

Rádce nájemníka bytu



Milan Taraba

**6. aktualizované
vydání**

- §** aktuální zcela nové informace
- §** odpovědi na nejčastější problémy
- §** vzory smluv a podání

právo **pro** každého



Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy

Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné či elektronické knihy nesmí být reprodukována a šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného souhlasu nakladatele. Neoprávněné užití této knihy bude **trestně stíháno**.

Používání elektronické verze knihy je umožněno jen osobě, která ji legálně nabyla a jen pro její osobní a vnitřní potřeby v rozsahu stanoveném autorským zákonem. Elektronická kniha je datový soubor, který lze užívat pouze v takové formě, v jaké jej lze stáhnout s portálu. Jakékoliv neoprávněné užití elektronické knihy nebo její části, spočívající např. v kopírování, úpravách, prodeji, pronajímání, půjčování, sdělování veřejnosti nebo jakémkoliv druhu obchodování nebo neobchodního šíření je zakázáno! Zejména je zakázána jakákoliv konverze datového souboru nebo extrakce části nebo celého textu, umísťování textu na servery, ze kterých je možno tento soubor dále stahovat, přitom není rozhodující, kdo takovéto sdílení umožnil. Je zakázáno sdělování údajů o uživatelském účtu jiným osobám, zasahování do technických prostředků, které chrání elektronickou knihu, případně omezují rozsah jejího užití. Uživatel také není oprávněn jakkoliv testovat, zkoušet či obcházet technické zabezpečení elektronické knihy.





Copyright © Grada Publishing, a.s.

Edice Právo pro každého

Ing. Milan Taraba

Rádce nájemníka bytu

6. aktualizované vydání

Vydala GRADA Publishing, a.s.
U Průhonu 22, Praha 7, jako svou 3 270. publikaci

Foto na obálce profimedia.cz
Realizace obálky Radek Krédl
Zlom Jan Šístek
Odpovědná redaktorka Dana Kristen
Počet stran 272
Šesté vydání, Praha 2008
Vytiskly Tiskárny Havlíčkův Brod, a.s.
Husova ulice 1881, Havlíčkův Brod

© **GRADA Publishing, a.s., 2008**

ISBN 978-80-247-2592-5 (tištěná verze)
ISBN 978-80-247-6626-3 (elektronická verze ve formátu PDF) © Grada Publishing, a.s. 2011
GRADA Publishing: tel.: 220 386 401, fax: 220 386 400, www.grada.cz

Obsah

Úvod	7
1. Bydlení v otázkách a odpovědích	9
1.1. Nájem bytu	9
1.2. Smlouva o nájmu bytu, práva a povinnosti pronajímatele a nájemce	24
1.3. Služební byty	38
1.4. Přechod nájmu bytu, výměna bytu, skončení nájmu bytu	43
1.5. Bytové náhrady	53
1.6. Podnájem bytu	58
1.7. Opravy a údržba v bytě a domě	61
1.8. Ekonomika bydlení v nájmním bytě	73
2. Výběr základních právních norem a předpisů	95
2.1. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (2. část vybraná ustanovení)	95
2.2. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník	118
2.3. Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník	137
2.4. Zákon 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 (zákon o vlastnictví bytů)	141
2.5. Vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájmném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů	167
2.6. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník	173
2.7. Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění zákona č. 163/2005 Sb.	176
2.8. Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů	177

2.9. Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele	181
2.10. Vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění vyhlášky č. 146/2004 Sb. (část)	191
3. Vzory smluv a písemných podání	196
4. Z judikatury	223
5. Slovník pojmů	238
6. Přehled předpisů, které se vztahují k nájemnímu bydlení	265
Použitá literatura	271

Úvod

Šesté aktualizované vydání přináší nové informace z oblasti nájemního bydlení bez ohledu na osobu pronajímatele (vlastníka bytu nebo bytového domu).

Z ohlasů na minulé vydání vyplynulo, že čtenáři přivítali především jasné odpovědi na své otázky a praktickou aplikaci předpisů. Snažili jsme se proto i v novém vydání tuto praxi zachovat, případně dále rozvinout.

„Nová“ publikace je užitečnou pomůckou pro základní orientaci v právech a povinnostech účastníků nájemního vztahu k bytu. Na praktických ukázkách též může vypovídat o současné situaci v nájemním bydlení celé naší odborné i laické veřejnosti.

Část publikace reaguje na důsledky nově přijatého zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, jehož součástí jsou i velmi závažné změny občanského zákoníku. V některých otázkách a odpovědích se zabýváme i důsledky rozhodnutí Ústavního soudu ČR z oblasti bydlení v posledním období.

Návštěvnost v poradnách Sdružení nájemníků ČR (SON) se zvyšuje, což nás na jednu stranu může těšit, na straně druhé tato skutečnost má i negativní stránku – problémů nájemníků neubývá, vztahy mezi některými pronajímateli a nájemci jsou vyhocené a v rozporu s platným právním řádem.

Rád bych také poděkoval za pomoc a spolupráci při přípravě publikace svým spolupracovnicím: Mgr. Lence Rybové za právní konzultace a spolupráci při zpracování kapitol 1.2., 1.4. a 4 této publikace a Kláře Pačesové. Mé poděkování patří též nakladateli, který má významný podíl na lepší informovanosti občanské veřejnosti.

autor

1. Bydlení v otázkách a odpovědích

1.1. Nájem bytu

Uspokojování bytové potřeby patří mezi základní priority občanů. Může k němu dojít na základě různých právních důvodů, např. na základě smlouvy o nájmu nemovitosti, nájmu bytu, innominátní (nepojmenované) smlouvy, vlastnického práva nebo věcného břemena. Nájem bytu je jedním z nejrozšířenějších právních důvodů bydlení.

Nájem bytu (založený novelou zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník; zákonem č. 509/1991 Sb. s účinností od 1. ledna 1992) je podle současné právní úpravy občanskoprávním vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem. Citovaná novela občanského zákoníku zrušila dřívější institut práva osobního užívání bytu a administrativní zasahování do vztahu mezi pronajímateli a nájemci bytů, které vyplývalo ze zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Užívání bytu se tak změnilo na nájem bytu, přičemž právo bydlet v bytě zůstalo zachováno.

V případě nájmu jde o přenechání věci k dočasnému užívání za úplatu. Pokud tedy sjednaná smlouva splňuje základní charakteristické rysy nájmu, tj. přenechání věci jinému do užívání, dočasnost užívání a úplatu za užívání, jedná se vždy o nájemní vztah.

Základním pilířem právní úpravy nájmu je občanský zákoník. Obecná úprava nájmu je obsažena v sedmé hlavě osmé části občanského zákoníku (§ 663 až 684). Zvláštní ustanovení týkající se nájmu bytů jsou obsažena v samostatném oddílu čtvrtém, sedmé hlavy, osmé části občanského zákoníku (§ 685 až 716). Občanský zákoník byl mnohokrát novelizován, velmi významné jsou poslední změny. Jak již bylo uvedeno, je nájem bytu zpracován v § 685 až 716 občanského zákoníku. Tato úprava má přednost před obecnými ustanoveními o nájmu, ale v případech, kde zvláštní úprava nestanoví něco jiného nebo příslušnou záležitost neupravuje vůbec, je třeba použít obecné úpravy. Půjde např. o oprávnění pronajímatele požadovat přístup do bytu užívaného nájemcem za účelem kontroly (§ 665 odst. 2), omezení v užívání bytu v rozsahu nutném pro provádění oprav (§ 668 odst. 2), vstup nabyvatele do právního postavení pronajímatele při změně vlastnictví domu či bytu (§ 680 odst. 2), povinnost nájemce umožnit prohlídku bytu po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu (§ 681), povinnost nájemce odevzdat byt při skončení nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (§ 682). Byl přijat zákon č. 107/2006 Sb., a je nezbytné upozornit na některá nová ustanovení, která členíme podle stupně naléhavosti:

- Nejdůležitější změnou je změna § 711 občanského zákoníku, pokud jde o výpovědní důvody. Nadále jsou výpovědní důvody rozděleny na dvě ustanovení, a to na § 711 odst. 2 výpovědní důvody a) až e) a dále výpovědní důvody podle § 711 a) odst. 1 výpovědní důvody a) až d). Mezi oběma ust. je zásadní rozdíl. U výpovědních důvodů podle § 711 odst. 2 (a) – nájemci hrubě porušují dobré mravy v domě přes písemnou výstrahu, b) – nájemci hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu bytu c) – nájemce má dva nebo více bytů, d) – nájemce neužívá byt bez vážných důvodů,

- e) – byt zvláštního určení neužívá zdravotně postižená osoba) **není třeba předchozího přivolení soudu.** Pronajímatel výpověď z těchto důvodů doručí nájemci, ovšem musí být v této výpovědi uvedeny všechny skutečnosti uvedené v § 711 odst. 3. Zejména zde musí být uvedeno, že nájemce má možnost podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti k výpovědi soudu. **POZOR!** Žaloba musí být 60. (šedesátý) den této lhůty již u soudu, nikoliv na poště.
- Pokud jde o výpovědní důvod podle § 711 a písm. a) – pronajímatel potřebuje byt pro sebe, b) – nájemce přestal vykonávat práci a bydlí ve služebním bytě, c) – potřeba oprav při nichž nelze byt užívat, d) – byt souvisí s prostory pro podnikání – definice těchto výpovědí se podle původního § 711 odst. 1 nezměnila) se na postupu a povinnostech pronajímatele nic nemění, musí požádat soud o přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle dosavadní praxe.
 - Velmi důležitá změna spočívá v tom, že podle § 689 odst. 2 je **nájemce povinen oznámit pronajímateli všechny změny v počtu osob, které žijí s nájemcem, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.** V písemném oznámení musí být uvedena jména osob, data narození a státní příslušnost. **Nesplnění této povinnosti je hrubým porušením nájmu podle § 711 odst. 2 písm. b).**
 - Je-li dána výpověď podle § 711 a, je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud se s nájemcem nedohodl jinak. Tato změna spočívá v tom, že se stěhovací náklady přiznávaly jen rozsudkem.
 - Velmi podstatná změna je i u služebních bytů, kdy výpověď jen do přístřeší dostane ten nájemce, který přestal pro pronajímatele pracovat bez vážných důvodů, přičemž za vážné důvody se nově (§ 710 odst. 6) považuje splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu nebo skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj jinou práci nemá, a dále pak výpověď z důvodů organizačních změn. **Za těchto okolností se i nájem, který byl uzavřen po dobu výkonu práce mění na nájem na dobu neurčitou.**
 - Podle § 711 a odst. 5, pokud pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce uložit pronajímateli, **aby nájemci hradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního až za dobu 5 let,** a to od doby, kdy se nájemce přestěhoval do náhradního bytu. **Je to velmi důležité ust. zejména za situace, kdy pronajímatelé u náhradních bytů požadují již tzv. tržní nájemné.**
 - **Důležitá změna spočívá v okruhu osob, na které přechází nájem po smrti (nebo opuštění společné domácnosti) nájemce.** Mezi osobami, na které přechází nájem ze zákona poté, co žily s nájemcem v bytě v den smrti, zůstávají děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, přičemž vnuci byli „přesunuti“ mezi další osoby, na které přechází nájem po třiletém soužití a péče o společnou domácnost. Patrně mezi tento okruh osob patří registrovaní partneři podle nového zákona. **Jde-li o vnuky nájemce, může soud rozhodnout, že na ně přechází nájem i pokud soužití tři roky netrvalo.**

- Zcela nově u cizích osob, nikoliv u přímých příbuzných, může nájem přejít jen tehdy, pokud se nájemce na bydlení těchto osob s pronajímatelem písemně dohodl. Jinými slovy, pokud pronajímatel s tím písemně souhlasil. **Pozor:** To neznamená, že by tyto osoby nemohly s nájemcem v bytě bydlet (k tomu žádný souhlas pronajímatele nepotřebují), ale nemohly by se takové osoby ucházet o přechod nájmu. **Pokud jde o vnuky, na ty se toto ustanovení nevztahuje a písemný souhlas pronajímatele k přechodu nájmu není zapotřebí.**
- Podmínka písemného souhlasu pronajímatele s bydlením dalších osob podmiňujících přechod nájmu se vztahuje **pouze na osoby, které se do bytu nájemce nastěhovaly po 1. 4. 2006. Na osoby bydlící s nájemcem v bytě před tímto datem, se toto nevztahuje a písemný souhlas pronajímatele není podmínkou přechodu nájmu.**
- Nově je stanoveno právo pronajímatele **požadovat při uzavírání nové nájemní smlouvy složení tzv. kauce, nebo-li prostředků k zajištění nájemného a jiných závazků souvisejících s nájmem. Pozor: Netýká se těch, kteří mají uzavřenou smlouvu v současné době.** Výše této kauce nesmí přesáhnout (pronajímatel nesmí požadovat) trojnásobek měsíčního nájemného a záloh na služby. Tyto prostředky je pronajímatel oprávněn použít k úhradě závazků nájemce **jen pokud byly přiznány vykonatelným rozhodnutím soudu, vykonatelným rozhodčím nálezem, nebo nájemcem písemně uznané.** Z textu zákona vyplývá, že pronajímatel je oprávněn použít tyto prostředky pouze v souvislosti s nájmem bytu, **nikoliv v souvislosti s náklady na vedení účtu,** které bude muset hradit pronajímatel.
- Pokud došlo k oprávněnému čerpání kauce ze strany pronajímatele z důvodu uznání zákonem, je nájemce povinen tyto prostředky do původní výše doplnit, a to do 1 (jednoho) měsíce. **Nedoplnění kauce je považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce a je důvodem k výpovědi podle § 711 odst. 2 písm. b).**
- Po skončení nájmu je pronajímatel povinen tyto prostředky nájemci vrátit do 1 měsíce od vyklizení bytu. **Včetně úroků.**
- Nadále není možné, aby pokud skončí nájem, který byl sjednán na dobu určitou a pronajímatel do 30 dnů nepodal u soudu žalobu na vyklizení, se nájem prodlužoval, jak to dosud umožňoval § 676 odst. 2 občanského zákoníku. Toto ustanovení se nyní na nájem bytu nevztahuje (viz § 686a odst. 6 obč. zákoníku).
- Ruší se striktní povinnost pronajímatele vždy předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a nově se stanoví možnost, aby se pronajímatel s nájemcem v nájemní smlouvě dohodl, že byt bude předán ve stavu, který není způsobilý k řádnému užívání a nájemce provede úpravy sám. Mezi nájemcem a pronajímatelem musí dojít k dohodě o vzájemném vymezení práv a povinností.

Za zásadní lze považovat skutečnost, že Ústavní soud ČR zamítl svým rozhodnutím č. Pl 20/05 z 28. 2. 2006 žádost o zrušení převážné části ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu (jednalo se o návrh zrušit § 685 až 695, § 696 odst. 1 až 2 a § 697 až 716 občanského zákoníku) a tím bezesporu přispěl k uklidnění právní situace mezi nájemci a pronajímateli. Velmi významné změny doznal občanský zákoník přijetím

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. S účinností dnem 31. března 2006 může nyní pronajímatel dát nájemci výpověď i bez přivolení soudu ve vyjmenovaných případech, změny jsou však obsáhlejší. Ke konkrétním případům se vrátíme v odpovědích na dotazy týkajících se nájmu bytu; aktuální text příslušných ustanovení občanského zákoníku je v první části publikace.

V některých otázkách je však třeba přihlížet i k dalším ustanovením občanského zákoníku, jako např. k § 5, podle kterého může pověřený obecní úřad zakázat zásah do pokojného stavu nebo uložit obnovení předešlého vztahu, § 7 až 9 upravující způsobilost k právům a právním úkonům fyzických osob, § 18 upravující způsobilost právnických osob, § 34 vymezující pojem a náležitosti právních úkonů. V § 43 a následujících je třeba se seznámit s obecnými zásadami a postupem při uzavírání smluv. Nezbytná je rovněž znalost § 118 občanského zákoníku, kde je vymezen předmět občanskoprávních vztahů a další ustanovení týkající se pojmů jako je součást a příslušenství věci. Často se používá i § 415 a následující s popisem odpovědnosti za škodu a § 451 týkající se bezdůvodného obohacení. Velmi zásadní je i ustanovení některých přechodných ustanovení občanského zákoníku. V § 871 je uvedeno, že právo osobního užívání bytu vzniklé dle dřívějších předpisů, které trvalo ke dni 1. ledna 1992, se změnilo na nájem bytu. Cílem bylo zachovat kontinuitu předchozích vztahů založených za platnosti zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Podobně se tak užívání části bytu změnilo na podnájem a osobní užívání bytů sloužících k trvalému ubytování pracovníků organizace se za podmínek stanovených zákonem č. 102/1992 Sb., změnilo na nájem služebního bytu.

Občanský zákoník obsahuje rovněž úpravu vztahující se k bytům, které jsou označovány jako byty družstevní. Tento pojem však není exaktně definován. Původně byly za družstevní byty považovány pouze byty družstev označovaných dle dřívějších předpisů jako stavební bytová družstva, která existovala ke dni novely občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. Toto pojetí však neodpovídá změnám, které nastaly zejména v souvislosti s novou právní úpravou družstev dle obchodního zákoníku. Za družstevní byty ve smyslu ustanovení občanského zákoníku je třeba považovat nejen byty v domech bývalých stavebních bytových družstev, ale i byty v domech bývalých lidových bytových družstev, jakož i byty v nově vzniklých družstvech, kde předmět činnosti družstva spočívá v zabezpečování bytových potřeb jeho členů. V případě, že nájemce bytu je současně členem bytového družstva, použijí se i v těchto případech ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevních bytů. O nájmu není možno mluvit u členů družstva, kteří užívají byt, jehož jsou vlastníky.

Nájmu bytu se přirozeně týká i řada dalších předpisů. K nim se vrátíme v dalších kapitolách, v souvislosti s nájemným a službami souvisejícími s užíváním bytu.

Nájem bytu

- **V čem se liší nájem bytu od nájmu jiných věcí? Nestačila by obecná úprava nájmu i pro byty?**

V našem právním řádu je zvláštní ustanovení o nájmu bytu uvedeno ve čtvrtém oddílu hlavy sedmé občanského zákoníku. Podobně jako v jiných vyspělých zemích v návaznosti na sociální práva je nájem bytu chráněn zákonem. Tuto filosofii přijal i Ústavní soud ČR, když návrh na zrušení zvláštní části občanského zákoníku o nájmu bytu svým rozhodnutím zamítl. Obecně jsou předmětem občanskoprávních vztahů věci, a pokud to povaha věcí připouští, též práva nebo jiné majetkové hodnoty. Z toho vyplývá, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Nájem bytu jako předmět občanskoprávního vztahu dvou stran je upraven nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem (vlastníkem bytového domu nebo bytu) a nájemcem (dříve se užívalo slovo nájemník). Některá obecná ustanovení občanského zákoníku o nájmu platí i pro nájem bytů, vzhledem k důležitosti zajišťovat bydlení pro občany je potřebné nájem bytu chránit specifickými ustanoveními občanského zákoníku (§ 685 až 716).

Vznik nájmu bytu

- **Jak vzniká nájem bytu? Lze uznat za nájem bytu užívání skupinou osob proměnlivého počtu cizích státních příslušníků a zřejmě bez smlouvy? Takový byt v našem domě slouží dle našeho názoru jako ubytovna, majiteli zřejmě přináší značný přínos, ale my ostatní nájemníci jsme poškozováni jednak jejich chováním a jednak se domníváme, že platíme navíc za služby spojené s bydlením.**

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Byt má sloužit svým účelům, tedy pro trvalé bydlení v souladu s příslušným povolením trvalého užívání vydaným stavebním úřadem. Doporučuji vyzvat pronajímatele prokazatelným způsobem, aby stav v domě uvedl do souladu s právním řádem ČR. Případný další postup a úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu lze konzultovat v poradnách Sdružení nájemníků ČR, případně v jiné specializované poradně.

Platnost dohody o užívání bytu

- **Je třeba po přijetí nového zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku nějak měnit nájemní vztahy? Platí původní doklady? My máme k našemu nájemnímu bytu jen dekret z roku 1978 a z téže doby Dohodu o užívání bytu sepsanou mezi námi a bytovým podnikem.**

Pokud zákon č. 107/2006 Sb. nestanovil v některých částech jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti. Ale vznik těchto právních

vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle právních předpisů dřívějších, dle kterých bylo sjednáno. To znamená, že užívání bytu dle dohody z roku 1978 se změnilo po novele občanského zákoníku na chráněný nájem bytu a není třeba žádné nové smluvní dokumenty vypracovávat. Podobně je tomu i v případech, kdy byl dříve mezi pronajímatelem a nájemcem sjednán způsob úhrady cen služeb spojených s užíváním bytu a stanovení jejich výše.

Byt nezpůsobilý pro řádné užívání

- **Slyšel jsem, že podle současné právní úpravy není majitel povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání. Je to vůbec možné?**

I podle současné právní úpravy je pronajímatel povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání a též zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Zákon pouze připouští možnost předat byt nájemci ve stavu nezpůsobilém (tzv. do úpravy), ale pouze tehdy, pokud se na tom pronajímatel s nájemcem ve smlouvě o nájmu bytu dohodnou. Nájemcům v takových případech doporučuji, aby ve smlouvě byl přesně specifikován rozsah úpravy a vzájemná práva a povinnosti obou smluvních stran související s uvedením bytu do způsobilého stavu. Může se jednat i o povinnost jednat se stavebním úřadem a tam nájemce potřebuje od pronajímatele plnou moc, nájemce není účastníkem stavebního řízení.

Ohlašovací povinnost nájemce

- **Bydlím v nájemním bytě po smrti rodičů sám. Seznámil jsem se se ženou, brát se nechceme. Chceme však spolu bydlet u mne, ona by se odstěhovala od rodičů na venkově. Máme však obavy z majitele domu, který dům nedávno koupil, že nám přistěhování nepovolí. Jak mám postupovat?**

Povolení pronajímatele nepotřebujete. Jste však povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které s vámi žijí v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení uvedete jméno a příjmení, datum narození a státní příslušnost každé případné osoby. To se týká i narození či úmrtí osob ve společné domácnosti. A je třeba upozornit ještě na jednu velmi důležitou okolnost. Pokud nájemce povinnost ohlásit pronajímateli nesplní ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce se všemi důsledky, v krajním případě až ztráty nájemního bytu bez bytové náhrady.

Kauce

- **Na inzerát jsem si našel nájemní byt, majitel chce kauci dvanáct tisíc korun, údajně pro případ, kdybych řádně neplatil. Mám obavy, abych tyto peníze dostal zpět, pokud by nájem skončil. Má na takový postup pronajímatel právo, když budu řádně platit nájemné a sjednali jsme i sankce?**

Pronajímatel může v současné době při sjednávání smlouvy o nájmu bytu požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění posky-

tovaná v souvislosti s užíváním bytu, případně úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem bytů. Výše nesmí překročit trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu služeb. Pronajímatel tyto prostředky může užít jen po písemné dohodě s nájemcem nebo na základě vykonatelného rozhodnutí soudu či vykonatelného rozhodčího nálezu. Po skončení nájmu bytu je pronajímatel povinen zůstatek složených prostředků vrátit s vyúčtováním do jednoho měsíce, a to i s případnými úroky. Nájemce je povinen za doby trvání nájmu prostředky do jednoho měsíce doplnit, pokud je pronajímatel oprávněně čerpal.

Nájem družstevního bytu

- **Jak vznikne nájem bytu v majetku družstva?**

Nájem bytu mezi bytovým družstvem jako vlastníkem domu s byty nebo bytu a členem tohoto bytového družstva vznikne na základě písemné nájemní smlouvy uzavřené za podmínek upravených ve stanovách družstva. Bytové družstvo jako vlastník bytového domu nebo bytů však může uzavírat podobně jako jiný pronajímatel smlouvu i s nečlenem družstva. Vzájemná práva a povinnosti mezi pronajímatelem (družstvem) a nájemcem upraví v tomto případě po vzájemné dohodě písemná smlouva o nájmu bytu.

Byt se sníženou kvalitou

- **Zákon č. 107/2006 Sb. údajně zrušil dřívější kategorie bytu a zavedl nový pojem byt se sníženou kvalitou. Můžete blíže vysvětlit tento pojem vzhledem k tomu, že za tyto byty se bude platit nižší nájemné než za byt plnohodnotný?**

Bytem se sníženou kvalitou je podle nové právní úpravy byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství.

Základním příslušenstvím pro účely zákona č. 107/2006 Sb. je koupelna nebo koupelnový (sprchový) kout a splachovací záchod, který může být v domě i mimo byt, pokud je používá jen nájemce bytu. Za ústřední vytápění se považuje vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti pro to určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické či plynové vytápění.

Občanskoprávní vztahy v oblasti bytů

- **Co je předmětem občanskoprávních vztahů v oblasti nájmu bytů?**

Obecně jsou předmětem občanskoprávních vztahů věci a pokud to povaha věcí připouští, též práva nebo jiné majetkové hodnoty. Z výše uvedeného vyplývá, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Nájem bytu jako předmět občanskoprávního vztahu dvou stran je upraven nájemní smlouvou.

Právo na bydlení nelze naplnit

- **Jsem částečně invalidní důchodce žijící u rodičů. Před 5 lety jsem si podal žádost o přidělení bytu 1+1 I. kategorie, ale dosud jsem v pořadníku. Na koupi bytu nemám finanční prostředky a netuším, zda mám na vlastní byt nárok.**

Města a obce by měly být připraveny pomoci sociálně potřebným občanům získat přiměřené a důstojné bydlení. Za vytváření podmínek pro tento postup je odpovědný stát. Právo na dostupnost přiměřeného bydlení jako jedno ze základních sociálních práv je zakotveno i v řadě mezinárodních úmluv, které naše země ratifikovala. Bohužel, v mnoha zemích není toto právo přeneseno do právního řádu příslušné země a není možné se jeho naplnění dovolat. Podobná situace je i v ČR. Navíc je ještě ovlivněno výrazným snížením počtu postavených bytů, důsledky vynucované privatizace bytového fondu a absencí lokální bytové politiky v řadě měst a obcí. Osobně jsem na základě svých poznatků z vyspělých zemí situací v některých městech u nás velmi zklamán, protože volené samosprávy sociální citění vůči nízkopříjmovým a ohroženým skupinám obyvatelstva včetně mladých rodin nemají.

Dekret na byt vystavený v minulé době platí i v současnosti

- **Mám dekret na byt z dávných časů a do dnešního dne mně nebyla vystavena nová nájemní smlouva. Mám obavy, kdyby se dům prodal, aby nový majitel nepřišel s tím, že v bytě bydlím neoprávněně. Dům je zatím obecní.**

Užívání bytu má plnou opodstatněnost. Dekret na byt vystavený v minulosti je platný i v současnosti. To, že majitel domu – obec neobnovuje nájemní smlouvy, nemění nic na vašem právu byt užívat. V případě, že by vám byla předložena nová smlouva, pečlivě si ji prohlédněte. Musí obsahovat údaj o návaznosti na předchozí smluvní vztahy, což vám zajišťuje i původní právní nárok, jako je „regulované“ nájemné a také údaj o pronájmu na dobu neurčitou.

Při odmítnutí nabídky nehrozí žádné nebezpečí ztráty bytu

- **Město jako vlastník našeho domu nás v těchto dnech vyzvalo, abychom se vyjádřili k nabídce na koupi panelového domu, ve kterém bydlíme. Máme založit družstvo, podmínkou je zájem alespoň poloviny dosavadních nájemníků. Nabídka není nijak konkrétní a navíc se máme vyjádřit do dvou měsíců. Jaké nám vzniknou problémy při odmítnutí nabídky? Lidé, kteří nemají dostatek prostředků na úhradu svého podílu se bojí, že jim případný nový vlastník stanoví libovolné nájemné, nebo že se budou muset vystěhovat.**

O způsobu tzv. privatizace rozhoduje vlastník bytového domu. Může převádět jednotlivé byty do vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb. nebo prodávat celý dům či jeho ideální části. V prvním případě má dosavadní vlastník bytu či domu povinnost nabídnout převod bytu dosavadnímu nájemci, ve druhém případě nájemce žádné přednostní právo nemá, tedy ani na lhůtu pro vyjádření se k nabídce. Obce obvykle postupují podle zásad o privatizaci, které přijímá zastupitelstvo. To je zřejmě i Váš případ.

Obecně ovšem platí, že při odmítnutí nabídky nájemci nevzniknou žádné problémy. Nájemní bydlení je chráněno zákonem. To znamená, že k výpovědi z nájmu bytu (z důvodů taxativně uvedených v občanském zákoníku) je vždy třeba přivolení soudu. I při změně vlastníka zůstává v platnosti nájemní smlouva a nájemce nemusí souhlasit se žádnou změnou, která by pro něho byla nevýhodná. V praxi to znamená, že nadále bude platit tzv. regulované nájemné, nemění se doba, na kterou byl nájem uzavřen a řádný nájemce má i v případě případného přivolení soudu k výpovědi nájmu pronajímatelem právo na přiměřený v zásadě rovnocenný byt. Nájemní bydlení je navíc rozšířeno i ve vyspělých zemích, kde je také chráněno. Pro rodiny s průměrným a podprůměrným příjmem bez většího majetku se může naopak vlastnické bydlení stát značným problémem. Panelové domy nejsou často v dobrém technickém stavu a v krátké budoucnosti dojde k potřebě vynaložit nemalé prostředky na údržbu a opravy. Odborníci odhadují částky nezbytné na odstranění zanedbané údržby, které připadají na 1 byt, až na 250 tisíc Kč. Nový vlastník bytu se totiž bude muset podílet i na opravách společných částí domu a konstrukcí. Vyskytne-li se v domě několik vlastníků, kteří nemají prostředky, vznikne problém i pro zbývající vlastníky, kteří budou nuceni podílet se na platbách za dlužníky. Budou narůstat spory a též soudní žaloby na vymáhání dlužných částek jednotlivými vlastníky. Spory mohou následně vyústit až v exekuční řízení a ztráty bytu těch vlastníků, kteří nebudou moci dostát svým závazkům.

Přihlášení se k trvalému pobytu nezakládá žádné právo k bytu

- **Jsem vdaná, žiji s manželem v jeho domě na venkově, který vlastní napůl se svým synem z prvního manželství. Spolu máme 21letého syna. Za hotovost, kterou jsem dostala od svých rodičů, jsem si pořídila družstevní byt. Členkou SJM jsem se stala pouze já, a to na základě dohody o BSM. Musím být v bytě přihlášena trvale, abych o něj nepřišla?**

Přihlášení se k trvalému pobytu nezakládá žádné právo k bytu ani žádné právo nepřihlášení se k trvalému pobytu neruší. Byt máte právo užívat na základě členství v družstvu a na základě nájemní smlouvy uzavřené s družstvem, což nemá nic společného s tím, kde jste hlášena k trvalému pobytu. O byt byste mohla přijít jen v případě zrušení členství v SBD a po rozsudku na vyklizení bytu.

Občan může vlastnit dům i byt, souhlasí-li s tím pronajímatel

- **Je možné, aby si občan, který vlastnil panelový byt 1+2, postavil dům, po dostavbě se odstěhoval a byt vyměnila jeho nezletilá dcera za jiný 1+2 v domě, kde je její otec majitelem restaurace? Byt je prázdný, pouze se tam platí nájem. Zajímá mne, jak je to s přechodem nájmu na nezletilé osoby, a zda nebyl v tomto případě porušen občanský zákoník.**

Situace, kterou popisujete, je možná, pokud s ní souhlasí majitel domu. Občanský zákoník porušen nebyl, neboť jde o věc, kterou má právo posoudit vlastník nemovitosti jako pronajímatel. Nezletilé osoby nemohou nabývat práv a povinností, tedy ani práva nájmu k bytu (s výjimkou viz § 10 zákona č. 50/1973 Sb., o pěstounské péči, v platném znění).

V případě nájmu družstevních bytů může získat i nezletilý dědic s dědictvím členského podílu právo užívání družstevního bytu prostřednictvím určeného opatrovníka. Podle okolností by však mohlo být soudem rozhodnuto, že mají právo v bytě bydlet i bez uzavření nájemní smlouvy, pokud by jejich vyklizení z bytu (např. po smrti rodičů) bylo v rozporu s dobrými mravy.

I když si svůj byt nekoupíte, zůstáváte nadále nájemci svého bytu

- **Byty v našem domě se budou prodávat. Protože jsme starší a bezdětní manželé, rozhodli jsme se, že byt kupovat nebudeme. Nemáme na něj finanční prostředky a zadlužit se nechceme. Přidělí nám někdo náhradní byt?**

Náhradní byt vám nikdo nepřidělí. Pokud si svůj byt nekoupíte, zůstanete nadále nájemci svého bytu, bez ohledu na to, zda váš dům nebo byt koupí někdo jiný. Na vašem postavení nájemníka bytu se nic nezmění.

Sestra nebo švagrová mohou být členy společné domácnosti, a ne podnájemnice

- **Dcera s manželem jsou dlouhodobě v zahraničí a mají pronajatý byt u soukromého majitele na 15 let za úplatu 150 000 Kč. Během jejich nepřítomnosti je byt prázdný, já platím všechny platby. Moje druhá dcera přijede studovat do Prahy a bylo by dobré, kdyby tento byt mohla užívat. Byt mezitím (prý) změnil majitele. Napsala jsem tedy oběma majitelům doporučené dopisy, ale odpověď jsem nedostala ani od jednoho. Co mohu ještě udělat? V nájemní smlouvě je mimo jiné uvedeno, že pronajatý byt může sloužit pouze jako bytová jednotka pro užívání nájemcem a jeho rodinou.**

Změna majitele nemá vliv na uzavřený nájemní vztah, nový majitel vstupuje do práv a povinností pronajímatele uzavřeného vztahu o nájmu bytu. Pokud nájemní smlouva umožňuje užívání bytu nájemcem a jeho rodinou, je možné, aby v bytě bydlela i sestra (švagrová) nájemce, která se bude podílet na vedení společné domácnosti a přispívat k úhradě nákladů za užívání bytu. Je však nezbytné, aby nájemce ohlásil tuto skutečnost pronajímateli nejdéle do 15 dnů po nastěhování své příbuzné do bytu, nejlépe doporučeným dopisem.

K přihlášení osoby do společné domácnosti není potřeba souhlasu majitele bytu

- **Moje matka, která po smrti otce zůstala sama v třípokojovém bytě, chce, aby s ní v bytě bydlel náš syn, který navštěvuje vysokou školu v místě, kde maminka bydlí. Jednak by tolik netrpěla samotou, syn by jí též pomáhal a v neposlední řadě bychom přispívali na náklady bydlení, které se pro matku stávají po zdražení nájmu a služeb, pokud si má zajišťovat další životní potřeby, neúnosnými. Při dotazu na ohlašovně MÚ matce řekli, že syna lze přihlásit k trvalému pobytu jen se souhlasem majitele objektu, mají na to prý své nařízení. Co na to říká zákon?**

V praxi se často setkáváme s popsánými praktikami některých úřadů, které však nemají žádnou oporu v zákoně. Je překvapující, že v zájmu tzv. řádného užívání obecních domů občané jsou povinni vyplňovat obsáhlé dotazníky a shánět různá potvrzení. Těmto snahám často nahrává aktivita některých majitelů domů, kteří nepokrytě kritizují stávající zákony a chtějí prosadit, aby nájemník musel žádat o souhlas, s kým bude bydlet. Takové snahy jsou v rozporu s praxí nájemního bydlení a zasahují proti jakékoliv logice i do lidských práv vůbec. Za těmito kroky je zřetelný záměr uvolnit byt po smrti staršího člověka pro neregulovaný smluvní režim za účelem zisku v situaci, kdy poptávka po zaplatitelném bydlení podstatně převyšuje nabídku, zejména ve velkých městech.

Podle našeho právního řádu se může syn přestěhovat k babičce bez souhlasu majitele objektu a s jejím souhlasem sdílet společnou domácnost. Vaše matka je povinna pronajímateli tuto změnu pouze o h l á s i t, a to 15 dnů poté, co tento stav nastal. Přihláška k pobytu má pouze evidenční význam. Příslušný úřad je povinen synovi zaznamenat trvalé bydliště, pokud předloží platnou nájemní smlouvu babičky a její oznámení majiteli, kterým mu sděluje, že s ní v bytě bude bydlet nadále její vnuk.

V případě, že babička opustí domácnost nebo zemře, může dále vnuk uplatnit právo na přechod nájmu podle § 706 nebo 708 občanského zákoníku. V té souvislosti připomínám, že nestačí být v bytě přihlášen, ale skutečně společně žít ve společné domácnosti. Druhou podmínkou pro právo na přechod nájmu bytu je, že žadatel nemá jiný vlastní byt.

Poslední rada se týká postupu žadatele na úřadu. Často se setkáváme s případy neochoty některých úředníků státní správy či samosprávy, které někdy hraničí až s porušením zákonnosti. Doporučujeme stěžovat si u nadřízeného nebo kontrolního orgánu úřadu a důsledně vyžadovat naplnění právního řádu. To je dle našeho názoru jediná cesta k postupnému růstu právního vědomí v naší zemi.

Váš byt, váš hrad

- **V době, kdy jsem nebyla doma, přišla do mého bytu majitelka objektu v doprovodu městské policie bez jakéhokoliv předchozího vyrozumění. V bytě byla na návštěvě moje sestra, policie ji legitimovala a dotazovala se, co v bytě dělá. Majitelka následně podala žalobu o přivolení k výpovědi z důvodu, že byt pronajímám bez jejího souhlasu. Připadá mi to úplně absurdní. Mohu se vůbec nějak bránit? (V. V., Plzeň)**

Váš případ je typickou ukázkou stavu bytového práva v České republice a není ojedinělý. Příslušníci policie i majitelka postupovali v rozporu s právním řádem. Pokud v bytě nedocházelo k nějakým výtržnostem, neměla policie do bytu vůbec vstupovat. A už vůbec neměla právo kontrolovat osoby, které se v bytě nacházejí. Doporučuji vám stěžovat si u primátora města na postup městské policie. Přinejmenším proto, aby majitelka v budoucnu nespolečala na své „známosti“. Se žalobou o přivolení k výpovědi si nemusíte dělat starosti. Nájemník má právo pozvat si do bytu návštěvu a také případně žít s někým ve společné domácnosti, aniž by k tomu potřeboval souhlas majitele domu. Nesmí pouze byt nebo jeho část přenechat bez písemného souhlasu majitele do podnájmu, což ovšem není váš případ.

Právo nájmu v rodinném domě většinou zaniká opuštěním společné domácnosti

- **Matka podala žádost o rozvod a odstěhovala se z rodinného domu, který užívala se svým manželem tři čtvrti roku před jeho smrtí. Může se tam vrátit, přestože otec dům mezitím prodal?**

Pokud někomu svědčí právo na bydlení, má právo byt užívat až do té doby, než mu bude po případném soudním rozsudku vyklizení přidělen, resp. zajištěn, náhradní byt. Ve vašem případě je otázka, zda právo vaší matky nezaniklo opuštěním společné domácnosti, což je více než pravděpodobné v důsledku odstěhování se z domu. Z dotazu vyplývá, že se matka odstěhovala i s věcmi. Nevím, zda se odstěhovala se všemi věcmi, či pouze s některými, a zda nějakým způsobem projevila vůli odstěhovat se z předmětné nemovitosti natrvalo. Je však zcela nepochybné, že po dobu tři čtvrti roku v této nemovitosti nebydlela. Mohla k tomu mít závažné důvody. Právě napadení by mohl být důvod, který by měl být zohledněn příslušným soudem. V tomto směru je třeba zkoumat i rozvodový spis. Pokud rozsudek, kterým se matka domáhala práva, byl pro ni nevýhodný a nabyl již právní moci, nelze jakýmkoliv způsobem tento pravomocný rozsudek napadnout. Jestliže se matka domáhala neplatnosti kupní smlouvy, žaloba musela být zákonitě zamítnuta, neboť matka nebyla vůbec aktivně legitimována k tomu, aby se neplatnosti této smlouvy domáhala. Vždyť nebyla ani spoluvlastnicí, ani jinak účastna tohoto obligačního vztahu. Faktem zůstává, že finanční prostředky, které mají být za nemovitost vyplaceny (tedy kupní cena), budou součástí pozůstalostního řízení.

Byt by měl kupovat jen „solventní“ zájemce

- **Dům, ve kterém bydlím již více než třicet let, byl původně státní. Po listopadu a všech následných transformacích se dostal do vlastnictví akciové společnosti. Ta vznikla z původního státního podniku, ve kterém mnoho z nás bylo zaměstnáno. Akciová společnost domy prodala nějaké pražské společnosti, aniž by došlo k nabídce nám, kteří v domech bydlíme. K našemu překvapení jsme v krátkém čase dostali od nového vlastníka nabídku, abychom si koupili každý svůj byt, a to za více než 800 tisíc Kč. Nový majitel domu by tak proti kupní ceně, za kterou domy koupil, získal více než třikrát tolik. V nabídce se dále objevuje i nepřímý nátlak. Když nekoupíte, koupí jiný a stanoví vám smluvní nájemné. Je takový postup správný? Při výstavbě domů jsme odpracovali mnoho hodin svépomocí, a to bez jakékoli náhrady. Ani k této skutečnosti nikdo nepřihlíží.**

Byt si za přemrštěnou cenu samozřejmě nemusíte kupovat. Pro starší a osamělé občany bych takový krok ani nedoporučoval. Stejně tak by byty neměli kupovat lidé s nízkými příjmy, pro něž se v budoucnu může stát vlastnictví a z toho plynoucí povinnosti nepříznivou komplikací. Nájemní bydlení je ve všech vyspělých zemích chráněno a je podporováno státními orgány i obecní samosprávou a výše nájmu ve standardních bytech se stanovuje podle zákonných pravidel, nikoliv „zákonem trhu“. Podobný vývoj po všech experimentech minulých let očekávám i u nás. Není proto nutné se obávat, že bychom právě my v naší zemi skutečně dospěli k úplně liberalizaci tvorby výše nájmu. Nájemce je dále chráněn zákonem a výpověď z nájmu bytu může dostat pouze z důvodů, které uvádí

občanský zákoník. K výpovědi je dále vždy třeba přivolení soudu. Řádný nájemce bytu vždy, tedy i při přivolení soudu k výpovědi, musí dostat k užívání v zásadě rovnocenný nájemní byt, přiměřený potřebám nájemce a jeho domácnosti. Ve vyspělých zemích není obvyklá praxe, že by bylo možno prodat byt obsazený nájemcem.

K otázce na ochranu investic do stávajícího bytu lze uvést, že by tyto měly být zohledněny ve znaleckém posudku a též při prodeji. Nájemce má právo na náhradu nákladů, které při výstavbě domu či bytu vynaložit, pokud ovšem práce prováděl s písemným souhlasem pronajímatele a má doklady, kterými náklady prokáže.

Při prodeji celého domu nebo částí nemají nájemci bytů předkupní právo

- **Ve městě se prodávají činžovní domy firmám, kterým stačí požádat obvodní zastupitelstvo o souhlas. Po zveřejnění tohoto záměru pro případ, že by se přihlásili ještě jiní zájemci, se jim hned prodá. I když pak ještě píší, že při prodeji bytu má podle zákona přednost po dobu šesti měsíců nájemce bytu. Je to tak správné? Vždyť není jisté, že všichni, jichž se to týká, si zprávu zástupců města o prodeji přečetli.**

Každý majitel, včetně města, se může rozhodnout, jaký ze dvou způsobů prodeje zvolí. Může prodat celý dům nebo jeho ideální části, nebo jednotlivé byty podle zákona č. 72/1994 Sb. Pokud prodává dům nebo jeho části město, postačí zveřejnit toto oznámení na úřední desce. V případě, že prodává byty, musí doručit všem oprávněným nájemcům těchto bytů nabídku, na kterou se váže předkupní právo a tzv. ochranná šestiměsíční lhůta. Z vašeho dotazu lze usoudit, že zástupci města zachovali správný postup, protože nabízejí ke koupi celý činžovní dům, nikoliv jednotlivé byty.

Půda podléhá režimu zákona o nájmu a pronájmu nebytových prostor

- **V bývalém hospodářském stavení užívám mimo bytu také půdní prostor o ploše 80 m² ke skladování a sušení prádla. Může mi dát vlastník domu výpověď z tohoto prostoru, kde si hodlá zřídit půdní vestavbu pro své dočasné bydlení? Jedná se o nebytový prostor a k půdní vestavbě již bylo vydáno stavební povolení.**

Půdní nebytový prostor, jež užíváte, není součástí vašeho bytu a podléhá jako nebytový prostor režimu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor. Nebytový prostor může mimo vlastníka nemovitosti užívat jen ten, kdo má ohledně předmětného nebytového prostoru uzavřenu smlouvu. Pakliže s vlastníkem nemovitosti smlouvu o nájmu nebytového půdního prostoru nemáte, může vlastník žádat, abyste tento prostor vyklidil a uvolnil. Byla-li však půda uvedena jako příslušenství bytu v evidenčním listu, potom samozřejmě platí režim ochrany nájmu bytu jako celku a s uvolněním půdy nemusíte souhlasit. V případě sporu rozhodne místně příslušný soud o podmínkách uvolnění půdy a o náhradě.

Majitel domu může určit nájemné pouze v souladu s příslušnou vyhláškou

- **Bydlíme 10 let v nájemním bytě v bytovém domě o 2 bytových jednotkách. Majitel domu se nyní domáhá, abychom podepsali nájemní smlouvu, že se budeme**

podílet na opravách domu, např. fasády, opravě střechy, otvorových prvků při jejich výměně, plotu a podobně. Má na to právo?

Majitel domu vám mohl stanovit nájemné jen v souladu s vyhláškou č. 176/1993 Sb. Jeho požadavky jsou v rozporu s touto vyhláškou a nemůže je na vás uplatnit. Smlouvu, kterou byste se k obdobnému zavazovali, striktně odmítnete. Jejím nepodepsáním se nic nemění na vašem nájemním vztahu. Majitel domu si musí uvědomit, že tyto náklady jsou jen a jen jeho povinností a že je nelze přenášet na nájemce. S pronajímatelem se však můžete dohodnout i na podílu při opravách domu, jako protislužbu můžete požadovat v dalším období snížené nájemné. S účinností zákona č. 107/2006 Sb., bude možné u nově uzavíraných smluv sjednat písemnou dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem též předání bytu do tzv. úpravy, tzn. že nájemce bude upravovat byt na své náklady a veškeré záležitosti vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem by měla řešit písemná smlouva.

Libovolně zvyšovat nájemné nemůže ani majitel domu

- **Dům, kde bydlím, koupil nový majitel a zvedl všem nájemné o čtyřnásobek. Okamžitě jsme požádali majitele domu o rozpis nového nájmu. Kolik žádá za byt a kolik za přilehlé prostory (sklep, chodbu, záchod, společnou předsiň). Majitel to odmítl s odůvodněním, že to není jeho povinnost. Má pravdu?**

Pravdu samozřejmě nemá. Počinání majitele domu je v rozporu s právními předpisy. Nájemné nemůže být majitelem domu libovolně zvyšováno. Současně je majitel domu povinen rozepsat nájemné tak, aby bylo zřejmé, že postupuje podle předpisu, tj. rozměry některých prostor pro výpočet nájemného použít celé, u některých jen jejich polovinu. Pokud váš majitel domu nechce své povinnosti plnit, jde to jen k jeho tíži a já vám doporučuji, abyste za těchto okolností platili stále stejný nájem. Žádné nebezpečí vám přitom nehrozí. Pokud by však šlo o oznámení o zvýšení nájemného s odvoláním na zákon č. 107/2006 Sb., je nutné podat žalobu na neplatnost zvýšení do tří měsíců od převzetí oznámení. Nepodání žaloby by znamenalo uznání oznámení zvýšení nájemného.

Uvolnění nájemného bytovou situací v žádné zemi nevyřešilo

- **V poslední době někteří vládní činitelé začínají důrazně prosazovat zavedení volného nájemného jako jediné cesty k zavedení trhu s byty. Již dnes je možné sjednávat volné nájemné v prázdných bytech a u nově postavených nájemních domů a důsledkem není podle mne ani tak nabídka bytů, jako spíše to, že přibývá prázdných domů a bytů, do kterých se nikdo nenastěhuje. Myslíte si, že by se situace zlepšila, kdyby se nájemné uvolnilo u všech bytů?**

Nemyslím. V současné době je výrazný nedostatek cenově dostupného bydlení v nájemní i vlastnické formě. Regulace nebo deregulace nájemného je pouze jedním z ekonomických nástrojů bytové politiky a musí se s ním, stejně jako s ostatními, zacházet uvážlivě. Zcela liberální pojetí v bytové oblasti, jak to požadují u nás představitelé majitelů a někteří politici jejich úvahy nekriticky přejímají, není nikde v Evropě. Tím méně si to lze dovolit v zemi, kde chybějí prostředky k oživení bytové výstavby a bytů ubývá. Bydlení má silný sociální aspekt a vyžaduje dlouhodobou koncepci a podrobnou analýzu

výchozího stavu i jasný záměr. Jednotlivé kroky je pak třeba důsledně věcně i časově vyhodnocovat v návaznosti na celkový ekonomický vývoj. Deregulace nájemného na smluvní úroveň v době, kdy není dostatečná nabídka cenově dostupných bytů, by značně znevýhodnila na „trhu“ zájemce o toto „zboží“.

Změna osobního užívání na nájem

- **Jsem členem družstva, které postavilo 16 bytových jednotek a 6 garážových boxů. V květnu 1972 jsem obdržel členský průkaz na byt i na garáž. Nedávno vystoupil na členské schůzi zástupce představenstva s tím, že § 871 občanského zákoníku ruší členské podíly u garážových boxů. V případě převodu do osobního vlastnictví budou, stejně jako společné prostory, rozepsány stejným dílem na všechny členy družstva. Do té doby jsou uživatelé garáží pouze nájemníci. Má zástupce představenstva pravdu? Jak se mám zachovat? Budu-li souhlasit, přijdu o garáž i o členský podíl.**

V § 871 občanského zákoníku se uvádí, že od 1. 1. 1992 se právo osobního užívání bytu a právo užívání jiných obytných místností a místností nesloužících k bydlení (např. garážové boxy) vzniklé podle dřívějších předpisů, mění na nájem. U družstevních bytů a družstevních garáží se tak změnilo názvosloví z trvalého užívání na nájem. Do osobního vlastnictví lze převést jednotky, a to jak bytové, tak i nebytové, na základě prohlášení vlastníka objektu, tedy bytového družstva, a to v souladu s ustanovením zákona č. 72/1994 Sb. Pokud jde o nějaké rušení členských podílů, domnívám se, že jde pouze o nepochopení tazatele nebo nepřesný výklad zástupce družstva. Členské podíly členů byly součástí financování stavby a jejich rušení v souvislosti s novelou občanského zákoníku by bylo přinejmenším sporné.

Změna nájmu na vlastnický vztah může být právně komplikovaná

- **Nájemníci domu společně požádali bytový odbor magistrátu o odprodej domu. Bylo jim sděleno, že dům je jednou polovinou ve spoluvlastnictví fyzické osoby a druhou polovinou ve spoluvlastnictví města. Z dopisu bylo zřejmé, že majetkový odbor magistrátu všechny domy ve spoluvlastnictví prověřuje a postupně je bude ve smyslu ustanovení § 140 občanského zákoníku nabízet spoluvlastníkům (tzv. předkupní právo). V případě, že by spoluvlastník domu neprojevil zájem o koupi spoluvlastnického podílu, bylo by možné uvažovat o žádosti nájemníků a odprodat jim předmětnou 1/2 domu. Na dotaz, zda byla polovina domu již nabídnuta k odkoupení, magistrát odpověděl, že další polovinu domu vlastnil rakouský občan, který již nežije. Na dům nebyl uplatněn restituční nárok, ale proto, že nejsou vyřešeny majetkové právní vztahy, není možné v současné době prodej realizovat. Proč nelze odkoupit dům, na který nebyl učiněn restituční nárok a do kdy je možné takový nárok uplatnit? Jak postupovat dál, aby došlo k odprodeji domu nájemníkům?**

Po úmrtí vlastníka poloviny domu zřejmě není dokončeno dědické řízení, což je překážkou pro případný budoucí prodej domu současným nájemcům. Město může samozřejmě svou polovinu prodat poté, co dědici odmítnou „předkupní právo“ spoluvlastníka.

1.2. Smlouva o nájmu bytu, práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

Podle obecných ustanovení občanského zákoníku v platném znění smlouvou o nájmu bytu pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky (viz ustanovení § 663 občanského zákoníku). Nájem bytu vzniká v návaznosti na ustanovení zákona č. 267/1994 Sb., kterým se mění občanský zákoník, nájemní smlouvou, která musí mít písemnou formu v případech nájmu bytů sjednaných po 1. lednu 1995.

Pronajímatel přenechává nájemci za nájmné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájem bytu je chráněn. Pronajímatel může nájem bytu vypovědět jen způsobem a z důvodů stanovených zákonem. Nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva. Zvláštní zákon (č. 102/1992 Sb.) stanoví, co se rozumí služebním bytem, bytem zvláštního určení a bytem v domě zvláštního určení a za jakých podmínek lze u těchto bytů uzavřít nájemní smlouvu.

Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájmného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Předmětem nájmu bytu může být pouze prostor, který je jako byt určen rozhodnutím stavebního úřadu. Specifikace bytu by měla být provedena určitě a nezaměnitelně. Byt by měl být označen číslem bytu, jeho umístěním v domě, označením čísla domu, ulice a obce, kde se nachází. Dále je žádoucí určit i počet místností, rozsah příslušenství, vybavení bytu apod. Jde o hlediska rozhodná pro vymezení práv nájemce a pronajímatele v průběhu nájmního vztahu. Může dále obsahovat další sjednané podmínky v souladu s platným právním řádem ČR. Vzor nájemní smlouvy najdete v kapitole 3 této publikace.

V případě nově uzavíraných smluv o nájmu bytu jsou v současné době výše nájmného a rozsah poskytování služeb sjednávány dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, což představuje především povinnost poskytovat obvyklé služby, které běžně souvisejí s řádným užíváním bytu. Výše ceny nájmného je omezena obecným ustanovením zákona o cenách č. 526/1990 Sb., podle kterého prodávající nesmí zneužít svého hospodářského postavení k získání nepřiměřeného hospodářského prospěchu z důvodu započítávání neoprávněných nákladů nebo dosahování nepřiměřených zisků. Podobně to však platí i pro nájemce, který by získal neoprávněný majetkový prospěch úhradou nájmného, které by krylo alespoň oprávněné náklady.

Práva a povinnosti nájemce bytu

Práva a povinnosti nájemce bytu, ale i pronajímatele, jsou upraveny v platném znění občanského zákoníku (v § 687 až 695). První věta zůstává. Za ní následuje § 687 odst. 3:

„Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce“ (v souladu s nařízením vlády č. 258/1995 Sb.). Stejně tak může u nově uzavíraných smluv po 1. 4. 2006 hradit i náklady na úpravy bytu, pokud se s pronajímatelem v nájemní smlouvě dohodl, že provede úpravy nezpůsobilého bytu pro řádné užívání a též vzájemně vymezili práva a povinnosti pro zajištění takové úpravy.

Podle ustanovení § 688 občanského zákoníku má nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, právo užívat byt, společné prostory a zařízení domu a požívat plnění (služby) poskytované s užíváním bytu. Pronajímatel je povinen nájemci zabezpečit nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

Nájemce bytu má podle § 689 občanského zákoníku také povinnosti odpovídající jeho právům. Je povinen, při výkonu práva užívat byt, společné prostory a zařízení bytu, počínat si řádně a dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno takové prostředí, které zaručí výkon práv ostatních nájemců. Předpokládá to užívání bytu, jeho vybavení a společných prostor a zařízení domu v souladu s jejich určením, šetrně a s náležitou péčí, dbát příslušných právních předpisů a technických norem.

Nájemce je povinen nově písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě a to do patnácti dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení je nájemce povinen uvést jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2. písm. b) občanského zákoníku se všemi důsledky.

Některé povinnosti nájemce jsou ještě stanoveny v platných domovních řádech, které obce (dříve národní výbory) vydávaly před 1. lednem 1992 podle občanského zákoníku. V současné době již obce zmocnění pro vydání takové úpravy nemají, ale mohou vydávat obecně závazné vyhlášky ve věcech samostatné působnosti (otevírání a zavírání domu, dodržování řádu pro umístění odpadů, dodržování protipožárních opatření apod.). Podrobnosti obsažené dříve v domovních řádech, které nemají charakter veřejnoprávní (např. užívání společných prostor domu či užívání služeb) by měly být upraveny přímo v jednotlivých nájemních smlouvách (případně v zásadách o užívání obecních bytů, které platí pouze pro obecní bytový fond).

Podle ustanovení § 692 odst. 1 občanského zákoníku má nájemce povinnost oznámit pronajímateli potřebu oprav v bytě, které má hradit pronajímatel a umožnit jejich provedení. Pokud tuto povinnost nesplní, odpovídá nájemce za škodu, která tím vznikla (např. vlivem úniku vody z prasklé vodovodní stoupačky).

Nájemce je podle § 665 odst. 1 občanského zákoníku povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání bytu. Pronajímatel je oprávněn, za účelem kontroly, zda je byt užíván řádně, požadovat přístup do bytu. Je však třeba, aby pronajímatel v dostatečném časovém předstihu upozornil nájemce, že hodlá zkontrolovat způsob užívání bytu a pokusil se s ním sjednat termín prohlídky dohodou.

Na základě ustanovení § 692 odst. 3 občanského zákoníku má nájemce povinnost umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé i studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Rovněž má podle tohoto ustanovení, doplněného zákonem č. 267/1994 Sb., povinnost umožnit po předchozím písemném oznámení (vzor oznámení pronajímatele o nutnosti zpřístupnění bytu je zařazen do samostatného dílu této publikace) přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli (např. komínové otvory či uzávěry domovního vedení).

Další povinností nájemce bytu je podle § 693 občanského zákoníku odstranit ty závady a poškození, které způsobil v domě on sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nájemce však neodpovídá za poškození, které způsobil osoby, které u něho byly na návštěvě či z jiného důvodu, ale nebydlí s ním.

Ustanovení § 694 občanského zákoníku stanoví, že nájemce smí provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je třeba i v tom případě, že takové úpravy provádí nájemce zcela na svůj náklad. Tento souhlas pronajímatele ale nenahrazuje souhlas, resp. rozhodnutí stavebního úřadu, pokud je ho podle předpisů o stavebním řízení zapotřebí (podle § 54 a 55 výše citovaného stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů). Stavebními úpravami bytu nebo podstatnými změnami v bytě se rozumí např. přemísťování dveří, zazdívání nebo zřizování oken, přiček, zavádění nebo změny vodovodního, elektrického, plynového či jiného vedení. Porušení této povinnosti nájemce lze kvalifikovat jako hrubé porušení povinností plynoucích z nájmu a domáhat se jednak uvedení bytu do předchozího stavu na náklad nájemce (a to podle znění § 694 občanského zákoníku po novele provedené zákonem č. 267/1994 Sb. s účinností od 1. ledna 1995 bez odkladu) a jednak přivolení soudu k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele [podle § 711 odst. 2 písm. b)] občanského zákoníku).

Práva a povinnosti pronajímatele bytu

První povinností pronajímatele je podle § 687 odstavce 1 občanského zákoníku předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit mu plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Znamená to, že pronajímatel musí nájemci předat celý byt se vším příslušenstvím a s příslušným vybavením (odstranit závady a nedostatky v bytě, které brání obvyklému užívání nebo je ztěžují či omezují). Pronajímatel je povinen dodat do bytu chybějící zařízení a vybavení (např. sporák, kamna, vyměnit vadné kohoutky, vypínače, zasklít okna). Neznamená to, že by zařízení muselo být nové, může být opotřebené, ale jen do té míry, aby ještě bylo schopno řádně plnit svůj účel.

Na odevzdací povinnost charakterizovanou v předchozím textu navazuje povinnost pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Znamená to povinnost pronajímatele udržovat byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, provádět řádnou údržbu domu a jeho zařízení a vybavení a také poskytovat řádné služby s užíváním bytu a domu spojené. Při této udržovací povinnosti pronajímatele je třeba rozlišovat mezi údržbou bytu a údržbou domu. Údržba domu včetně společných

prostor a zařízení domu je výlučnou povinností pronajímatele a na nákladech na ni se nájemci nejsou povinni podílet (pokud není dohodnuto jinak). Co se týká údržby bytu, může se pronajímatel s nájemcem na rozsahu finanční účasti nájemce dohodnout (podle § 687), pokud k dohodě nedojde, je nájemce bytu povinen hradit drobné opravy v bytě a náklady běžné údržby.

Pokud pronajímatel nesplní svou udržovací povinnost (tj. neodstraní-li např. závady bránící řádnému užívání bytu), má nájemce bytu (podle § 691 občanského zákoníku) právo, po předchozím upozornění pronajímatele, závady v nezbytné míře odstranit a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. To znamená, že je třeba vycházet z místních podmínek a možností získat standardní materiál. Právo na náhradu nákladů musí nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu (právo zanikne, pokud nebude uplatněno do šesti měsíců od odstranění závady). Pokud nemá nájemce možnost sám zajistit odstranění závady, může se domáhat odstranění závady i soudní cestou. Podle § 698 občanského zákoníku má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání.

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Nájemce je však oprávněn odepřít souhlas jen z vážných důvodů. Pokud se však jedná o úpravy, které má pronajímatel provést na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nejčastěji se jedná o nezbytné úpravy, které nařídí stavební úřad (podle § 137 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu – stavebního zákona). Ještě znova upozorňujeme, že pro byt do úpravy na náklady nájemce platí dohoda – viz práva a povinnosti nájemce.

U nově uzavíraných smluvních vztahů o nájmu bytu po 1. 4. 2006 platí též ustanovení § 686a občanského zákoníku. Pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, případně pro úhradu jiných závazků souvisejících s nájmem bytu. Tyto prostředky je pronajímatel povinen složit na zvláštní účet u peněžního ústavu za všechny nájemce. Výše složených prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Způsob použití i vrácení této kauce při skončení nájmu upravuje občanský zákoník (§ 686a odst. 3, 4, 5). Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky, pokud je pronajímatel oprávněně čerpal.

Za jakých okolností může majitel bytu požadovat vstup do bytu, který užívají nájemníci?

Z povahy vlastnictví vyplývá, že pronajímatel má právo kontroly svého vlastnictví a jeho řádného užívání. To se týká i bytů v nájmu. Na termínu kontroly se pronajímatel s nájemcem musí dohodnout a respektovat práva nájemce na soukromí, trávení volného času apod. Nájemce tudíž není povinen umožnit pronajímateli přístup do bytu kdykoliv