

# **Změny v nájemních vztazích mezi pronajímateli a nájemci bytu**

JUDr. Zdeněk Hájek

Tímto článkem navazuje Rada seniorů ČR na přehled sociálních zákonů, které zásadním způsobem mění náš sociální systém a o nichž Rada seniorů ČR na těchto webových stránkách informovala. Připomínáme, že byl mj. přijat nový zákon o životním minimu (dnes o životním a existenčním minimu), o pomoci v hmotné nouzi (nahrazuje zákon o sociální potřebnosti), o sociálních službách (zakotvuje více než třicet nových sociálních služeb) a zákon o nemocenském pojištění (představuje komplexní úpravu této oblasti dříve obsaženou v několika zákonech a přenáší odpovědnost za poskytnutí náhrady mzdy v době prvních 14 kalendářních dnů na zaměstnavatele). Současně jsme slíbili, že budeme informovat také o některých dalších právních úpravách, které se dotýkají práv seniorů nebo jejich rodinných příslušníků.

Dnes přinášíme informaci týkající se citlivé oblasti nájemních vztahů. Tuto oblast jsme vybrali jako první ze dvou důvodů – předmětná právní úprava nabyla účinnosti nejdříve ze všech uvedených změn a příslušné publikace s výkladem těchto změn by se měly na pultech knihkupectví objevit, jak jsme informováni, až v září 2006 a tak dlouho nechceme nechat seniory čekat, a druhým důvodem je vysoký počet dotazů směřujících v poslední době právě k této problematice.

## **1. Změnu občanského zákoníku najdeme v zákoně č.107/2006 Sb.**

Novela občanského zákoníku, která zásadním způsobem mění některé vztahy mezi pronajímateli a nájemci bytů, je součástí 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. Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR návrh zákona schválila po vzrušené debatě a po přijetí řady dalších pozměňovacích návrhů 14.3.2006 s účinností od 31.3.2006.

## **2. Automatické prodloužení nájmu ze zákona končí**

Podle nové právní úpravy již nelze na nájem bytu použít ustanovení občanského zákoníku o prodloužení nájmu. U nájmu uzavřených na dobu určitou dosud podle tohoto ustanovení platilo pravidlo, že pokud nájemce užíval byt i po skončení nájmu a pronajímatel do 30 dnů od skončení doby nájmu nepodal k soudu návrh na vyklizení, obnovila se nájemní smlouva za původních podmínek, za kterých byla sjednána. Nájem se přitom obnovoval tak, že pokud byl sjednaný na dobu delší než rok, obnovoval se na rok, a jestliže byl sjednaný na kratší dobu, obnovoval se na tuto kratší dobu. Tato úprava nově neplatí pro byty a nájmy bytu na dobu určitou se automaticky tímto způsobem ze zákona již obnovovat nebudou. Po skončení doby nájmu proto nájemce je povinen byt vyklidit (pokud tak neučiní, nemůže tak sice sám učinit ani pronajímatel, ale ten se obrátí na soud s žalobou na vyklizení bytu a nájemce tak riskuje nejen náhradu nákladů soudního řízení, ale také příp.náhradu škody, které vznikla pronajímateli tím, že byt nebyl vyklizen a on nemohl nevyklizený byt nikomu dalšímu pronajmout).

Např. měl-li nájemce sjednán s pronajímatelem nájem bytu např. na dobu od 1.1.2006 do 31.12.2006 (doba, na kterou byl sjednán, uplyne až po účinnosti novely občanského zákoníku, tj. po 31.3.2006), nájem bytu se již automaticky (ze zákona) na další dobu, tj.

v tomto případě na dobu od 1.1.2007 do 31.12.2007, neobnoví. Důvodem je, že se na tento případ již bude vztahovat nová právní úprava, neboť doba, na kterou byl nájem sjednán uplyne až za devět měsíců po účinnosti novely.

To, že přijatou novelou končí ze zákona automatické prodloužení nájmu bytu, neznamená, že končí zcela. Nájemce a pronajímatel se mohou ve smlouvě o automatickém obnovování nájmu spolu dohodnout.

Pokud jde o ostatní nájemní vztahy (např. nájem nebytových prostor, pozemku apod.), nadále lze na ně použít ustan. § 676 odst. 2 OZ, které stanoví, že „užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně“. To znamená, že v těchto případech se nájem na dobu určitou i nadále automaticky ze zákona obnoví.

### **3. Nový institut – kauce**

Významnou změnou oproti dřívější právní úpravě je zavedení „kauce“ jako nového institutu v nájemních vztazích k bytům (§ 686a odst. 1 až 5 OZ). Zavedení kauce znamená, že pronajímatel je od 31.3.2006 při sjednání nájemní smlouvy oprávněn požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem. Jde o právo, resp. oprávnění, pronajímatele a nikoliv o jeho povinnost. Kauci nemusí od nájemce požadovat, ale lze očekávat, že mnozí vlastníci bytů tohoto ustanovení OZ využijí a také již využívají.

Výši „kauce“ sice určuje pronajímatel, ale zákon stanoví její maximální výši, kterou může na nájemci žádat. Výše složených peněžních prostředků nesmí podle občanského zákoníku přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

Pronajímatel je oprávněn použít je výhradně k úhradě pohledávek na nájmem a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným soudním rozhodnutím, vykonatelným rozhodčím nálezem nebo písemně uznaných nájemcem.

Na druhé straně má pronajímatel některé povinnosti – složené peněžní prostředky musí uložit na zvláštní účet u peněžního ústavu (náklady spojené s vedením účtu nese sám). Tento účet je společný pro všechny nájemce.

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud jím nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do 1 měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

V této souvislosti někteří nájemci vyjadřují obavy, jak a zda budou o vyčerpání těchto peněžních prostředků pronajímatelem včas informováni, aby mohli splnit svou povinnost doplnit je. Problémem by to nemělo být podle výkladu Ministerstva pro místní rozvoj v případech, kdy nájemce sám svůj závazek uznal a zná ho. Nebo, pokud budou pohledávky na nájmem a souvisejícím plnění přiznány rozhodnutím soudu. V takovém případě je nájemce informován, že probíhá soudní řízení, na základě kterého může být z „kauce“ čerpáno.

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen, jestliže složené peněžní prostředky nebyly oprávněně čerpány, vrátit je nájemci nebo jeho právnímu nástupci i s příslušenstvím (běžnými úroky). Pronajímatel je povinen tak učinit nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

#### **4. Následkem nedoplnění peněžních prostředků může být výpověď z nájmu**

V souvislosti s kaucí, resp. povinností nájemce doplnit peněžní prostředky na účtu pronajímatele na původní výši, je třeba zmínit důležitou povinnost nájemce, kterou úmyslně uvádíme samostatně, aby nebyla nájemcem opominuta. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně (v souladu se zákonnou úpravou) čerpal, a to do jednoho měsíce.

Její nesplnění je považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu bytu, pro které může pronajímatel podle nově upraveného ustanovení § 711 odst.2 písm.b) OZ vypovědět nájemní vztah bez přivolení soudu (v těchto případech je nárok jen na přístřeší).

#### **5. U družstevních bytů by kauce musela být ve stanovách**

Bez zajímavosti není ani názor některých expertů na tuto problematiku v tom smyslu, že „kauci“ je možné také použít u nájmu družstevního bytu. Avšak pouze za podmínky, že by požadavek bytového družstva na kauci byl zakotven v jeho stanovách jako jedna z podmínek, za kterých lze uzavřít nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu.

#### **6. Pronajímatel může předat k užívání také nezpůsobilý byt**

Také nadále platí, že pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, aby se nájemce mohl prakticky hned bez problémů do něho nastěhovat. Paragraf 687odst.2 OZ dnes připouští i variantu, že se pronajímatel s nájemcem v nájemní smlouvě dohodne, že mu předá byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se spolu dohodli, že nájemce provede úpravy předávaného bytu.

Přitom zákon ukládá, že součástí takové dohody musí být vzájemné vymezení práv a povinností (obě strany by se měly dohodnout především na konkrétních stavebně technických úpravách a zejména pak na úhradě nákladů spojených s takovou rekonstrukcí, resp.úpravou bytu).

#### **7. K přijetí do podnájmu musí být souhlas pronajímatele**

Nadále občanský zákoník nepodmiňuje přijetí další osoby do společné domácnosti nájemce souhlasem pronajímatele.

Nutný je však souhlas pronajímatele k přijetí podnájemce do bytu. Podle § 719 OZ lze pronajatý byt nebo jeho část přenechat někomu jinému do podnájmu na dobu určenou ve

smlouvě o podnájmu nebo bez určení doby jen s písemným souhlasem pronajímatele. Pokud by tato podmínka nebyla splněna, je smlouva neplatná.

Navíc se porušení této povinnosti považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající pro něho z nájmu bytu (§ 711 odst.2 písm.b) OZ). To znamená, že pronajímatel může v takovém případě vypovědět nájem i bez přivolení soudu s nárokem nájemce pouze na přístřeší. Nadále platí obecná zásada, že přijutím další osoby do bytu nesmí dojít k zasahování do práv a oprávněných zájmů jiných a výkon tohoto práva nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Pokud jde o podnájem, platí, že nebylo-li dohodnuto jinak, podnájem lze vypovědět (na rozdíl od nájmu) bez uvedení důvodu.

Podnájem sjednaný bez určení doby skončí nejpozději se zánikem nájmu. Podnájemník nemá právo na náhradní podnájem.

## **8. Přechod práva nájmu k bytu na děti a další příbuzné**

Příslušníci domácnosti mají k bytu právo odvozené od práva nájemce (k pronajímateli nejsou v přímém vztahu). Proto nájem bytu přechází za určitých podmínek dnem úmrtí nájemce nebo dnem, kdy opustil trvale společnou domácnost, na jiné fyzické osoby. Tyto osoby jsou rozděleny do dvou skupin.

V první skupině byly dosud děti nájemce, jeho vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha. Nájemci se stali za předpokladu, že prokázali, že žili s nájemcem v den jeho smrti nebo v den, kdy nájemce trvale opustil společnou domácnost, ve společné domácnosti a nemají vlastní byt (za ten se považuje nejen byt ve vlastnictví osoby, ale také byt, k jehož užívání je tato osoba oprávněna na základě jiného právního titulu).

Ve druhé skupině byli ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo byli na něho odkázáni výživou, a to za podmínky, že prokázali, že s ním žili ve společné domácnosti aspoň po dobu tří let před jeho smrtí nebo před jeho trvalým opuštěním společné domácnosti a nemají vlastní byt. Do této skupiny patří např. druh a družka zemřelého nájemce.

Předpokladem pro splnění těchto podmínek a pro přechod nájmu ovšem bylo, že nejde o byt ve společném nájmu manželů.

Toto vše platí nadále i po novele občanského zákoníku, ale s dvěmi zásadními změnami. Do první skupiny již nepatří vnuci nájemce, kteří novelou přešli do druhé skupiny, a naopak do ní nově patří registrovaný partner nájemce podle zákona č.115/2006 Sb., o registrovaném partnerství.

Po novu tedy platí, že jestliže nájemce zemře nebo opustí trvale společnou domácnost a nejde o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha nebo registrovaný partner (ne však již vnuk), jestliže prokáží, že s nájemcem žili v den jeho smrti nebo v den, kdy trvale opustil společnou domácnost, ve společné domácnosti a nemají vlastní byt (§ 706 odst.1 OZ).

## **9. Vnuci musí s nájemcem žít aspoň tři roky**

Podle nové právní úpravy platné od 31.3.2006 se vnuci nájemce stávají nájemci (společnými nájemci) tehdy, jestliže prokáží, že s nájemcem žili ve společné domácnosti před jeho smrtí nebo před jeho trvalým opuštěním společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let a nemají vlastní byt. Pro přechod nájmu jim tedy již nestačí, aby s prarodičem žili ve společné domácnosti „jen“ v den jeho smrti nebo v den jeho trvalého opuštění společné domácnosti (§ 706 odst.2 OZ).

V této souvislosti je nutné upozornit, že pokud vnuk prokáže, že jeho soužití s nájemcem (babičkou, dědou) začalo ještě před účinností novely občanského zákoníku, tedy před 31.3.2006, přejde na něho nájem k bytu ještě „po staru“, tj. postačuje, aby vnuk prokázal, že žil s původním nájemcem v den jeho smrti či v den jeho trvalého opuštění společné domácnosti. Pokud však toto společné soužití započalo až po účinnosti novely OZ, je nezbytné, aby vnuk prokázal pro přechod práva nájmu na něho, že s prarodičem žil ve společné domácnosti po dobu aspoň tří let.

## **10. Tříleté spolužití může u vnuků nahradit soud**

I při nesplnění výše uvedené podmínky se však vnuci mohou stát nájemci bytu po svých prarodičích, jestliže z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodne soud, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři roky.

## **11. Přechod nájmu na další osoby**

Totéž, co platí pro vnuky, platí - stejně jako to pro ně platilo již dříve - také pro osoby, které pečovaly o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou (§ 706 odst.2 OZ). I ony musí prokázat, že s bývalým nájemcem žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí nebo přede dnem, kdy trvale opustil společnou domácnost a nemají vlastní byt.

Nově však platí, že pokud tyto osoby přijal nájemce do bytu až po sjednání nájemní smlouvy, tzn. až v průběhu trvání nájemního vztahu, přejde na ně při úmrtí nájemce nájem k bytu jen, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli.

Toto omezení neplatí pro vnuky nájemce (na ně přejde nájem za výše uvedených podmínek i když s prarodičem v době uzavření nájemní smlouvy ještě nežili a přistěhovali se k němu až později).

## **12. Vysvětlení použitých pojmů**

Při posuzování, zda došlo k přechodu nájmu při úmrtí nájemce nebo jeho trvalého opuštění společné domácnosti na uvedené osoby, resp. některou z nich, je třeba vycházet z pojmu domácnosti, jak ji definuje občanský zákoník v § 115. Ten stanoví, že ji tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. O společném bydlení se tedy v této definici nehovoří a je proto třeba vycházet současně i z ustan. § 706 OZ, kterým jsme se zabývali výše a který o bydlení hovoří jako o jedné z podmínek pro přechod

nájmu. Podle výkladu k této problematice musí jít o skutečné soužití ve společné domácnosti, čehož předpokladem je úmysl společnou domácnost trvale sdílet. Společnou domácnost lze v případě sporu prokázat např. tím, že členové společné domácnosti obstarávali nebo hradili společně jídlo, úklid, opravy bytu apod. a v bytě bydleli. Splnění podmínky žití ve společné domácnosti nenahrazuje pouhé přihlášení se k trvalému pobytu v bytě nájemce, neboť jde pouze o evidenční záležitost.

Pokud jde o dikci „kteří s ním žili v den jeho smrti“, nelze ji podle výkladu chápat doslovně. Doba soužití s nájemcem musí být tak dlouhá, aby s ohledem na konkrétní případ, bylo možné učinit závěr, že skutečně šlo o trvalé spoluzití v jednom bytě s nájemcem. Podmínka soužití ve společné domácnosti se považuje za splněnou také tehdy, pokud o společném soužití není pochyb, jestliže nájemce nezemřel doma ve svém bytě, ale např. v nemocnici nebo jinde.

Ještě poznámka k podmínce nepřetržitého soužití s nájemcem ve společné domácnosti alespoň po dobu tří let. Tato podmínka nebude splněna, pokud někdo s nájemcem (např. vnuk nebo družka) žili ve společné domácnosti např. dva roky, pak se odstěhovali jinam, ale po určité době se vrátili k nájemci zpět do jeho bytu a žili s ním ve společné domácnosti další rok nebo déle. Po tomto jejich návratu, resp. po opětovném obnovení jejich soužití, plyne tříletá lhůta znovu od počátku.

### **13. Při nenahlášení nových osob v bytě výpověď z nájmu bez přivolení soudu**

Zvláště významnou změnou od 31.3.2006 je zpřísnění ohlašovací povinnosti nájemce vůči pronajímateli. Hlavním důvodem je skutečnost, že občanský zákoník umožňuje popsany přechod nájmu a byla snaha zajistit pronajímateli větší možnost kontroly pokud jde o osoby v bytě, který vlastní.

Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s ním v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob (§ 689 odst.2 OZ). Nemusí přitom jít jen o osoby žijící s nájemcem ve společné domácnosti, ale i o jiné osoby zdržující se v bytě, např. o osoby, které přijely k nájemci na prázdniny nebo strávit dovolenou.

Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do jednoho měsíce, považuje to občanský zákoník za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu (§ 689 odst.3 OZ), při kterém pronajímatel může podle § 711 odst.2 OZ vypovědět nájem z bytu i bez přivolení soudu (v takovém případě jako bytová náhrada postačuje pouze přístřeší).

Jeden z výkladů nové právní úpravy je, že by nájemce vzhledem k uvedené měsíční lhůtě vždy měl pronajímateli ohlásit osoby, které se v bytě zdržují déle, než měsíc.

Uvedená ohlašovací povinnost se vztahuje také na družstevní byt a nájemce družstevního bytu.

Žádná změna, když byli společnými nájemci bytu manželé

Nic novela nezměnila na tom, že zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel. Toto platí také v případě, jestliže jeden z manželů opustí trvale společnou domácnost. Pak se stává nájemcem bytu druhý z manželů.

## **15. U družstevních bytů také beze změny**

Stejně tak se nic nemění pokud jde o přechod nájmu při úmrtí nájemce u družstevních bytů. Nadále platí, že zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

Jestliže je družstevní byt ve společném nájmu manželů, zanikne smrtí jednoho z nich společný nájem bytu. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl. K tomu přihlédne soud v řízení o dědictví.

Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl (§ 707 odst.2 OZ).

Je-li více dědiců, může členství zemřelého v družstvu přejít na více dědiců.

## **16. Zánik nájmu bytu**

Způsob zániku nájmu bytu najdeme v § 710 OZ. Ten stanoví, že nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí a že pokud byl sjednán na dobu určitou, skončí uplynutím této doby (jak již bylo uvedeno na jiném místě, nedochází po účinnosti novely za podmínek stanovených zákonem k jeho obnovování ze zákona, jak tomu bylo u nájemních vztahů na dobu určitou před účinností novely OZ).

Nájem k bytu ovšem také může zaniknout i jinými způsoby, např. při odstoupení od nájemní smlouvy podle § 679 OZ. Ten mj. stanoví, že je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoliv, byla-li pronajata věc (byt) předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání. Dále nájem k bytu zaniká smrtí nájemce, pokud nedochází k přechodu nájmu podle zákona na jiné osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti a nemají vlastní byt.

Dalším důvodem zániku nájmu může být zánik bytu např. v důsledku zátop nebo jiných živelních událostí.

## **17. Zánik nájmu služebního bytu**

I když problematika služebního bytu nebude pro řadu seniorů asi zajímavá, v rámci úplnosti informace o přijatých změnách, je třeba ji uvést, neboť také někteří z nich bydlí nebo bydleli ve služebních bytech.

Pokud jde o služební byt, bylo příslušné ustanovení OZ rozšířeno o konstatování, že „Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce pro pronajímatele“ (§ 685 odst.1 OZ). Touto úpravou má být řešena situace, která nastane, když zaměstnavatel se zaměstnancem uzavře pracovní poměr na dobu neurčitou a současně nájemní smlouvu k bytu. Před novelou platilo, že skončení pracovního poměru (nebylo rozhodující, zda ze strany zaměstnance nebo zaměstnavatele), nemá vliv na skončení nájemního vztahu, a to i v případě, že nájemní smlouva byla sjednána pouze na dobu trvání pracovního poměru (to bylo i v souladu s názorem Nejvyššího soudu, který stanovil, že „smlouvou o nájmu bytu uzavřenou na dobu trvání pracovního poměru sjednaného na dobu neurčitou se nezakládá nájem na dobu určitou“).

Nyní § 710 OZ rozlišuje, zda nájemce přestal vykonávat práce pro pronajímatele z vážného důvodu nebo bez něho. Zákon stanoví, že nájem služebního bytu sjednaný na dobu práce pro pronajímatele, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícím po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně práce vykonávat.

Naopak, pokud tyto práce nájemce přestane vykonávat z vážného důvodu na své straně, změní se nájem bytu na nájem bytu na dobu neurčitou. Na dobu neurčitou se nájem změní od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce vykonávat.

Za vážný důvod na straně nájemce se pro tyto účely podle § 710 OZ považuje např. splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, nebo skutečnost, že podle lékařského posudku nemůže nájemce sjednanou práci vykonávat a jinou vhodnou práci pro něho pronajímatel nemá. Vážným důvodem také je skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn.

## **18. Zásadní změny pokud jde o výpověď nájmu bytu**

Pokud jde o výpověď z nájmu bytu, přinesla novela občanského zákoníku od 31.3.2006 zcela zásadní změny.

Zůstává zachováno ochranné ustanovení o tom, že pronajímatel může vypovědět nájem z bytu pouze z důvodů uvedených v zákoně (odst.1 § 711 OZ). Dosavadní právní úprava je pak nově rozdělena do dvou paragrafů (711 a 711a). Přitom občanský zákoník oproti dřívější právní úpravě rozlišuje výpověď nájmu „bez přivolení soudu“ a „pouze s přivolením soudu“.

Nově se stanoví právo pronajímatele vypovědět nájem bez přivolení soudu v těchto případech:

- jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě,
- jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- jestliže nájemce nedoplnil peněžní prostředky na účtu pronajímatele (kauci), jak bylo zmíněno na jiném místě,
- nájemce má dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby

- užíval pouze jeden byt,
- nájemce bez vážných důvodů neužívá byt nebo ho užívá jen občas anebo
  - jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

I když v uvedeném výčtu důvodů, při kterých nepotřebuje pronajímatel k výpovědi nájmu přivolení soudu není v tomto paragrafu výslovně uveden důvod porušení povinnosti nájemce ohlásit změny v počtu osob, které s ním žijí v bytě, může pronajímatel - pokud nájemce neprovede toto ohlášení ani do jednoho měsíce, jak již bylo zmíněno dříve – také vypovědět nájem bez přivolení soudu.

## 19. Výpověď pouze s přivolením soudu

Důvody, za kterých může pronajímatel dát výpověď z nájmu pouze s přivolením soudu upravuje § 711a OZ. Je tomu tak:

- potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence,
- jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat,
- je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat,
- jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

## 20. V některých případech pronajímatel hradí stěhování

**Občanský zákoník nově stanoví, že jde-li o výpověď z důvodů, že pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo své blízké osoby vyjmenované v zákoně (manžela, své děti, vnuky atd.) nebo proto, že je s bytem nebo domem z důvodu veřejného zájmu potřebné naložit tak, že nelze byt užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat anebo proto, že jde o byt, který souvisí stavebně s prostory k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat, je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady. Ovšem za předpokladu, že nedojde k jiné dohodě, která má přednost.**

Do 30.3.2006 zákon tuto povinnost pronajímateli neukládal, ale stanovil, že soud může v těchto případech, je-li to odůvodněno, uložit pronajímateli povinnost nahradit nájemci stěhovací náklady, jež určí.

## 21. Náležitosti výpovědi

Občanský zákoník také stanoví náležitosti výpovědi.

Výpověď nájmu musí mít písemnou formu a musí být nájemci doručena. Pronajímatel v ní musí uvést důvod výpovědi. Nadále platí, že v písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit s tím, že nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce.

Nově se stanoví, že začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena nájemci (stejně jako je tomu u běhu výpovědní lhůty při výpovědi z pracovního poměru).

Určitou formou ochrany nájemce je povinnost pronajímatele ve výpovědi **poučit nájemce o možnosti podat do 60 dnů od doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi nájmu bytu k soudu. Pronajímatel má tuto povinnost, pokud vypovídá nájem bytu bez přivolení soudu.**

V případech, kdy nájemci podle zákona přísluší při výpovědi nájmu bytu bytová náhrada, musí výpověď také obsahovat závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu.

Pokud by výpověď pronajímatele všechny tyto náležitosti neobsahovala, byla by neúplná a právní následky výpovědi by nemohly nastat, neboť by byla neplatná. Soud by v případě sporu musel k tomu přihlídnout.

V soudním sporu, obrátí-li se nájemce na něj se žalobou na určení neplatnosti výpovědi, je důkazní břemeno při vyvracení skutečností uvedených pronajímatelem ve výpovědi jako výpovědní důvod, na nájemci.

## **22. Při výpovědi bez přivolení soudu náleží jen přístřeší**

V případech, kdy pronajímatel může dát nájemci výpověď z nájmu bez přivolení soudu (§ 711 odst.2 písm. a),b),c) a d), zákon stanoví, že má nájemce, resp.bývalý nájemce, nárok pouze na přístřeší (výslovně to stanoví odst.5 § 712 OZ).

V případě výpovědi nájmu z důvodu, že nájemce má dva nebo více bytů a lze na něm spravedlivě požadovat, aby užíval jeden byt nebo proto, že nájemce bez vážných důvodů byt neužívá nebo jen občas (§ 711 odst.2 písm.c) a d) však může soud na návrh nájemce toto ustanovení zákona zmírnit, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné a jde-li o rodinu s nezletilými dětmi, a rozhodnout o náhradním ubytování nebo o náhradním bytě.

Pokud jde o výpovědi nájmu z důvodu, že nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě, nebo z důvodu, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nebo z důvodu, že nájemce nedoplnil finanční prostředky, resp.kauci (§ 711 odst.2 písm. a) a b), náleží pouze přístřeší.

Přístřeší je určité provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění svých věcí. Jeho smyslem je umožnit vyklizení bytu při výpovědi nájmu.

Podle výkladu lze pod ně zahrnout např. pokoj v hotelu, na ubytovně, v noclehárně nebo jakoukoliv jinou místnost, v níž je možné se přechodně bezpečně ubytovat.

### **23. Při výpovědi s přivolením soudu nárok na náhradní byt**

Podle občanského zákoníku (§ 712 odst.2), skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů, za nichž lze dát výpověď nájmu pouze s přivolením soudu, má bývalý nájemce právo na náhradní byt.

Připomínáme, že jde o výpovědní důvody, kdy pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, své děti, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence, nebo jestliže nájemce přestal pro něho vykonávat práce a pronajímatel potřebuje byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat, nebo je-li potřebné z veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo ho nelze užívat z důvodu nutných oprav, nebo jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

### **24. Nárok na náhradní byt má i manžel a děti, kteří žili ve služebním bytě**

Právo na náhradní byt mají podle § 713 OZ také manžel, děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří žili v den smrti nebo trvalého opuštění společné domácnosti s nájemcem služebního bytu ve společné domácnosti a užívají dále služební byt. V odůvodněných případech však může soud rozhodnout, že stačí byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popř. i mimo obec, než ve které je služební byt.

### **25. Náhradní ubytování – byt o jedné místnosti**

Zatímco dříve se náhradním ubytováním rozumělo také společné užívání bytu o jedné obytné místnosti nebo pokoje na svobodárně nebo ubytování v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného uživatele, nová právní úprava jím rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce (§ 712 odst.4 OZ).

Náhradní ubytování může soud přiznat např. rozvedenému manželovi, který je povinen vyklidit byt.

Dále je nárok na náhradní ubytování nebo náhradní byt za podmínek stanovených v § 6 zákona ČNR č.102/1992 Sb. Je tomu tak, jestliže zanikne nájem sjednaný na dobu určitou před uplynutím této doby (bytová náhrada náleží po dobu, na kterou byl nájem sjednán), a v případech, kdy nájem bytu byl sjednán na dobu delší deseti let, zanikl uplynutím této doby, ale na straně nájemce existují závažné důvody, pro které by nebylo spravedlivé na něm požadovat vyklizení bytu bez náhrady (také náleží bytová náhrada a zákon nestanoví, zda na dobu určitou či neurčitou).

V Praze, dne 19.7.2006