Nájem a pacht

Část 1

Rent and Lease

Part 1

KAREL MAREK¹
ZDENĚK SADÍLEK²

Abstrakt

Text pojednává o nájmu obecně, o nájmu bytu a nájmu domu, nájmu družstevního bytu a nájmu služebního bytu. Pojednává též o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, pronájmu věcí movitých a o nájmu dopravního prostředku. Obsahem článku je i pacht, zemědělský pacht a pacht závodu.

Klíčová slova

občanské právo, občanský zákoník, smlouva, nájem, nájem bytu a domu, nájem prostoru sloužícího k podnikání, pronájem věcí movitých, nájem dopravního prostředku, pacht, zemědělský pacht, pacht závodu

Abstract

The paper deals with renting in general, renting an apartment and renting a house, renting a cooperative apartment and renting a business apartment. It also deals with the rent of premises used for business, rental of movable property and rental of means of transport. The content of the article, further on, the lease, agricultural lease and the of a plant.

Key words

Civil law, Civil Code, contract, renting, renting an apartment and a house, rental of premises used for business, rental of movable assets, rental of means of transport, lease, agricultural lease, lease of a plant

DOI

<http://dx.doi.org/10.37355/fvpk-2021/2-05>

Obecná úprava nájmu

Nájem je v občanském zákoníku upraven v ustanovení § 2201–2325. V otázkách nájmu je vždy především uváděno, že pojmovými znaky nájmu je přenechání věci jiné osobě, a to dočasně a za úplatu.

1 prof. JUDr. Karel Marek, CSc., Fakulta právních a správních studií, VŠFS Praha

2 JUDr. Zdeněk Sadílek, CSc., Ph.D., Fakulta právních a správních studií, VŠFS Praha

Věc může být pronajata na dobu určitou i neurčitou. Pokud doba není ve smlouvě uvedena vůbec, pak platí, že jde o nájem na dobu neurčitou.

Pokud se bude jednat o dočasné přenechání věci bezúplatně, může jít o jiné smluvní řešení, např. při využití smlouvy o výpůjčce nebo může jít o výprosu.

Věci přenechání k užívání na základě smlouvy o nájmu jsou věci obecně nezuživatelné, a to nezuživatelné věci movité a věci nemovité nebo jejich části. Mohou to být však i věci zuživatelné, pokud nemá dojít k jejich spotřebování. Mohou to pak být i věci nehmotné.

Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li možné ji dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy (§ 2202).

Je-li pronajatá věc (podle § 2203) zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci, nebo s jeho souhlasem nájemce. To platí i o pachtu. Nájem lze do veřejného seznamu zapsat při splnění všech zákonných podmínek.

Neujednávají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu (viz § 2204), platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou. Jde o nevratitelnou právní domněnku. Jedná se rovněž o ustanovení, které platí i u pachtu.

Následující ustanovení (§ 2204/2) je shodné s textem ustanovení, které zákonodárce použil i pro pacht. Ujednávají-li si strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době. V tomto ustanovení se jedná o použití domněnky vyvratitelné (má se za to). Vyvrátit ji lze provedením důkazu opaku a prokázat jinou skutečnou vůli smluvního vztahu.

Následující ustanovení (§ 2205) určuje, k čemu pronajímatele zavazuje nájemní smlouva.

Zavazuje pronajímatele:

- a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,
- c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.

Toto ustanovení je dispozitivní a není např. vyloučeno smluvně předvídat změny, ke kterým může vést opotřebování nebo naopak zhodnocení věci v průběhu užívání.

Takovéto změny je třeba lišit od změn odsouhlasených (podle § 667 odst. 1).

Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Přitom pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci (§ 2206). Toto ustanovení je dispozitivní, pro požádání nájemce není předepsaná žádná forma.

Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržba věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce. Přitom pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci (§ 2207).

Strany se však v těchto otázkách mohou dohodnout i jinak. Mohou se tedy dohodnout i tak, že nájemce bude zajišťovat i podstatné opravy, popř. provede rekonstrukci či modernizaci.

Zákonná úprava řeší i otázky vad věci ve vztahu k jejímu užívání s obtížemi, event. je-li užívání znemožněno zcela. Oznámí-li nájemce věci řádně pronajímateli vadu věci a jde o vadu, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požádat náhradu účelně vynaložených nákladů. Jestliže však ztěžuje vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li užívání zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2208 odst. 1).

Přitom má nájemce právo započíst si to, co může (podle § 2208 odst. 1) žádat od pronajímatele až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší až do výše nájemného.

Pokud však nájemce neuplatní právo (podle § 2208, odst. 1) na slevu, náhradu nebo prominutí nájemného do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit a pronajímatel namítne opožděné uplatnění, pak soud tato práva nájemce nepřizná.

Jedná se o podobnou úpravu, jako je určena pro pacht.

Pronajímatel se zavázal k tomu, aby nájemce mohl užívat věc ke sjednanému účelu, není-li účel sjednán, pak k účelu obvyklému tak, aby nájemce mohl předmět nájmu nerušeně užívat. Pronajímatel tedy nemůže měnit podstatu věci a provádět takové změny, které věc změní oproti stavu, v jakém byla předána. To je zákonem určeno (viz § 2209). To, že pronajímatel nemá právo o své vůli vše měnit, samozřejmě neznamená, že by se strany nemohly o změně případně dohodnout.

Jestliže se však ukáže během nájmu (§ 2210 odst. 1) potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí nájemce tuto opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.

Jestliže však trvá oprava vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu (§ 2210 odst. 2). Není-li možné u takové opravy věc užívat vůbec, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo také může nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2210 odst. 3). Právo volby na poskytnutí jiné věci nebo provedení výpovědi má nájemce.

Jestliže nastane situace, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo třetí osoba způsobí nájemci újmu (např. imisemi), může se obrátit s žádostí o zásah na pronajímatele. Může se však domáhat ochrany i sám (viz § 2211).

Na žádost nájemce je pronajímatel povinen poskytnout nájemci ochranu, pokud třetí osoba uplatňuje práva k předmětu nájmu nebo se po nájemci domáhá jeho vydání nebo vyklizení. Pokud nájemce o ochranu nepožádá, není pronajímatel povinen mu ji poskytnout (§ 2212).

Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může i v tomto případě nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2212). Zákon přitom obsahuje i úpravu situace, ve které je nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby. Zde má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného. Podmínkou je, že takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil (§ 2212 odst. 2 a odst. 3).

Občanský zákoník určuje, že nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu obvyklému. Nájemce je povinen platit nájemné (§ 2213). Nájemce však užívat věc nemusí. Je to jeho právo, nikoli povinnost. Nájemné však musí platit, i když věc neužívá.

Pokud má věc vadu, kterou má odstranit pronajímatel, nájemce oznámí pronajímateli, že věc má vadu, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl (§ 2214). Pokud ji nájemce při pečlivém užívání zjistit mohl, ale nezjistil ji, nebo ji zjistil, ale neoznámil, pak porušil určenou povinnost a při naplnění předpokladů odpovědnosti za škodu by odpovídal za případnou škodu.

Návazně řeší občanský zákoník i problematiku podnájmu (§ 2215).

Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě užívací právo. Byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. Jestliže by však nájemce zřídl třetí osobě užívací právo bez souhlasu pronajímatele, považovalo by se to za hrubé porušení nájemcových povinností, které způsobuje pronajímateli vážnější újmu.

Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci. K případnému odchylnému jednání se nepřihlíží.

Za jednání třetích osob, jimž nájemce umožnil předmět nájmu užívat, odpovídá pronajímateli, jakoby věc užíval sám (§ 2216). To se týká všech třetích osob.

Za užívání se platí nájemné (§ 2217). Nájemné se platí v ujednané výši a není-li výše nájemného ujednána, platí se ve výši obvyklé. Platí zde obdobné pravidlo jako při dohodě stran o tom, že kupní smlouva vzniká bez dohody o ceně. Rozhodující není „doba plnění smlouvy“, ale „doba uzavření nájemní smlouvy“ s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.

Pokud má být nájemné, podle případné dohody stran, plněno jinak než v penězích, je rozhodná majetková hodnota poskytovaného plnění vyjádřená v penězích.

Nájemné, pokud se strany nedohodnou jinak, platí měsíčně pozadu (§2218). Ustanovení o placení nájemného je jistě významné. Zákon však určuje i další práva a povinnosti stran.

Ustanovení zákona (§2219) upravuje, že oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Pokud by bylo nezbytné zabránit škodě nebo by hrozilo nebezpečí z prodlení, pak se předchozí oznámení nevyžaduje. Pokud by z uvedeného titulu činností pronajímatele vznikly obtíže, které by nebyly jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného. Případným nesplněním povinností, při naplnění ostatních předpokladů, může nájemci vzniknout odpovědnost za škodu. Případně, podle okolností případu, by se mohly naplnit předpoklady výpovědního důvodu nebo eventuálně vzniknout možnost vypovězení nájmu bez výpovědní doby.

Nájemce nemá právo na změnu věci. Právo na změnu věci má jen s předchozím souhlasem pronajímatele (§ 2220). Byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas písemnou formou.

Případnou změnu věci provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pak se podle míry zhodnocení vyrovná pronajímatel a nájemce při skončení nájemního vztahu.

Jestliže však nájemce provede změnu věci bez souhlasu pronajímatele, musí věc uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce, na žádost pronajímatele, věc do původního stavu, může pronajímatel vypovědět nájem i bez výpovědní lhůty.

Věc pak musí být v původním stavu nejpozději při skončení nájmu věci.

Jestliže však pronajímatel o uvedení do původního stavu nepožádá a nájemce do původního stavu, při skončení nájmu, věc neuvede, pak se bude muset daný případ řešit individuálně.

Bylo-li by ze strany pronajímatele nutno uvést věc do původního stavu, pak by se záležitost musela řešit podle ustanovení o náhradě škody při porušení zákonné povinnosti. Jestliže by však došlo ke zhodnocení věci a pronajímatel by si dále ponechal věc změněnou, není vyloučená ani náhrada pro nájemce, a to z titulu bezdůvodného obohacení.

Zhodnocení ke stavu při skončení nájmu by pak muselo být vyčíslitelné.

Občanský zákoník pamatuje i na situace, ve kterých dochází ke změně vlastnictví (§ 2221). Smlouva sice obecně zavazuje jen smluvní strany, ale zde platí, že změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti na nového vlastníka. Pro nového vlastníka však nejsou závazná ta ujednání o pronajímatelových povinnostech, které si sjednaly strany nad rámec zákona. Jestliže by však nový vlastník o těchto smluvních ujednáních věděl, pak by je musel respektovat.

Pronajímatel nemusí být však vlastník věci, může mít k věci jiný vztah. Pronajímatel může být např. pachtýř. V takovém případě se změna vlastnictví netýká nájemního vztahu vůbec.

Sama změna vlastnictví k věci není důvodem k výpovědi (§ 2222 odst. 1). Je však možné se pro takový případ dohodnout odchylně od zákona. Při takovém ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem. Nájemce má právo podat výpověď do tří měsíců poté co se o změně vlastníka dozvěděl. Vidíme, že pro nájemce platí, pokud se o změně dověděl, pro pronajímatele stačí, že se o změně dozvědět musel.

Následující ustanovení (§ 2222 odst. 2) určuje: Neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že věc je pronajata a kdo je nájemcem. Nájemcova práva vůči osobě, se kterou nájemní smlouvu uzavřel, nejsou přitom dotčena.

K tomu je určeno (§ 2222 odst. 3), že jedná-li se o nemovitou věc, je výpovědní doba tříměsíční. Jedná-li se však o movitou věc, je výpovědní doba jen jednoměsíční.

V ustanovení, které předchází ustanovení doplňuje (§ 2223), se praví, že strana, která nájem vypoví, poskytne druhé straně přiměřené odstupné. Přestože se to v zákonu neříká, neplatí tato úprava pro výpověď nájmu obecně, ale jen ve vztahu k bezprostředně předcházející regulaci (§ 2227).

Zvláštní ustanovení má občanský zákoník o pronajatém bytu (§ 2224). Byl-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, pronajímatel právo na výpověď z důvodu změny vlastnictví nemá. Přitom se nepřihlíží (nemá žádné právní účinky) ani k případnému opačnému ujednání.

Zákon se pak věnuje i otázkám skončení nájmu (§ 2225). Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli věc v místě, kde ji převzal a v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila.

Odevzdáním se přitom rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Jestliže byl při odevzdání věci nájemci pořízen zápis, přihlédne se při odevzdání věci pronajímateli také k němu.

Při odevzdání věci si nájemce oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem. To platí, je-li to možné a nezhorsí-li se tím podstata nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Jedním ze způsobů skončení nájmu je ta skutečnost, že věc během doby nájmu zanikne. Zanikne-li vše během doby jen zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby (k tomu viz též Ustanovení Nejvyššího soudu ze dne 6. 6. 2013 sp. zn. 26Cdo 156/2013).

Právo vypovědět nájem bez výpovědní doby má nájemce též tehdy, stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li účel ujednán, k účelu obvyklému. To však platí jen tehdy, není-li důvod nepoužitelnosti na straně nájemce (§ 2227). K nepoužitelnosti musí dojít až v průběhu nájmu. Pokud by věc byla nepoužitelná od počátku nájmu, šlo by o obecné porušení povinnosti pro najímatele (podle ustanovení § 2205).

Zákon pak řeší i užívání pronajaté věci (2228), které není po právu.

Jestliže je věc užívána nájemcem takovým způsobem, že hrozí opotřebení nad přiměřenou míru, nebo dokonce zničení věci, anebo jestliže nezaplatil nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel právo:

- v povinné písemné formě vyzvat nájemce k nápravě a upozornit ho na možnost výpovědi bez výpovědní doby a nezejdná-li nájemce nápravu,
- vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Pronajímatel může dát výpověď bez výpovědní doby i bez předchozí výzvy, hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Obecně přitom platí, že při sjednání nájmu na dobu určitou nebude smlouva vypovězena. Může být vypovězena jen ze zákonných důvodů (např. podle § 2208 odst. 1, §2210 odst. 3, § 2212 odst. 2).

Kromě toho může nájem ujednaný na dobu určitou každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednaný důvody výpovědi a výpovědní doba (§ 2229).

U nájmu na dobu určitou nastupuje pak v některých případech nevyvratitelná domněnka uzavření nové smlouvy (§ 2230). Užívá-li totiž nájemce věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, pak platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek původně ujednaných. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla smlouva uzavřena na jeden rok. Byla-li doba kratší než jeden rok, platí, že nyní byla smlouva uzavřena na tuto dobu (§ 2230 odst. 1).

Tato úprava se však nepoužije (§2230 odst. 2) přesto, že nájemce věc dál užívá, dala-li strana v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí nebo již dříve nájem vypověděla.

Pro nájem na dobu neurčitou platí (§ 2231), že nájem skončí výpovědí jednou ze stran. Jedná-li se o věc movitou, je výpovědní doba jednoměsíční, jedná-li se o věc nemovitou, je tříměsíční. Tato výpověď nemusí být odůvodněna. To však neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. V takovém případě musí být důvod uveden. Jde však o ustanovení dispozitivní a strany se mohou dohodnout jinak.

Tzv. okamžitou výpověď, tedy výpověď bez výpovědní doby, má strana právo použít, porušuje-li strana zvláště závažným způsobem svoje povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně (§ 2232).

Je-li stranám den skončení nájmu znám, pak v době tří měsíců před skončením nájmu umožní nájemce věci, která má být znovu pronajata, zájemci o nájem přístup k věci za účelem prohlídky, a to v nezbytném rozsahu za přítomnosti nájemce i pronajímatele. Pronajímatel oznámí návštěvu v přiměřené době předem; přitom i zde platí ustanovení § 2219 odst. 2 (§ 2233). I zde se jedná o dispozitivní ustanovení.

Právní úprava obecných ustanovení o nájmu pak končí následujícím textem: Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu

Vzhledem k tomu, že pro nájem bytu a domu existují určitá specifika, obsahuje občanský zákoník v ustanoveních § 2235–2301 zvláštní ustanovení pro regulaci tohoto nájmu.

Zvláštní ustanovení (§ 2235) určuje, že zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popř. i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k event. ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení pododdílu o nájmu bytu a nájmu domu (tedy podle ustanovení § 2235–2301). Ustanovení na ochranu nájemce jsou kogentní. Jiná ujednání by neměla žádné právní účinky. Ustanovení tohoto pododdílu se však nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.

Následující ustanovení (§ 2236) je definicí bytu. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si strany, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemce.

Je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.

Bude-li však použit k zajištění bydlení nájemce prostor, který tomuto účelu zcela neodpovídá, pak půjde o rozpor s dobrými mravy a takové jednání z tohoto titulu před zákonem neobstojí.

Pro uzavření smlouvy je zde předepsaná písemná forma (§ 2237). Jestliže však tato forma není dodržena, může neplatnost namítat jen nájemce. Namítat neplatnost z důvodu nedodržení formy však lze jen, dokud nebude plněno (§ 582 odst. 2), tedy dokud se nájemce nenastěhuje. Pronajímatel právo namítnout neplatnost z tohoto důvodu nemá.

Jestliže nájemce užívá byt v dobré víře po dobu tří let, uplatní se právní fikce řádného uzavření smlouvy (§ 2238).

Následující ustanovení (§ 2239) specifikuje zakázaná ujednání. Určuje, že se nepřihlíží k ujednání ukládajícím nájemci povinnost platit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícím nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená (např. zákaz návštěv).

Občanský zákoník obsahuje i zvláštní ustanovení o nájmu družstevního bytu (§2240, 2241). Nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek určených

jiným zákonem, popř. upravených ve stanovách bytového družstva. Totéž platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele. Práva a povinnosti nájemce družstevního bytu a náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu a podmínky uzavření této smlouvy upravuje přitom příslušné ustanovení zákona o obchodních korporacích (§727 a násl. zák. 90/2012 Sb.). Jedná-li se o byt, který je ve vlastnictví právnické osoby, obývané z důvodu členství členem nebo společníkem této právnické osoby, upravují práva a povinnosti především stanovy nebo společenská smlouva. Tato úprava se netýká zaměstnanců právnické osoby. Ani se netýká těch osob, které nemají společenskou smlouvu a stanovy.

Důležitou otázkou, kterou zákon řeší, je odevzdání bytu (§ 2242). Doba, ve které pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání je začasté dohodnuta. Není-li ujednána doba, kdy pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání, zpřístupní pronajímatel nájemci byt prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti. Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu.

Zákon přitom umožňuje i dohodu stran o tom, že k obývání bude předán byt, který není při předání způsobilý k obývání. Takové ujednání je platné, jen jsou-li zároveň ujednána zvláštní práva a povinnosti plynoucí ze zvláštní povahy bytu, včetně výše a způsobu úhrady provedení nutných úprav (§ 2242 odst. 2).

Pokud by smlouva zvláštní práva a povinnosti při předání bytu nezpůsobilého k obývání neobsahovala, byla by smlouva relativně neplatná, což znamená, že by musel nájemce neplatnost namítnout, jinak by se považovala za platnou.

Nejde-li o případ upravený pro případ předání nezpůsobilého bytu (§ 2242 odst. 2), pak musí být nájemci předán byt způsobilý k nastěhování a obývání. Byt je způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících (§ 2243).

Dále je upraveno právo nájemce odmítnout se nastěhovat. Toto právo má, pokud v ujednanou dobu není byt způsobilý k nastěhování. Pokud se přesto nastěhuje, má právo požadovat splnění smlouvy. Jestliže tak neučiní bez zbytečného odkladu, lhůta bez zbytečného odkladu je prekluzivní. Bez včasného uplatnění jeho právo zaniká (2244 odst. 1). Tato úprava se nepoužije, znal-li nájemce stav bytu již při uzavření smlouvy. Nepoužije se též, pokud pronajímatel vyzval včas a řádně k prohlídce a nájemce stav bytu neznal, protože si jej neprohlédl (§ 2244 odst. 2).

Jestliže nájemce využije po právu možnosti nenastěhovat se do bytu, pak pochopitelně není povinen platit nájemné po dobu, po kterou vada trvá. Pokud by se však do bytu nastěhoval, pak pokud pronajímatel vadu neodstraní, má nájemce právo na přiměřenou slevu, a to do odstranění vady; to platí i v případě podstatné vady v poskytování plnění spojeného nebo souvisejícího s užíváním bytu (§ 2245).

Významnou otázkou je placení nájemného. Je obvyklé, že si strany nájemné sjednávají. Platit nájemné je povinností nájemce. Strany ujednávají nájemné pevnou částkou. Pokud strany

nesjednají, za jakou dobu se má nájemné platit, pak se má za to (jde tedy o vyvratitelnou domněnku), že nájemné se sjednává za jeden měsíc. Není-li výše nájemného dohodnuta, má pronajímatel právo na tržní nájem, tedy nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek (§ 2246).

V nájemní smlouvě by si strany měly dohodnout, která plnění spojená s užíváním bytu bude obstarávat pronajímatel, a která nájemce. Jestliže by se strany nedohodly, použije se zákonná úprava (§2247). Pronajímatel má uloženo zajistit služby nezbytné. Přitom se má za to (i zde jde o vyvratitelnou domněnku), 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.

Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb určuje jiný právní předpis. Tímto předpisem je zák. č. 57/2013 Sb. Jedná-li se o rozúčtování úhrady dalších služeb, které nejsou určeny jiným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, pak si strany způsob rozúčtování a úhrady ujednají. Způsob rozúčtování musí být sjednán před poskytováním služby.

V dřívější době výše nájemného podléhala regulaci. V současné době tomu tak není. Strany si ujednáním mohou zvyšování nájemného vyloučit. Mohou si však ujednat i každoroční zvyšování nájemného (§ 2248). Pokud by si takové každoroční zvyšování nájemného neujednaly, ani ho nezvýšily, bude se nájemné zvyšovat podle regulace, kterou občanský zákoník určuje (§ 2249).

Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto zákonného ustanovení (§ 2249 odst. 1), se nepřihlíží. Zákon pak odkazuje na to, že podrobnosti a postup pro zajištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě stanoví prováděcí předpis (§ 2249 odst. 2).

Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, může pronajímatel sdělit svůj souhlas nebo nesouhlas. Souhlas může případně projevit i konkludentně, a to tak, že zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem, po dojití návrhu, nájemné, tak jak bylo navrženo.

Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má právo pronajímatel navrhnout ve lhůtě delší tří měsíců, aby výši nájemného určil soud. Pokud by byl návrh podán opožděně a nájemce toto namítne, soud návrhu nevyhoví. Při včasném návrhu pronajímatele, anebo není-li k opožděnému návrhu námitka, soud rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu (§ 2249 odst. 3).

Jde-li o případ, kdy nájemce navrhuje snížení nájemného, použije se úprava pro návrh na zvýšení nájemného obdobně (§ 2249 odst. 4).

Ani při zvýšení a ani při snížení by se však neměly zohledňovat sociální poměry stran.

Speciální úpravu obsahuje zákon pro zvýšení nájemného v důsledku úprav předmětu nájmu bytu (§ 2250). Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně.

Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce (§ 2250 odst. 1).

Nedojde-li k dohodě (podle § 2250 odst. 1), může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů. Vyvratitelná domněnka určuje, že se má za to, že náklady byly vynaloženy účelně. K návrhu, který neobsahuje výši nájemného nebo neodkládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží (§ 2250 odst. 2). Bližší podmínky určení nejsou upraveny. V takových případech bude tedy zřejmě použit podle předchozího ustanovení (§ 2249).

Platnost nájemného, příp. i záloh na plnění spojená s užíváním bytu (služby), si pronajímatel i nájemce dohodnou ve smlouvě. Jestliže by ujednání stran absentovalo, použije se zákonná úprava. V tomto případě platí nájemce nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, a to nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednan den pozdější. Společně s nájemným platí zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel (§ 2251 odst. 1). O těchto zálohách a nákladech platí obdobně úprava § 2253.

Pronajímatel nesmí požadovat po nájemci jiná plnění (než určená v § 2251 odst. 1), a to ať již ve formě vkladu nebo jinak, ani platbu nájemného později datovaným šekem nebo jiným obdobným způsobem (§ 2251 odst. 2).

Následující ustanovení (§2252) upravuje nájemci možnost nahlédnutí do vyúčtování nákladů, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie. Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytované služby jsou splatné k témuž ujednanému dni. Jinak platí doba zákonná (podle § 2252 odst. 2).

Právní úprava řeší i situace výpovědi ve vztahu k dlužnému nájemnému (§ 2253). Pronajímatel nemůže nájem vypovědět pro neplacení nájemného, pokud se strany nedohodnou o dlužném nájemném a nájemce uloží nájem (případně jeho spornou část) do notářské úschovy a pronajímatele o tom vyrozumí.

Velmi často si strany v souladu se zákonem sjednávají peněžitou jistotu (§ 2254). Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, pak nesmí být jistota vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného.

Jde o výjimku ze stanoveného zákazu jiných plnění (viz ustanovení § 2251). Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí, a to ve výši zákonné sazby. Při vracení jistoty si pronajímatel započte to, co mu případně nájemce z nájmu dluží.

Dále řazená ustanovení stran (§ 2255 a násl.) vymezují další práva a povinnosti stran. Je zde mj. určeno, že nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat. Uvedení bytu jako sídla podnikající osoby však není podnikáním.

Pronajímatel odpovídá za to, že v domě bude pořádek na obvyklé úrovni. Nájemce je povinen dodržovat pravidla a také obvyklé pokyny pronajímatele týkající se pořádku v domě. Obvykle je vydáván domovní řád.

Pronajímatel přitom udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Nájemce pak prování a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

Občanský zákoník v rámci těchto ustanovení řeší i možné chování zvířete v bytu. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce pronajímateli tyto náklady. Chov zvířete tedy není vázán na souhlas pronajímatele. Pokud by však tento chov obtěžoval v takové míře, že by šlo o hrubé porušení povinnosti, jednalo by se o výpovědní důvod (podle § 2288 odst. 1 písm. a).

V rámci celkové úpravy se zákon orientuje i na úpravy a jiné změny bytu nebo domu (§ 2259 a násl.). Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu (např. modernizaci výtahů, zateplení apod.), případně jeho přestavbu nebo jinou změnu, a to jen nesníží-li se hodnota bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji na příkaz orgánů veřejné moci (např. z důvodu bezpečnosti či požární ochrany), anebo hrozí-li zvlášť závažná újma.

V jiných případech to lze provádět jen se souhlasem nájemce.

Za podmínek určených zákonem (§ 2259) je nájemce povinen strpět úpravu bytu nebo domu. Nevyžaduje-li se nájemcův souhlas k provedení úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu nebo domu vyžadující vyklizení bytu, má pronajímatel právo započít s prováděním prací až poté, co se vůči nájemci zaváže poskytnout přiměřenou úhradu účelných nákladů, které nájemci vzniknou v souvislosti s vyklizením bytu a zaplatí nájemci za tyto náklady přiměřenou zálohu.

Nevyklučují-li to okolnosti případu (např. havarijních, povodních apod.), sdělí pronajímatel nájemci nejméně tři měsíce před zahájením prací alespoň povahu těchto prací, předpokládaný den jejich zahájení, odhad doby jejich trvání, nezbytnou dobu, po kterou musí být byt vyklizen a poučení o následcích případného odmítnutí vyklizení. Zároveň se pronajímatel zaváže k náhradě nákladů a uvede, jakou nabízí zálohu. Je zde stanovena

vyvratitelná domněnka. Pokud nájemce neprohlásí pronajímateli do deseti dnů po jeho oznámení, že byt na požadovanou dobu vyklidí, má se za to, že vyklizení bytu odmítl.

Zvláštní režim mají případy, ve kterých je potřebné vyklizení jen krátkodobé (§ 2261). Zde se stanovené lhůty zkracují. Je-li nutné vyklizení bytu nejdéle na dobu jednoho týdne, postačí to oznámit nájemci alespoň deset dnů před zahájením prací. Lhůta k prohlášení nájemce se zkracuje na pět dnů.

Jestliže by nastala situace, ve které nájemce odmítne byt vyklidit, může pronajímatel navrhnout soudu, aby rozhodl o vyklizení bytu. Pokud však návrh nepodá do deseti dnů po nájemcově odmítnutí, jeho právo na vyklizení bytu zaniká. Jde o lhůtu prekluzivní.

Podá-li pronajímatel návrh soudu včas a prokáže-li účelnost úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu nebo domu a nezbytnost vyklizení bytu, soud návrhu vyhová. Důkazní břemeno nese pronajímatel. Soud přitom může stranám uložit přiměřená omezení, která na nich lze rozumně požadovat. Před rozhodnutím o vyklizení bytu nelze práce provádět, ledaže soud provádění prací povolí.

Úpravy, přestavby nebo jiné změny může provádět i nájemce, jen však se souhlasem pronajímatele (§ 2263). Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem ke zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti, nebo jiné osoby, které v domě bydlí, aniž má k odmítnutí vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud.

Provedené změny je po skončení nájmu pronajímatel povinen odstranit, ledaže by pronajímatel o navrácení v předešlý stav nežádal.

Objeví-li se v bytě vada, případně poškození, vyžadující opravu, má nájemce povinnost o tom pronajímatele informovat a učinit vše potřebné, aby nevznikla další škoda. Má pak právo na náhradu nákladů při zabránění vzniku škody (§ 2264).

Neodstraní-li pronajímatel vadu či poškození bez zbytečného odkladu a řádně, může tak učinit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popř. slevu nájemného (ledaže poškození a vada nejsou podstatné). Podmínkou je, že nájemce provedl oznámení bez zbytečného odkladu poté, co měl nebo mohl vadu či poškození při řádné péči zjistit (§ 2266).

Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud oznámil vadu či poškození bytu, za něž sám neodpovídá, a:

- k její opravě nedošlo,
- nájemce trval na tom, aby vadu odstranil pronajímatel alespoň v dodatečné lhůtě,
- ale ani k tomuto odstranění v dodatečné lhůtě nedošlo (§ 2267).

Jde-li o vady nebo poškození způsobené okolnostmi, za něž nájemce odpovídá, odstraní je nájemce. Jinak je odstranění na náklady nájemce pronajímatel (§2268).

Ustanovení o vadách a poškození bytu platí obdobně též, brání-li užívání bytu právo třetí osoby, anebo brání-li užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona.

Jestliže je nájemci známo, že v bytě nebude déle než dva měsíce, i to, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytné. Nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou pronajímatel (§ 2269 odst. 1). Nesplní-li nájemce tuto povinnost, považuje se toto jednání za závažné porušení povinnosti. Není tomu však tak, nastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

Nájemní smlouvu však může s pronajímatelem uzavřít více osob než jedna. Proto se touto problematikou zákon zabývá (§ 2270, 2271). Uzavře-li nájemní smlouvu s pronajímatelem více osob, stanou se společnými nájemci bytu. Tímto společným nájemcem se stane i osoba, která se souhlasem stran přistoupí ke smlouvě. Není-li v občanském zákoníku dále stanoveno jinak, pak to, co platí o nájemci, platí obdobně o společných nájemcích.

O společný nájem však nepůjde, pokud by se další osoba nestala stranou nájemní smlouvy. Bydlení v bytě s nájemcem nezakládá společný nájem. K němu by bylo třeba se souhlasem stran přistoupit ke smlouvě (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2013, sp. zn. 26 Cdo 890/2013).

Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Ustanovení občanského zákoníku o společnosti se použijí přiměřeně.

Následující ustanovení zákona jsou o členech nájemcovy domácnosti (§ 2272, 2273). Pronajímatel nemůže zasahovat do nájemcova práva přijímat ve své domácnosti kohokoliv jako návštěvu.

Nemůže také bránit tomu, aby nájemce přijal do bytu nového člena své domácnosti. Stane-li se to, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu. Pokud by tak neučinil ani do dvou měsíců od doby, kdy změna nastala, stanoví vyvratitelná domněnka, že se má za to, že závažně porušil svoji povinnost.

Pronajímatel má ovšem právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti (souhlas musí být písemnou formou). Toto právo nemá, jedná-li se o osobu blízkou anebo další zřetele hodné.

Pronajímatel však může požadovat, aby v bytu žil jen únosný – přiměřený počet uživatelů.

Stejně jako zvýšení počtu osob domácnosti musí nájemce oznámit i snížení jejich počtu. Má tak učinit bez zbytečného odkladu. Není však upraveno nic pro případ, že by nájemce tuto povinnost nedodržel.

Zákon pak upravuje i podnájem (§ 2274 a 2275). Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v něm sám trvale bydlí, a to i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se zde použije přiměřeně. Podmínkami uskutečnění podnájmu je to, že

tam nájemce trvale bydlí a že dává do podnájmu jen část bytu. V případě, že by nájemce v bytě trvale nebydlel, mohl by dát do podnájmu byt nebo jeho část, i na základě jím podané žádosti, jen se souhlasem pronajímatele.

Žádost o udělení souhlasu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Pokud by se pronajímatel nevyjádřil k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný.

To však neplatí, pokud byl již ujednáán zákaz podnájmu. Zákon dále určuje, že dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu v rozporu s přísl. ustanoveními zákona (§ 2274 a 2275), hrubě tím poruší svou povinnost (viz § 2276).

Na otázku, kdy podnájem končí, odpovídá právní úprava (§ 2277 a 2278), že končí společně s nájmem. Končí-li nájem, ukládá se nájemci povinnost sdělení této skutečnosti pro podnájemce, a to zejména s uvedením dne skončení nájmu, popř. i délky výpovědní doby a počátku jejího běhu.

Podnájem však nezaniká, dojde-li po úmrtí nájemce k přechodu nájmu bytu na jiné osoby.

Dále jsou zákonem určeny následky smrti nájemce (§ 2279). Pokud nájemce zemře a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke smrti nájemce a nemá vlastní byt. Jeli touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu (§ 2278 odst. 1).

Nájem bytu po jeho přechodu (podle § 2278 odst. 2) skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu sedmdesáti let a také v tom případě, že nedosáhla věku osmnácti let. U této osoby, nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce jinak, skončí nájem dnem, kdy tato osoba dosáhne dvaceti let.

Pokud splňuje podmínky přechodu nájmu větší počet osob, přejdou práva a povinnosti na všechny společně a nerozdílně. Přitom každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nebude pokračovat. Nájem pak zaniká dnem, kdy pronajímateli oznámení dojde.

Jestliže se jedná o družstevní byt a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

Pokud je členem nájemcovy domácnosti nájemcův potomek, má přednostní právo, aby na něho přešla práva a povinnosti z nájmu. Je-li takových osob více, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny osoby společně a nerozdílně. Každá z nich však může za sebe prohlásit, že v nájmu nechce pokračovat (§ 2280). V případě přechodu na člena nájemcovy domácnosti má pronajímatel právo požadovat po něm jistotu, pokud nájemce jistotu nesložil. Platí to i tehdy, že pronajímateli vznikne povinnost vypořádat jistotu s nájemcovým dědicem. Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti a zaplatil-li nájemce nájemné předem, vydá člen nájemcovy domácnosti dědici to, co takovým zaplacením ušetřil nebo nabyl (2281).

Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcovy dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí (§ 2282).

Následující ustanovení (§ 2283) pak určuje další možnost pro výpověď pronajímatele i pro nájemcova dědice. Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou, a to do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost. Nájemcův dědic může nájem vypovědět rovněž s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.

Speciálním důvodem zániku nájmu bytu je jeho vyklizení pronajímatelem po nájemcově smrti (§ 2284). Přitom se musí současně splnit tyto podmínky:

- nájemce zemřel,
- nešlo o společný nájem a právo nájmu na nikoho nepřešlo,
- nájemcův dědic není znám.

Byt může být vyklizen nejdříve do šesti měsíců po nájemcově smrti. Může se tak stát i později. Věci z bytu uloží pronajímatel na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele. Nepřevezme-li je nájemcův dědic bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat.

Návazně je regulováno skončení nájmu (§ 2285 a násl.). Jestliže pokračuje nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem sjednán na tutéž dobu, na jakou byl sjednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let. Případné ujednání stran má přednost. Výzva musí být písemná. Pokud by výzva nebyla učiněna písemně, je neplatná jen relativně. Strana by musela neplatnost namítnout.

Případná výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně (§ 2286). Poté, co výpověď došla druhé straně, běží od prvního dne následujícího měsíce výpovědní doba. Vypoví-li nájem pronajímatel má poučovací povinnost. Pronajímatel poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání výpovědi soudem. Jinak je výpověď neplatná.

Důvodem pro skončení nájmu sjednaného na dobu určitou je případná podstatná změna okolností oproti době uzavření smlouvy (§ 2287). Je určeno, že změnil-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval, může nájemce vypovědět nájem na dobu určitou. Výpovědní doba bude tříměsíční (při použití § 2231).

Pronajímatel pak může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době (§ 2288 odst. 1):

- poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo s domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- je tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v dalších zákonem určených případech (§ 2288, odst. 2), a to:

- má-li 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 manžele v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Vypoví-li pronajímatel nájem z uvedených důvodů (v § 2288, odst. 1 a odst. 2), uvede ve výpovědi výpovědní důvod (§ 2288, odst. 3).

Jak vidíme, může nájemce nájem sjednaný na dobu neurčitou vypovědět kdykoli, pronajímatel může vypovědět nájem jen v určených případech.

Jestliže (viz § 2289) dal pronajímatel výpověď z některého důvodu uvedeného v ustanovení § 2288, odst. 2, je povinen nájemci byt znovu pronajmout, nebo mu nahradit škodu, nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Tato lhůta však neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.

Jestliže doručil pronajímatel nájemci výpověď a nájemce se domnívá, že výpovědní důvod není dán, má nájemce právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda výpověď je oprávněná. Návrh je třeba soudu podat do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. Pokud by byl návrh podán později, nemůže již soud zkoumat, zda výpovědní důvod existuje (§ 2290).

Jinak by tomu bylo, pokud by nájemce porušil svoji povinnost zvláště závažným způsobem. Tehdy by měl pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce byt bez zbytečného odkladu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Zvláště závažné porušení zákon specifikuje demonstrativně (mj. jde o nezaplacení nájemného). Pronajímatel musí ve výpovědi uvést, v čem spatřuje takové porušení a musí před doručením výpovědi vyzvat nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závažné chování, případně odstranil protiprávní stav. Jinak se k výpovědi nepřihlíží (§ 2291).

Je určeno, že 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 jeho užívání.

Vyvratitelnou domněnkou je pak určeno, že opustí-li nájemce prokazatelně byt tak, že nájem lze bez jakýchkoli povinností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný (§ 2292).

Stav bytu, který se odevzdává, se věnuje následující ustanovení. Nájemce uvede byt do původního stavu. Připouští se běžné opotřebení. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele (§ 2293).

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu přecházejí do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Vyrovnání za ně nelze žádat, pokud tyto zásahy provedl nájemce bez souhlasu pronajímatele (§ 2294).

Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, pak má pronajímatel právo na výši ujednaného nájemného (nikoli tržního nájemného) až do dne, ve kterém bude byt skutečně odevzdán (§ 2295).

Pokud zůstaly po nájemci v bytě věci, nelze jen z toho vyvozovat, že by snad nájemce byt neodevzdal. Nepřevzme-li nájemce po upozornění tyto věci, může je pronajímatel prodat (§2296).

Další ustanovení obč. zák. (§ 2297–2299) jsou ustanoveními o nájmu služebního bytu.

Takový byt musí být výslovně pronajat jako služební; jde o nájem ujednaný v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce. To platí i v případě, je-li tak ujednán i nájem domu (§ 2297).

Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následující po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat určené činnosti (§ 2297), aniž k tomu měl vážný důvod. Pokud by nájemce přestal vykonávat práci z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně pronajímatele, nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci.

K přechodu nájmu po smrti nájemce nedochází. Zemře-li nájemce, nájem služebního bytu tak skončí. Osoba, která v bytě bydlela společně s nájemcem, má právo v bytě bydlet. Jestliže však tuto osobu vyzve pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží. Dědění nájmu služebního bytu je vyloučeno.

Speciální právní úpravu má i nájem bytu zvláštního určení (§ 2300. 2301).

O byt zvláštního určení se jedná tehdy, je-li předmětem nájmu byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou. Smlouvu o nájmu tohoto bytu může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt nákladem zřídil nebo jeho právního nástupce. Pokud by se uzavřela smlouva mezi pronajímatelem a někým jiným než s oprávněnou osobou, byla by tato smlouva relativně neplatná.

Jde-li o byt zvláštního určení, nedochází smrtí nájemce k přechodu nájmu na osoby žijící v domácnosti s nájemcem, ani nájem není předmětem dědění. Členové nájemcovy domácnosti, které žily v bytě v době nájemcovy smrti a nemají vlastní byt, musí byt vyklidit do šesti měsíců po obdržení výzvy k vyklizení. Nejsou-li takové osoby, vyklidí dědicové byt do tří měsíců od výzvy. Jestliže v takovém bytě žila s nájemcem osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dosáhla věku sedmdesáti let, žila s nájemcem nejméně jeden rok ve společné domácnosti a nemá vlastní byt, přejde na ni nájem ke dni smrti nájemce. Pronajímatel se s touto osobou může dohodnout jinak.

Pronajímatel může nájem v takovém bytu vypovědět jen se souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, popř. jeho právního nástupce.

Výchozí literatura

JOUZA, L. Prodej a pacht závodu. *Bulletin advokacie*. On line 1. 3. 2019, 10 s. ISBN 1805-8280.

KINDL, M., A. ROZEHNAL a kol. *Občanský zákoník. Praktický komentář*. II. díl. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství A. Čeněk, 2019, 937 s. ISBN 978-80-7380-742-9.

LIŠKA, P. *Účet, jednorázový vklad, akreditiv a inkaso v občanském zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 225 stran. ISBN 978-80-7478-722.

MAREK, K. *Smluvní obchodní právo. Kontrakty*. 4. vydání. MU Brno, 2008, 390 s. ISBN 80-210-3951-5.

ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK a J. FIALA. *Občanský zákoník, část V. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 1700 s.