



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



ASOCIACE
OBČANSKÝCH
PORADEN

Orientační pomůcka pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

2023

Materiál vznikl v rámci projektu „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení-2023“ financovaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR

Asociace občanských poraden, z. s., se sídlem Sabinova 287/3, 130 00 Praha 3, zapsaný ve spolkovém rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze v oddíle L, vložce 8008, IČ 659 98 642, tel: 284 019 220, Email: aop@obcanskeporadny.cz, www.obcanskeporadny.cz

Obsah

DÁVKY NA BYDLENÍ	5
PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ	5
Účel příspěvku na bydlení.....	5
Kdo má nárok na příspěvek na bydlení	5
Nárok na příspěvek na bydlení v případě splnění podmínek více osobami	6
Definice bytu pro účely příspěvku na bydlení	6
Stavbu pro individuální nebo rodinnou rekreaci pro účely příspěvku na bydlení	6
Společně posuzovaná osoba pro účely příspěvku na bydlení.....	6
Další podmínky je třeba splnit pro přiznání nároku na příspěvek na bydlení	7
Vliv výše normativních nákladů na výpočet exekuce.....	10
Výpočet výše příspěvku na bydlení	10
Náležitosti žádosti.....	11
Příjemci příspěvku na bydlení	12
Novinky u přídatku na bydlení v roce 2024	13
DOPLATEK NA BYDLENÍ	13
Účel doplatku na bydlení	13
Kdo má nárok na doplatek na bydlení.....	13
Výše doplatku na bydlení.....	14
Další podmínky nároku	14
Co je potřeba k podání žádosti.....	14
Důležité odkazy	15
BYDLENÍ – ÚHRADA A VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB SPOJENÝCH S BYDLENÍM.....	16
Smlouvy na dodávky energií	18
Případ skutečné předžalobní výzvy	21
NEKALÉ OBCHODNÍ PRAKTIKY.....	22
Co se rozumí nekalou obchodní praktikou?	22
Kdo je spotřebitelem?.....	22
Kdo je podnikatelem?.....	22
Definice výrobku a služby	22
Rozdělení nekalých obchodních praktik.....	23
Klamavé konání.....	23
Klamavé opomenutí	24
Agresivní obchodní praktika	25
ADR – mimosoudní řešení sporů.....	26
Soudní řešení spotřebitelských sporů	28

ZŘÍZENÍ, ZMĚNA A ZRUŠENÍ TRVALÉHO POBYTU	29
Trvalý pobyt občanů.....	29
Co je to ohlašovna?	29
Co se rozumí místem trvalého pobytu občana?	29
Kolik může mít občan míst trvalého pobytu?.....	29
Jaká práva a povinnosti jsou spojeny s místem trvalého pobytu?.....	30
Povinnost občana zdržovat se v místě trvalého pobytu.....	30
Místo trvalého pobytu narozeného nebo osvojeného dítěte	30
Místo trvalého pobytu v návaznosti na nabytí státního občanství České republiky určením otcovství.....	30
Místo pobytu dítěte v dalších případech.....	30
Ohlášení změny místa trvalého pobytu	31
Jak postupovat při ohlášení trvalého pobytu	31
Výše správního poplatku za přihlášení k trvalému pobytu	32
Jak nahlásit adresu pro doručování, pokud se liší od místa trvalého pobytu	32
Co znamená, pokud má občan adresu v sídle ohlašovny.....	32
Jak zrušit místo trvalého pobytu.....	32
Jak zjistit, že jsou v objektu hlášeny cizí osoby?	33
NEJČASTĚJI ŘEŠENÉ PROBLÉMY V SOUVISLOSTI S TRVALÝM POBYTEM	33
Exekuce.....	33
BYDLENÍ – VZNIK A ZÁNİK NÁJMU	35
Nájem bytu a domu.....	35
Bytová potřeba.....	35
Doba trvání nájmu	36
Vznik nájmu	36
Nájemní smlouva	36
Zánik nájmu.....	42
BYDLENÍ NA ZÁKLADĚ VĚCNÉHO BŘEMENE	53
Služebnosti	53
Nabytí služebnosti	53
Pozemkové služebnosti.....	54
Osobní služebnosti.....	55
Zánik služebnosti	56
Právní ochrana služebnosti	58
Reálná břemena	59
Výměnek	59

Rozdíl mezi smlouvou o výměnku a smlouvou o zřízení věcného břemene – doživotního užívání nemovitosti?.....	60
Výmaz věcného břemene z katastru nemovitostí	61
OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA – SOUSEDSKÉ SPORY	62
Sousedské spory obecně	62
Imise	62
Rozhrady	66
Psychicky narušený soused	67
Odstraňování podrostů a převisů.....	67
Vstup na sousední pozemek	68
Právo nezbytné cesty	68
Přesah stavby na sousedův pozemek	69
Možnosti právní obrany u sousedských sporů.....	69

DÁVKY NA BYDLENÍ

PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ

Účel příspěvku na bydlení

Příspěvek na bydlení je dávkou státní sociální podpory, která má pomoci rodinám s nízkými příjmy hradit jejich náklady na bydlení. Právní úprava je obsažena v zákoně č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů, zejména v ustanoveních § 24 až 28 tohoto zákona.

Kdo má nárok na příspěvek na bydlení

Při splnění dalších zákonem stanovených podmínek nárok na příspěvek na bydlení mají:

1. Vlastník bytu. Za vlastníka bytu se považuje i:

- vlastník nemovitosti, ve které je byt, který vlastník užívá,
- osoba, která užívá byt na základě služebnosti užívání celého bytu nebo
- manžel, který užívá byt na základě práva bydlení odvozeného od vlastnického práva druhého manžela, pokud nárok na příspěvek na bydlení neuplatňuje manžel jako vlastník bytu,
- při splnění výše uvedených podmínek i vlastník, který užívá k trvalému bydlení v období do 1. ledna do 31. prosince 2023 stavbu pro individuální nebo rodinnou rekreaci. **Toto bude platit i v roce 2024.**

2. Nájemce bytu

- za nájemce bytu se považují oba manželé, mají-li k bytu společné nájemní právo,
- za nájemce bytu se považuje i podnájemce celého bytu, který byt užívá se souhlasem vlastníka bytu – za těchto podmínek vstupuje nájemce do práv a povinností vlastníka bytu a podnájemce do práv a povinností nájemce bytu,
- za dobu trvání nájemního vztahu se pro účely nároku na příspěvek na bydlení považuje také
 - doba od zániku členství v bytovém družstvu do uplynutí lhůty k vyklizení bytu
 - doba od smrti nájemce služebního bytu nebo bytu zvláštního určení do uplynutí lhůty k vyklizení tohoto bytu a
 - doba od trvalého opuštění služebního bytu nebo bytu zvláštního určení jeho nájemce do uplynutí lhůty k vyklizení tohoto bytu.

Rozhodující je místo, kde žadatel skutečně bydlí nikoliv trvalé bydliště.

Při změně bydliště oprávněné osoby v průběhu kalendářního měsíce se přihlíží k této změně až od následujícího kalendářního měsíce. Obdobným způsobem se postupuje, když v průběhu kalendářního měsíce změní bydliště společně posuzovaná osoba nebo se tato osoba stane vlastníkem či nájemcem bytu.

Nárok na příspěvek na bydlení v případě splnění podmínek více osobami

Pokud splňuje podmínky nároku na příspěvek na bydlení více osob, **náleží příspěvek na bydlení pouze jedné, a to osobě určené dohodou těchto osob.** Jestliže k dohodě nedojde, určí osobu, které se příspěvek na bydlení přizná, krajská pobočka Úřadu práce rozhodující o příspěvku.

Definice bytu pro účely příspěvku na bydlení

Bytem se rozumí soubor místností nebo samostatná obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním nebo vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívány určeny podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) nebo jsou zkolaudovány jako byt.

Stavbu pro individuální nebo rodinnou rekreaci pro účely příspěvku na bydlení

Pro účel poskytnutí příspěvku na bydlení musí mít stavba pro individuální nebo rodinnou rekreaci povahu samostatně vymezeného uzamykatelného prostoru s minimálně jednou pobytovou místností a svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním musí splňovat požadavky pro to, aby se v ní zdržovaly a bydlely osoby a dále neomezený přístup k pitné vodě a záchod.

Pro bližší vymezení stavby pro individuální a rodinnou rekreaci se dále přiměřeně použijí ustanovení § 3 písm. i), § 8, § 11, § 38 a § 40 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

V případě potřeby provede pro účely zákona o státní sociální podpoře kontrolu splnění požadavku na tuto stavbu stavební úřad, a to na žádost orgánu státní sociální podpory.

Společně posuzovaná osoba pro účely příspěvku na bydlení

Pro účely existence nároku na příspěvek na bydlení se okruh společně posuzovaných osob odvozuje od zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů.

Do okruhu těchto osob patří:

- rodiče a nezletilé nezaopatřené děti,
- rodiče a zaopatřené nezletilé děti nebo děti zletilé, pokud s rodiči užívají byt a nejsou posuzovány s jinými osobami,
- manželé nebo registrovaní partneři,
- jiné osoby společně užívající byt, s výjimkou osob, které písemně prohlásí, že spolu trvale nežijí a společně neuhrazují náklady na své potřeby,
- osoby, které se přechodně zdržují mimo byt, který užívají k bydlení, z důvodů soustavné přípravy na budoucí povolání, zdravotních nebo pracovních a dále z důvodu dlouhodobého výkonu dobrovolnické služby.

Nezletilé nezaopatřené dítě, které bylo svěřeno do péče jednoho z rodičů se neposuzuje společně s druhým rodičem.

Dítě svěřené do společné nebo střídavé péče rodičů se posuzuje společně s rodičem, se kterým má být posuzováno podle společného prohlášení rodičů.

Osamělý rodič společně užívající byt se svými rodiči se posuzuje i s dítětem společně s rodiči (např. matka samoživitelka, která žije se svými rodiči, nebude posuzována samostatně, ale společně s rodiči).

Jestliže společně užívají byt osoby, které lze společně posuzovat v rámci dvou nebo více okruhů posuzovaných osob, **posuzují se přednostně rodiče a nezaopatřené děti**. V ostatních případech se okruh společně posuzovaných osob stanoví podle jejich **souhlasného prohlášení**.

Jestliže se s osobou žádné další osoby neposuzují, **považuje se za rodinu tato osoba sama**.

Za společně posuzovanou osobu se nepovažuje osoba, která je:

- ve vazbě,
- ve výkonu ochranného opatření zabezpečovací detence nebo
- ve výkonu trestu odnětí svobody, a to od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po kalendářním měsíci, ve kterém tato skutečnost nastala za předpokladu, že uvedená skutečnost k tomuto dni nadále trvá.

Nezaopatřené dítě se společně s rodiči neposuzuje, pokud je na základě rozhodnutí příslušného orgánu v přímém zaopatření ústavu pro péči o děti nebo mládež, pokud tento ústav poskytuje dětem stravování, ubytování a ošacení.

Další podmínky je třeba splnit pro přiznání nároku na příspěvek na bydlení

Pro přiznání nároku na příspěvek na bydlení **se posuzují příjmy rodiny a náklady na bydlení**. Nárok na příspěvek na bydlení má vlastník nebo nájemce (podnájemce) bytu, pokud:

- a) náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu vlastníka nebo nájemce bytu a společně posuzovaných osob a koeficientu 0,30 a současně
- b) součin rozhodného příjmu a koeficientu 0,30 není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení.

Nárok má každý, kdo za bydlení (např. nájem vč. energií a služeb) platí částku přesahující třetinu jeho příjmů a zároveň třetina příjmů není vyšší než normativní náklady na bydlení stanovené zákonem.

1. Příjmy společně posuzovaných osob

Příspěvek na bydlení je dávkou státní sociální podpory poskytovanou v závislosti na výši příjmu. Rozhodný příjem se stanoví jako měsíční průměr příjmů rodiny (společně posuzovaných osob) připadající na rozhodné období.

Do rozhodného příjmu se započítávají příjmy všech společně posuzovaných osob, včetně přídatku na dítě a rodičovského příspěvku.

Rozhodným obdobím, za které se zjišťuje rozhodný příjem je u příspěvku na bydlení období kalendářního čtvrtletí předcházející kalendářnímu čtvrtletí, na které se nárok na výplatu dávky prokazuje. Příjmy společně posuzovaných osob se tedy počítají vždy za uplynulé tři měsíce.

Za příjem se pro účely stanovení rozhodného příjmu považují:

- příjmy, kterou jsou předmětem daně z příjmu fyzických osob podle zákona o daních z příjmů a nejsou od této daně osvobozeny,
- příjmy, které jsou podle zákona o daních z příjmů osvobozeny od daně z příjmů,
- dávky nemocenského pojištění a důchodového pojištění po odpočtu daně z příjmu připadající na tuto dávku,
- podpora v nezaměstnanosti a podpora při rekvalifikaci,
- rodičovský příspěvek a opakující se zaopatřovací příspěvek,
- přídatku na dítě pro nárok na příspěvek na bydlení,
- přídatku na dítě,
- náhradní výživné pro nezaopatřené dítě podle zákona o náhradním výživném,
- některé mzdové nároky podle zákona o ochraně zaměstnanců při platební neschopnosti zaměstnavatele a
- některé příjmy ze zahraničí.

Podrobnosti stanoví § 5 zákona o státní sociální podpoře.

Rozhodným příjmem je čistý příjem rodiny. Výše čistého příjmu nemůže být snížena o výživné, hypotéky a exekuce.

Pro OSVČ platí, že se jim započte alespoň zákonem určená minimální částka, pokud nedosahují příjmů

2. Náklady na bydlení

Náklady na bydlení tvoří:

- u bytů užívaných na základě nájemní nebo podnájemní smlouvy nájemné,
- u bytů vlastníků, družstevních bytů a bytů užívaných na základě služebnosti užívání celého bytu srovnatelné náklady, které činí za kalendářní měsíc:

Počet osob	Kč
1-2	3 571
3	4 669
4 a více	5 632

Mezi další náklady se u všech bytů započítávají náklady za plyn, elektřinu a náklady za plnění poskytované s užíváním bytu, kterými se rozumí zejména náklady za dodávku tepla (dálkové vytápění) a centralizované poskytování teplé vody, dodávku vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a odvoz komunálního odpadu, případně náklady za pevná paliva.

Náklady za pevná paliva se započítávají částkami za kalendářní měsíc:

Počet osob	Kč
1-2	1 843
3	2 411
4 a více	2 979

Pro nárok a výši příspěvku na bydlení je třeba náklady na bydlení rozepsat na jednotlivé výše uvedené položky. Není však třeba podrobný rozpis jednotlivých služeb.

Pro posouzení splnění nároku na příspěvek na bydlení se náklady na bydlení stanoví jako jejich průměr za kalendářní čtvrtletí bezprostředně předcházející kalendářnímu čtvrtletí, na které se nárok na výplatu dávky prokazuje, popřípadě nárok na dávku uplatňuje.

Do nákladů na bydlení se započítávají:

- pokud posuzované osoby v rozhodném období v bytě žily - náklady uhrazené v rozhodném období oprávněnou osobou nebo společně posuzovanými osobami,
- pokud posuzované osoby v rozhodném období v bytě nežily - náklady výši 80 % příslušných normativních nákladů na bydlení s výjimkou situace, kdy stejný okruh společně posuzovaných osob žil v jiném bytě, a byl jim z tohoto důvodu poskytován příspěvek na bydlení; v takovém případě se započtou náklady na bydlení ve skutečné výši uhrazené v původním bytě.

I za delší období než za předcházející kalendářní čtvrtletí se pro zjištění nákladů na bydlení za kalendářní čtvrtletí započítávají i částky tvořící náklady na bydlení, které byly v tomto kalendářním čtvrtletí zaplacený jako záloha nebo byly v tomto období doplacený.

Pokud byla v období předcházejícího kalendářního čtvrtletí, za které se náklady na bydlení zjišťují, vrácena částka jako přeplatek na nákladech na bydlení, snižuje se částka nákladů na bydlení v tom kalendářním čtvrtletí, kdy k vrácení částky došlo, a to i v případě, že vrácená částka byla za dobu delší než toto kalendářní čtvrtletí.

3. Normativní náklady na bydlení

Normativní náklady jsou stanoveny zákonem o státní sociální podpoře jako průměrné celkové náklady na bydlení podle velikosti obce a počtů členů domácnosti. Stanovují se z nájemného a u ostatních kategorií z tzv. srovnatelných nákladů a cen služeb a energií podle průměrné spotřeby služeb a energií a přiměřené velikosti bytu pro daný počet bydlících osob.

Od 1. 1. 2024 dochází ke změně normativních nákladů na bydlení. Nebude již platit jejich mimořádné navýšení podle ustanovení § 26a zákona o státní sociální podpoře. **Normativní náklady se v roce 2024 nebudou valorizovat.**

Podle počtu osob se normativní náklady na bydlení v nájmu a podnájmu sníží o 1400 až 1800 Kč a v družstevních bytech o 2000 až 2 800 Kč, jelikož se nebude započítávat jejich mimořádné zvýšení.

Náklady srovnatelné s nájemným a paušální částky započítávané při topení na pevná paliva se nemění.

Výše normativních nákladů pro rok 2024:

- ve vlastním bydlení nebo družstevním bytě

Počet osob	Kč
1-2	8 932
3	11 161
4 a více	13 568

- bydlení v nájmu nebo podnájmu

Počet osob	Praha a Brno	Obec s alespoň 70 000 obyvateli	Obec do 69 999 obyvatel
1 - 2	16 729	14 197	13 737
3	19 212	15 900	15 299
4 a více	23 195	19 202	18 477

Vliv výše normativních nákladů na výpočet exekuce

V roce 2024 se sníží nezabavitelné minimum pro exekuci a insolvenční. V roce 2024 již **nebude platit mimořádné zvýšení normativních nákladů.** Životní minimum v roce 2024 bude činit 4 860 Kč. Základní nezabavitelná částka bude v roce 2024 ve výši 12 704,67 Kč a nezabavitelná částka za vyživované osoby bude ve výši 3 176,17 Kč.

Tímto dojde ke zvýšení srážky ze mzdy.

Výpočet výše příspěvku na bydlení

Výše příspěvku na bydlení činí za kalendářní měsíc rozdíl mezi normativními náklady na bydlení a rozhodným příjmem rodiny vynásobeným koeficientem 0,30.

Pokud jsou náklady na bydlení nižší než normativní náklady na bydlení, náleží příspěvek na bydlení ve výši rozdílu mezi náklady na bydlení a rozhodným příjmem rodiny vynásobeným koeficientem 0,30.

Jestliže oprávněná osoba platí za bydlení méně, než je výše normativních nákladů, budou jí započteny její skutečné náklady a přiznán rozdíl mezi těmito náklady a 30 % jejích příjmů. Pokud za bydlení zaplatí více, než jsou stanovené normativní náklady, budou jí započteny normativní náklady a přiznán rozdíl mezi normativními náklady a 30 % jejích příjmů.

Jestliže jsou výdaje za bydlení nižší než 30 % příjmů žadatele nebo sice žadatel za bydlení platí více než 30 % svých příjmů, ale výše jeho příjmů převyšuje normativní náklady na bydlení, příspěvek na bydlení mu nenáleží.

Podrobný postup pro výpočet nároku na příspěvek na bydlení je dostupný na internetových stránkách Ministerstva práce a sociálních věcí [Bližší informace \(mpsv.cz\)](https://www.mpsv.cz) a orientační kalkulačka pro výpočet na stránkách [Orientační výpočet příspěvku na bydlení \(mpsv.cz\)](https://www.mpsv.cz).

Náležitosti žádosti

Pokud není žádost podávána prostřednictvím e-identity [Jak podat žádost o příspěvek na bydlení v Klientské zóně Jenda \(youtube.com\)](#), podává se žádost osobně na kontaktním pracovišti Úřadu práce příslušném podle místa bydliště žadatele. K žádosti je třeba přiložit:

- průkaz totožnosti všech posuzovaných osob,
- doklad o hlášení k pobytu na území ČR u žadatele cizince, který je občanem jiného členského státu EU a doklad o hlášení k pobytu na území ČR u žadatele cizince, který je občanem třetí země,
- doklad o hlášení k pobytu na území ČR žadatele cizince je možno nahradit pracovní smlouvou, potvrzením pobírání nemocenské nebo dávek v nezaměstnanosti u žadatele cizince, který je občanem jiného členského státu EU nebo dokladem o specifickém druhu pobytu u žadatele cizince, který je občanem třetí země,
- doklady k užívané nemovitosti (nájemní či podnájemní smlouva, smlouva o zřízení služebnosti, výpis z katastru nemovitostí),
- rodný list - pokud v průkazu totožnosti není uvedeno rodné příjmení,
- rodný list u dětí mladších 15 let,
- doklad o nezaopatřenosti dítěte, které dosáhlo 15 let nebo ukončilo povinnou školní docházku (při podání žádosti, poté vždy do 30. září daného roku),
- doklad o výši čtvrtletního příjmu každé osoby, která v bytě bydlí a má příjmy (i nemocenská nebo podpora v nezaměstnanosti),
- doklad o výživném,
- prohlášení osob, které nemají příjmy rozhodné pro nárok na dávky,
- prohlášení osob, které neuhrazují náklady na své potřeby společně se žadatelem (osoby, které s žadatelem žijí, ale společně s ním nehospodaří),
- doklady prokazující výši nákladů na bydlení – výše nájmu, služby, pokud přišlo vyúčtování zálohových plateb v posuzovaném kalendářním čtvrtletí, dokládá se také a
- pokud má žadatel manžela nebo manželku či děti, které s ním byt neužívají, dokládá doplňující údaje o osobách k žádosti o příspěvek na bydlení.

Nárok na výplatu dávky vzniká dnem podání žádosti a nárok lze uplatnit max. 3 měsíce zpětně.

Následně se každé čtvrtletí dokládají náklady na bydlení a příjmy rodiny za předcházející kalendářní čtvrtletí.

Pro stanovení nároku na příspěvek na bydlení ve druhém a čtvrtém kalendářním čtvrtletí je třeba doložit do konce prvního měsíce následujícího čtvrtletí:

- doklad o výši čtvrtletního příjmu za každou osobu, která byt užívá a
- doklad o výši nákladů na bydlení

Pokud se žadateli zvýšily náklady na bydlení nebo došlo ke snížení příjmu rodiny, může tuto skutečnost doložit Úřadu práce za druhé a čtvrté kalendářní čtvrtletí doložit také, a to nejpozději do 31. 6. daného roku, resp. do 31. 1. roku následujícího.

Žádost o příspěvek na bydlení je potřeba vyplnit společně s příslušnými přílohami, a to podle konkrétní situace.

Formulář žádosti, včetně příloh, které se vyplňují a příslušných pokynů, je obsažen zde <https://www.mpsv.cz/web/cz/-/zadost-o-prispevek-na-bydleni>.

Úřadu práce je vždy do osmi dnů třeba **oznámit skutečnosti rozhodné pro přiznání příspěvku** na bydlení. Např. změna počtu společně posuzovaných osob nebo např. zánik práva užívat byt.

Příjemci příspěvku na bydlení

Příjemcem příspěvku na bydlení je **oprávněná osoba**.

Namísto oprávněné osoby je příjemcem dávky:

- zákonný zástupce nebo opatrovník oprávněné osoby,
- jiná osoba, jíž byla nezletilá oprávněná osoba svěřena do péče na základě rozhodnutí příslušného orgánu,
- osoba, která má nezletilou oprávněnou osobu v přímém zaopatření, jde-li o výplatu dávky podle § 19 odst. 2,
- ústav (zařízení) pro péči o děti nebo mládež, je-li nezletilá oprávněná osoba v plném přímém zaopatření tohoto ústavu (zařízení).

Zvláštního příjemce stanoví krajská pobočka Úřadu práce v následujících případech:

- výplatou dávky dosavadnímu příjemci by se zřejmě nedosáhlo účelu, kterému má dávka sloužit, nebo
- byly by tím byly poškozeny zájmy osob, které je příjemce dávky povinen vyživovat anebo
- oprávněná osoba nemůže výplatu přijímat.

Souhlas oprávněné osoby s ustanovením zvláštního příjemce se vyžaduje jen v případě, že oprávněná osoba nemůže výplatu přijímat. Zvláštní příjemce je oprávněn dávkou použít bez souhlasu oprávněné osoby k úhradě nedoplatku nájemného z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Příjemci dávky namísto oprávněné osoby a zvláštní příjemce jsou povinni dávkou použít ve prospěch oprávněné osoby. Zvláštní příjemce ustanovený oprávněné osobě, která nemůže výplatu přijímat, používá dávku podle pokynů oprávněné osoby.

Bez souhlasu příjemce lze příspěvek na bydlení nebo jeho část použít k přímé úhradě nákladů na bydlení, a to tak, že plátce příspěvku jej poukazuje pronajímateli nebo poskytovateli služeb nebo poskytovateli energií.

V případě, že vlastník jednotky jako poskytovatel služeb neuhradil společenství vlastníků jednotek zálohu za služby spojené s užíváním bytu a příspěvek do fondu oprav, považuje se za poskytovatele služeb nájemci **společenství vlastníků jednotek**.

Novinky u přídatku na bydlení v roce 2024

- dochází k upřesnění nároku na přídatky za první a třetí čtvrtletí, kdy na přídatky bude nárok, pokud nárok vznikl za prosinec (pro první čtvrtletí) nebo za červen (platí třetí čtvrtletí)
- změny u nároku na dátku, ke kterým došlo v průběhu měsíce, se projeví až od měsíce následujícího
- dochází ke snížení normativních nákladů na bydlení
- nedochází k valorizaci tabulek používaných pro výpočet dávek na bydlení
- dochází k prodloužení nároku na příspěvek na bydlení na chatě nebo chalupě na neurčito
- nebude nárok na mimořádné zvýšení

DOPLATEK NA BYDLENÍ

Účel doplatku na bydlení

Doplatek na bydlení je dávkou státní sociální podpory, která má pomoci rodinám s nízkými příjmy hradit jejich náklady na bydlení. Právní úprava je obsažena v zákoně č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů, zejména v ustanoveních § 33 až 35a tohoto zákona.

Doplatek na bydlení má sloužit osobám v hmotné nouzi k tomu, aby nepřišly o střechu nad hlavou. Doplatek na bydlení je dávka pomoci v hmotné nouzi, která řeší nedostatek příjmu k uhrazení nákladů na bydlení (nájmu, služeb spojených s bydlením a nákladů za dodávku energií) v případech, kde nestačí vlastní příjmy osoby či rodiny včetně příspěvku na bydlení, popř. osoba nárok na příspěvek na bydlení nemá.

Kdo má nárok na doplatek na bydlení

Na doplatek na bydlení má nárok nájemce bytu, vlastník bytu nebo stavby pro individuální nebo rodinnou rekreaci, jiného než obytného prostor. V případech nebo osoba, na základě smlouvy, rozhodnutí nebo jiného písemného právního titulu.

Příspěvek na bydlení se poskytne, pokud **má žadatel příspěvek na živobytí.**

Do ubytovacího zařízení může být příspěvek na bydlení poskytnut v případech hodných zvláštního zřetele, pokud má toto zařízení schválený provozní řád. Mezi tato zařízení patří domovy pro seniory, domovy pro osoby se zdravotním postižením, domovy se zvláštním režimem, chráněné bydlení, terapeutické komunity, domy na půl cesty, azylová zařízení a zdravotnická zařízení lůžkové péče.

Pokud příspěvek na živobytí přiznán nebyl, může být doplatek na bydlení přiznán v případě, kdy příjem žadatele a společně posuzovaných osob sice přesáhl částku živobytí, ale nepřesáhl 1,3 násobek této částky.

Při posouzení žádosti se posuzují majetkové a sociální poměry žadatele a dále jeho možnosti zlepšení situace vlastním přičiněním.

Částka na živobytí rodiny je souček částek na živobytí všech jejích členů. Posuzuje se také jejich věk a snaha získat příjmy vlastním přičiněním. Konkrétní částku na živobytí je možno zjistit z rozhodnutí úřadu práce, kterým i případně nepřiznal příspěvek na živobytí. Může být nižší než životní minimum.

Kalkulačka je dostupná na internetových stránkách MPSV [Kalkulačka pro výpočet životního minima \(mpsv.cz\)](http://www.mpsv.cz).

Výše doplatku na bydlení

Výše doplatku na bydlení je určena tak, aby po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení zůstala osobě či společně posuzovaným osobám částka živobytí.

Od částky odůvodněných nákladů na bydlení připadajících na kalendářní měsíc (snížené o příspěvek na bydlení náležející za předchozí kalendářní měsíc) se odečte částka, o kterou příjem osoby popř. i společně posuzovaných osob (včetně vyplaceného příspěvku na živobytí) převyšuje částku živobytí osoby nebo společně posuzovaných osob.

Doplatek na bydlení náleží ve výši rozdílu mezi uznanými náklady na bydlení, které se případně sníží o přiznaný příspěvek na bydlení a také o upravený příjem rodiny (k němu se připočítává příspěvek na živobytí).

Další podmínky nároku

Splňuje-li podmínky nároku na doplatek na bydlení více osob, náleží doplatek na bydlení jen jednou v rámci jednoho okruhu společně posuzovaných osob, a to osobě určené na základě dohody těchto osob. Nedohodnou-li se tyto osoby, určí orgán pomoci v hmotné nouzi, které z těchto osob se doplatek přizná.

Co je potřeba k podání žádosti

Žádost o doplatek na bydlení se podává na kontaktním pracovišti Úřadu práce, místně příslušném podle místa bydliště osoby žadatele nebo místa, kde se žadatel skutečně zdržuje. Je třeba vyplnit předepsaný tiskopis, který je dostupný na internetových stránkách MPSV [formular \(mpsv.cz\)](http://www.mpsv.cz).

K podání žádosti je potřeba přiložit:

- průkaz totožnosti žadatele a společně posuzovaných osob,
- rodný list dětí mladších 15 let nebo pokud v průkazu totožnosti není uvedeno rodné příjmení,
- písemný právní titul k užívání nemovitosti,
- informaci o užívaném bytu, evidenční list k bytu, zálohy stanovené dodavatelem energií a faktury za energie,
- doklady prokazující nezaopatřenost dítěte (potvrzení o studiu, potvrzení o zdravotním stavu), a to vždy po skončení povinné školní docházky nebo od školního roku zahájeného v kalendářním roce, kdy dítě dovršilo 15 let,

- za žadatele a každou posuzovanou osobu vyplněné předepsané tiskopisy „Prohlášení o celkových sociálních a majetkových poměrech“, „Informace o užívaném bytu (obývaném prostoru)“ a případně u dlouhodobě nemocných osob „Potvrzení o zdravotním stavu vydané ošetřujícím lékařem“,
- výpisy z bankovních účtů žadatele a všech posuzovaných osob
- doklad o přiznání starobního důchodu,
- doklad o přiznání stupně invalidity,
- průkaz mimořádných výhod ZTP/P,
- potvrzení o nutnosti dietního stravování,
- prohlášení o stanovení vyživovací povinnosti a jejím plnění k poslednímu dni měsíce, který předchází měsíci podání žádosti,
- doklad o pracovní neschopnosti,
- doklad o pobírání dávek nemocenského pojištění z důvodu těhotenství nebo mateřské,
- rozhodnutí soudu o stanovení výživného pro nezaopatřené dítě.

Návod na vyplnění žádosti i potřebných příloh je dostupný na internetových stránkách MPSV <https://www.mpsv.cz/web/cz/-/zadost-o-doplatek-na-bydleni>

Důležité odkazy

[Žádost o příspěvek na bydlení \(mpsv.cz\)](#)

[Žádost o doplatek na bydlení \(mpsv.cz\)](#)

[Obecné informace \(uradprace.cz\)](#)

[Žádost o příspěvek na živobytí \(mpsv.cz\)](#)

[formular \(mpsv.cz\)](#)

[Orientační výpočet příspěvku na bydlení \(mpsv.cz\)](#)

BYDLENÍ – ÚHRADA A VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB SPOJENÝCH S BYDLENÍM

Ustanovení § 2247 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“ upravuje vymezení služeb spojených s užíváním bytu s tím, že přednost má především dohoda nájemce s pronajímatelem. Pokud smlouva tuto otázku neupravuje nebo ohledně úhrady služeb vyvstanou pochybnosti, postupuje se podle § 2247 odst. 2 OZ, který povinnost zajištění nezbytných služeb ukládá pronajímateli.

Kromě ujednání v nájemní smlouvě a ustanovení OZ se uplatní ještě zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Zákon č. 67/2013 Sb. upravuje zejména způsob určení výše záloh za služby, rozúčtování nákladů na služby, vyúčtování, splatnost přepлатků a nedoplatků

S bydlením je spojena řada nákladů, které je třeba hradit. **Vlastník bytu má povinnost hradit náklady spojené s užíváním bytu.** Nájemci vlastník poskytuje služby spojené s nájmem. Při pronajímání nemovitosti je třeba brát tyto náklady v úvahu a počítat s nimi při stanovení výše nájmu.

Do smlouvy o nájmu je třeba předem uvést, jakým způsobem bude rozúčtování záloh prováděno. Nejlepším způsobem je přesné vyjmenování všech položek, které bude nájemce platit. Lze tak předejít mnohým sporům při vyúčtování.

Ve smlouvě o nájmu si mají strany ujednat, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel. Pokud tak ale neučiní platí podle § 2247 odst. 2 OZ platí, že pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby.

Za nezbytné služby spojené s užíváním bytu se považují:

- 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 a
- případně provoz výtahu.

Podle konkrétních okolností ale mohou patřit mezi nezbytné i služby jiné, např. ostraha domu.

Pokud jde např. o dodávku pitné vody, nemá pronajímatel povinnost pitnou vodu dodávat, ale pouze její dodávku zajistit a umožnit nájemci vodu odebírat.

Pronajímatel také není povinen zajistit zařízení typu televize nebo rádio, ale má povinnost zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání s tím, že umožní zřízení vnitřního telekomunikačního rozvodu, a to včetně koncového bodu.

Někdy si pronajímatelé nechávají od nájemníka hradit v rozporu s OZ a zákonem č. 67/2013 Sb. i takové služby, které pronajímatelé nájemcům následně vyúčtovávají, k jejichž účtování nájemníkovi je zákon neoprávněuje.

Jedná se zejména o následující položky:

- fond oprav
- náklady spojené s užíváním nebytových prostor
- pojištění bytu a domu
- rozhlasové a televizní poplatky
- odměna statutárních orgánů
- splátka anuity v bytovém družstvu

Všechny tyto náklady tedy do vyúčtování služeb nepatří a pronajímatel je má hradit z nájmu, který mu nájemník platí.

Ke smlouvě je vhodné přiložit předávací protokol se zaznamenaným stavem měřidel. Při pronájmu bytové jednotky má nájemce obdržet průkaz energetické náročnosti budovy tzv. PENB. Sjednané náklady nebo zálohy na služby se platí společně s nájemným v termínu stanoveném buď ve smlouvě nebo nejpozději do 5. dne příslušného měsíce.

Jak se vyúčtovávají služby u nájmu?

- **Pokud nájemce platí služby pevně stanovenou měsíční částkou, vyúčtování služeb se neprovádí.** U dlouhodobých nájmu, které jsou sjednány na dobu **delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou** do této částky **nemůže být zahrnuta platba za dodávku tepla, vodné a stočné.** Postupuje se zde podle ustanovení § 9 zákona 67/2013 Sb. Platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat.

Dohoda o paušálních platbách vyžaduje vždy písemnou formu.

- **Jestliže nájemce platí služby formou měsíčních záloh,** je třeba provést vyúčtování přeplatků a nedoplatků. Následně provede pronajímatel finanční vyrovnání ve sjednané lhůtě, nejpozději ale do 4 měsíců od doručení vyúčtování nájemci, a to podle ustanovení § 2252 OZ.

Nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období má také nájemce možnost nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok a pořídit si výpisy, opisy nebo kopie.

Na základě písemné žádosti nájemce má pronajímatel povinnost mu vyhovět. Výši záloh může pronajímatel změnit pouze z důvodu změny ceny služby nebo dalších oprávněných důvodů, a to nejdříve od prvního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o změně výše zálohy.

Případné nedoplatky musí nájemce uhradit do 4 měsíců poté, co obdrží vyúčtování. Pronajímatel má povinnost vrátit nájemci přeplatky ve stejné lhůtě.

Když nájemce s vyúčtováním, které obdržel od pronajímatele nesouhlasí, má možnost vůči tomu uplatnit námitky, a to ve lhůtě do 30 dnů od obdržení podkladů pro vyúčtování. Také pronajímatel má pro vyřízení předložených námitek lhůtu 30 dnů od jejich předložení.

Jestliže pronajímatel ve stanovené lhůtě vyúčtování nepředloží, má nájemník možnost obrátit se na soud a předložení vyúčtování vymáhat touto cestou. Vzniká mu také nárok na pokutu z prodlení (vyúčtování nebylo doručeno včas nebo nebylo umožněno nahlížet do dokumentace), která může být zakotvena i v nájemní smlouvě.

V takovém případě ale platí, že její výše nesmí přesáhnout 50 Kč za den. Výše pokuty může být ujednána přímo v nájemní smlouvě, popř. může vyplývat z rozhodnutí SVJ či družstva. Pokuta také hrozí nájemci, který nesplnil svou povinnost a nenahlásil pronajímateli včas navýšení osob v bytě (zde však hrozí nájemci i výpověď).

S výjimkou vyúčtování energií by mělo být nájemci vyúčtování ostatních služeb předloženo na vyžádání jednou ročně, a to do konce května roku, ve kterém je vyúčtování vystaveno.

Vady ve vyúčtování nemají na splatnost přeplatku vliv. Splatnost nedoplatku mohou ovlivnit jen vady ve vyúčtování, které mají vliv na jeho vypočtenou výši.

- **u dlouhodobých nájmu se často využívá možnost převedení energií na nájemníka.** V případě, že má nájemce uzavřenou smlouvu o distribuci plynu nebo elektrické energie přímo s distributorem platí, že pronajímatel je povinen udržovat rozvodnou síť elektřiny nebo plynu v bezvadném stavu.

Smlouvy na dodávky energií

Dodávka energie probíhá na základě uzavřené smlouvy o sdružených dodávkách elektřiny/plynu (dále jen „Smlouva“).

Při uzavírání smlouvy je třeba věnovat náležitou pozornost:

- obsahu smlouvy,
- všeobecným obchodním podmínkám a
- ceníku.

Smlouva může být uzavřena:

- **na dobu neurčitou** - výpovědní doba nesmí být delší než tři měsíce. Smlouva také musí obsahovat ustanovení, která upravují možnost výpovědi a uvedení výpovědní doby. Při dodržení výpovědní doby má odběratel možnost vypovědět smlouvu kdykoliv v průběhu roku a nehrozí mu žádné sankce ze strany dodavatele. Možnost vypovědět smlouvu mají obě smluvní strany.
- **na dobu určitou** - vždy je třeba pamatovat na to, že dochází k automatickému prodloužení (tzv. prolongaci) smlouvy, pokud odběratel nezašle dodavateli včas nesouhlas s jejím prodloužením. Je třeba věnovat pozornost **všeobecným obchodním podmínkám**, které mohou upravovat termín, ve kterém je možnost nesouhlas s prodloužením smlouvy zaslat.

Ze zákona musí být **nesouhlas s prodloužením smlouvy vysloven nejpozději dvacátý den před jejím koncem.**

Datum ukončení smlouvy na dobu určitou musí dodavatel uvádět ve vyúčtování. K tomuto datu je také třeba smlouvu ukončit. Za spotřebitele může nesouhlas s prodloužením smlouvy zaslat na základě plné moci i nový dodavatel, ke kterému odběratel přechází.

Odběratel má ale možnost odstoupit od smlouvy do 3 měsíců za podmínky, že ze strany dodavatele došlo ke zvýšení ceny nebo změně smluvních podmínek.

Odstoupit od smlouvy v těchto případech lze **nejpozději 10. den přede dnem, kdy má dojít ke zvýšení ceny nebo změně sjednaných podmínek**, pokud tyto skutečnosti dodavatel odběrateli řádně oznámil nejpozději třicátý den přede dnem jejich účinnosti a odběratele poučil o právu na odstoupení od smlouvy.

Smluvní ujednání, která jsou neurčitá, nesrozumitelná či obtížně čitelná jsou neplatná.

Od smlouvy uzavřené mimo obvyklé obchodní prostory dodavatele (distančním způsobem) je možno bez jakékoliv sankce odstoupit:

- **do 14 dnů od podpisu Smlouvy**– pokud odběratel vystupoval v postavení spotřebitele nebo
- **od podpisu smlouvy do 15. dne po zahájení dodávek energií do sjednaného odběrného místa.** Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena dodavateli.

Všeobecné obchodní podmínky nemohou být v rozporu s uzavřenou smlouvou. Pokud tato skutečnost nastane, mají přednost ustanovení ve smlouvě.

Z ceníku by mělo jasně vyplývat, kolik odběratel zaplatí za každou spotřebovanou KWh nebo MWh a kolik bude měsíčně platit za odběrné místo. Cena je stanovena buď jako fixní nebo je možno ji v průběhu smluvního vztahu měnit. Poměrně rizikové jsou tzv. spotové ceny, které jsou přímo závislé na vývoji situace na burze.

Smlouvu je možno uzavřít:

- přímo s dodavatelem
- se zprostředkovatelem – pozor na nekalé praktiky
seznam oprávněných zprostředkovatelů je na internetových stránkách Energetického regulačního úřadu <https://eru.gov.cz/registr-zprostredkovatelu>

Na co si dát pozor:

- na nejruznější smluvní sankce (např. při předčasném ukončení smlouvy) – sankce musí být uvedeny přímo ve smlouvě, samotné všeobecné obchodní podmínky nestačí,
- na různé poplatky – např. za zaslání upomínek,
- na výši platby za tzv. stálý měsíční plat bez ohledu na skutečnou spotřebu,
- na to, zda je cena uvedena včetně DPH či bez DPH,

- při uzavření smlouvy současně s více dodavateli je riziko sankce za nedodržení závazku ze smlouvy.

Odběratel má vždy při uzavření smlouvy obdržet její originál.

Vyúčtování energií obdrží odběratel zpravidla jednou ročně. Pokud s ním nesouhlasí, má možnost u dodavatele **uplatnit reklamaci**. Lhůta pro vyřízení reklamace činí **zpravidla 15 kalendářních dní od jejího písemného doručení**. V případě kladného vyřízení jí musí dodavatel finančně vypořádat do 30. dne od doručení reklamace. Reklamace ale nemá odkladný účinek a vyúčtování je třeba v daném termínu uhradit.

Jestliže dodavatel nedodrží lhůtu pro vyřízení reklamace vyúčtování dodávky energie, **náleží odběrateli finanční náhrada za porušení standardu lhůty pro vyřízení reklamace vyúčtování dodávky energie**. U vyúčtování elektřiny je to 600 Kč za každý den prodlení, nejvýše však 24 000 Kč. U vyúčtování plynu pak 750 Kč za každý den prodlení, nejvýše ale 7 500 Kč. Žádost o finanční náhradu musí být uplatněna vždy písemně do 60 kalendářních dnů od porušení této povinnosti.

Doporučujeme:

Srovnávače a kalkulátory Energetického regulačního úřadu - <https://eru.gov.cz/srovnavace-kalkulatory>

Informace Energetického regulačního úřadu pro spotřebitele <https://eru.gov.cz/srovnavace-kalkulatory>

Jak se orientovat v řádném vyúčtování za elektřinu: <https://eru.gov.cz/jak-se-orientovat-v-radnem-vyuctovani-za-elektrinu>

Jak se zorientovat v řádném vyúčtování za plyn: <https://eru.gov.cz/jak-se-orientovat-v-radnem-vyuctovani-za-plyn>

Právní úprava:

- **zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)**, ve znění zákona č. 287/2022 Sb.
- **nařízení vlády č. 463/2022 Sb.**, o stanovení cen elektřiny a plynu v mimořádné tržní situaci dodávaných na ztráty v distribučních soustavách a o kompenzacích poskytovaných na dodávku elektřiny a plynu na ztráty za stanovené ceny
- **nařízení vlády č. 77/2023 Sb.**, kterým se mění nařízení vlády č. 298/2022 Sb., o stanovení cen elektřiny a plynu v mimořádné tržní situaci a o stanovení s tím souvisejícího nejvyššího přípustného rozsahu majetkového prospěchu zákazníka, ve znění pozdějších předpisů, a nařízení vlády č. 5/2023 Sb., o kompenzacích poskytovaných na dodávku elektřiny a plynu za stanovené ceny, ve znění nařízení vlády č. 65/2023 Sb.

Příklad reálné předžalobní výzvy

Případ skutečné žaloby:

Předžalobní výzva k zaplacení plnění XXXXXXXXXXXXXXX

Vážená paní XX,

obracím se na vás v právním zastoupení AB, nar. X.X., bytem XXX, Praha 3, která mne zplnomocnila ke svému zastupování ve věci uplatnění jejích nároků vyplývajících z porušení povinností pronajímatele ve vztahu k nájemní smlouvě ze dne 15. 1. 2021, resp. nájemní smlouvy ze dne 15.1.2023, skončené dohodou ke dni 31.7.2023 (dále jen „Nájemní smlouva“). Předmětem pronájmu byla bytová jednotka č. XXX, o velikosti XXX a garážové stání v uliciv kat. úz. Žižkov, obec Praha.

V souvislosti s Nájemní smlouvou jste jako pronajímatelka měla povinnost předložit klientce nejpozději do 30.4.2022 vyúčtování služeb roku 2021, rovněž tak jste měla povinnost předložit klientce do 30.4.2023 vyúčtování služeb za rok 2022. Ani v jednom případě jste tak dosud neučinila a klientka tudíž neměla možnost kontroly (ani podání námitek) těchto ročních vyúčtování.

S odkazem na ust. § 13 zákon č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, je pro porušení uvedené povinnosti stanoveno, že jste povinna zaplatit klientce pokutu, a nebylo-li současně ujednáno s nájemcem nic ohledně její výše, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.

Tímto Vás vyzývám k zaplacení pokuty, která činí ke dni 30.8.2023 částku ve výši 30.450,-Kč (487 dnů v prvním případě a 122 dnů ve druhém případě). Nutno doplnit, že tato částka každý den narůstá o 50,-Kč za každé jedno nedodané vyúčtování.

A příklad uplatnění dalších žalobních nároků, které nebyly upraveny v nájemní smlouvě a nebylo je tedy možno přenést na nájemce:

Dále mimo shora uvedenou žalobu Žalobkyně požaduje část přeplatku uhrazených záloh. Má za to, že měla být také vrácena částka odpovídající tomu, co připadá na odměnu správce, administrativu SVJ, pojištění domu, právní služby, odměny představenstva a fond oprav, tyto služby Žalobkyně nevyužívala s nájmem, proto je hradit nechce a odmítá.

NEKALÉ OBCHODNÍ PRAKTIKY

Co se rozumí nekalou obchodní praktikou?

Za nekalou obchodní praktiku se podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně spotřebitele považuje takové jednání podnikatele vůči spotřebiteli, které je v rozporu s požadavky odborné péče a může podstatně narušit ekonomické chování spotřebitele, kterému je určena, nebo který je jejím působením vystaven ve vztahu k výrobku nebo službě.

Nekalé obchodní praktiky jsou výslovně zakázány v jakékoliv fázi procesu uzavírání smlouvy, tzn. před, v průběhu i po učinění rozhodnutí smlouvu uzavřít.

Kdo je spotřebitelem?

Podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, se **spotřebitelem** rozumí fyzická osoba, která nejedná v rámci své podnikatelské činnosti nebo v rámci samostatného výkonu svého povolání. Podle ustanovení § 419 OZ je spotřebitelem každý člověk, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná.

Spotřebitel je **vždy slabší smluvní stranou**, a proto mu náleží zvláštní právní ochrana proti nepoctivému podnikateli.

Kdo je podnikatelem?

Podle ustanovení § 420 OZ **je podnikatelem** ten, kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele. Pro účely ochrany spotřebitele a pro účely ustanovení § 1963 OZ se za podnikatele považuje také každá osoba, která uzavírá smlouvy související s vlastní obchodní, výrobní nebo obdobnou činností či při samostatném výkonu svého povolání, popřípadě osoba, která jedná jménem nebo na účet podnikatele.

Zákon o ochraně spotřebitele rozlišuje podnikatele na prodávající, výrobce, dovozce, dodavatele podle kritérií stanovených v ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) až d) tohoto zákona.

Definice výrobku a služby

Výrobkem se rozumí věc, včetně práv a závazků s touto věcí souvisejících.

Službou je jakákoliv podnikatelská činnost, včetně práv a závazků s touto činností souvisejících.

Rozdělení nekalých obchodních praktik

Nekalou obchodní praktikou se rozumí zejména tzv. klamavé konání nebo klamavé opomenutí a agresivní obchodní praktika.

Klamavé konání

Za klamavou se považuje obchodní praktika **obsahující pravdivou informaci, jestliže vede nebo může vést spotřebitele k rozhodnutí ohledně koupě, které by jinak neučinil, pokud jakýmkoli způsobem uvádí nebo je schopna uvést spotřebitele v omyl ohledně:**

- existence a podstaty výrobku nebo služby,
- hlavních znaků výrobku nebo služby (např. údaje o jejich dostupnosti, výhodách, rizicích, provedení, složení),
- rozsahu závazku prodávajícího,
- ceny nebo způsobu výpočtu ceny anebo existence konkrétní cenové výhody,
- nutnosti servisu, náhradního dílu, výměny nebo opravy,
- podstaty, charakteristických rysů a práv prodávajícího nebo jeho zástupce nebo
- práv spotřebitele, včetně práva na náhradní dodání nebo vrácení kupní ceny vyplývajících z práv z vadného plnění nebo rizika, kterému může být vystaven.

Obchodní praktika se rovněž považuje za klamavou, pokud ve věcných souvislostech, s přihlédnutím ke všem jejím rysům a okolnostem, vede nebo může vést k tomu, že spotřebitel učiní rozhodnutí ohledně koupě, které by jinak neučinil, a pokud zahrnuje:

- jakékoli uvádění výrobku nebo služby na trh, včetně srovnávací reklamy, které vede k záměně s jiným výrobkem nebo službou,
- jakékoli uvádění výrobku nebo služby na trh, včetně srovnávací reklamy, které vede k záměně s ochrannou známkou, obchodní firmou nebo jinými rozlišovacími znaky jiného prodávajícího,
- nedodržení jednoznačného závazku obsaženého v kodexu chování, k jehož dodržování se prodávající prokazatelně zavázal nebo
- jakékoliv uvádění výrobku na trh jako výrobku totožného s výrobkem uváděným na trh v nejméně 2 dalších členských státech Evropské unie, přestože takový výrobek má podstatně odlišné složení nebo znaky, pokud to není odůvodněno oprávněnými a objektivními skutečnostmi.

Podrobnosti stanoví § 5 zákona o ochraně spotřebitele.

Příklady:

- Za další klamavou obchodní praktiku byla označena televizní reklama, ve které je zvýrazněna cena služby bez DPH, zatímco cena, která DPH zahrnuje, je menším písmem a nezřetelně připojena. Ten, komu je reklama určena, má omezený čas na to, aby si stihl přečíst vše. Je tak pravděpodobné, že si všimne pouze ceny bez DPH. Přestože reklama obsahuje pravdivé informace jedná se o klamavou reklamu.
- V oblasti energetiky se často setkáváme s nekalými obchodními praktikami zprostředkovatelů, kteří lidem nutí smlouvy s novým dodavatelem a tyto smlouvy vydávají za formulář, který je nutno podepsat kvůli zastropování cen.

Pozor je také třeba si dávat na výši poplatků za zprostředkování a to, zda jde skutečně o registrovaného zprostředkovatele. To, zda je zprostředkovatel skutečně řádně registrovaný, si lze ověřit na internetových stránkách ERÚ (<https://www.eru.cz/registr-zprostredkovatelu>).

- ERÚ ve svém rozhodnutí označil za klamavou obchodní praktiku také jednání, kdy bylo **zákazníkovi formou dopisů sděleno, že jejich smluvní vztah (smlouva o sdružených službách dodávky elektřiny nebo plynu) uzavřený s účastníkem řízení nebyl řádně ukončen a dále, že pokud bude jiný dodavatel v procesu změny dodavatele v odběrném místě zákazníka pokračovat, bude účastník řízení nucen zákazníkovi naúčtovat smluvní sankci za předčasné ukončení smlouvy včetně náhrady škody**, a to v souladu s příslušnými ustanoveními obchodních podmínek. Dle rozhodnutí ERÚ šlo v tomto případě o klamavou obchodní praktiku ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně spotřebitele, protože účastník řízení vůči zákazníkům užil obchodní praktiky, při nichž byl užit nepravdivý údaj. Účastník řízení tím, že vůči zákazníkům užil klamavou obchodní praktiku, porušil zákaz používání nekalých obchodních praktik, který je dán ustanovením § 4 odst. 3 zákona o ochraně spotřebitele.

[r16922bidlienergieas.pdf](#)

- Za nekalou obchodní praktiku je považován také **podomní prodej**, pokud je v rozporu s ustanovením § 24 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně spotřebitele. Některé obce navíc podomní a pochůzkový prodej výslovně zakazují a podomní prodejci by v těchto obcích neměli působit vůbec. Při porušení zákona je možno se obrátit na obecní policii nebo na obec.
- V oblasti bydlení se často lze setkat s nekalou obchodní praktikou **realitních kanceláří**, které předstírají, že nejsou realitní kanceláří. Spotřebitel je tak klamán nevyžádanou nabídkou realitní kanceláře, kterou může následně přijmout, ač by tak jinak neučinil.
- V nabídce cestovních kanceláří se často objevuje sdělení „dítě zdarma“. V některých případech však dochází k tomu, že cestovní agentura výslednou cenu navýší i poplatek za děti. Touto otázkou se zabýval Nejvyšší správní soud ve svých judikátech **sp. zn. 10 As 253/2020 a sp. zn. 10 As 294/2020** a konstatoval, že při nabízení zboží a služeb zdarma musí jít skutečně o bezplatné poskytnutí zboží nebo služby a na zákazníka nemohou být přenášeny žádné náklady podnikatele s výjimkou nezbytných nákladů spojených s reakcí na obchodní praktiku (např. náklady zákazníka na tel. hovor dle jeho tarifu) nebo s převzetím nebo doručením věci. Jiné náklady podnikatel na spotřebitele přenášet nesmí.

Klamavé opomenutí

Podle ustanovení § 5a zákona o ochraně spotřebitele se jedná o případy, kdy obchodní praktika ve svých věcných souvislostech a s přihlédnutím ke všem jejím rysům, okolnostem a omezením sdělovacího prostředku opomene uvést podstatné informace, které v dané souvislosti spotřebitel potřebuje pro rozhodnutí ohledně koupě, čímž způsobí nebo může způsobit, že spotřebitel učiní rozhodnutí ohledně této koupě, které by jinak neučinil.

Za klamavé opomenutí se také považuje, pokud prodávající výše uvedené podstatné informace zatají nebo poskytne nejasným, nesrozumitelným nebo nejednoznačným způsobem nebo v nevhodný čas vzhledem k výše uvedeným okolnostem anebo neuvede obchodní záměr obchodní praktiky, pokud tento záměr není patrný ze souvislosti, a pokud to v obou případech vede nebo může vést spotřebitele k rozhodnutí ohledně koupě, které by jinak neučinil.

Podstatné informace v případě nabídky ke koupi jsou vypočteny v ustanovení § 5b odst. 3 zákona o ochraně spotřebitele a patří mezi ně například hlavní znaky výrobku nebo služby v rozsahu odpovídajícím danému sdělovacímu prostředku, jakož i výrobku nebo službě, adresa a totožnost prodávajícího, informace k ceně včetně daní a poplatků, ujednání o platebních podmínkách, informace o právu na odstoupení od služby atd.

Některá zvláštní pravidla platí pro poskytovatele on-line tržiště a pro spotřebitelské recenze.

Agresivní obchodní praktika

Jedná se o nejzávažnější formu nekalé obchodní praktiky a je definována v ustanovení § 5b zákona o ochraně spotřebitele. Jde o takovou praktiku, která je vzhledem k věcným souvislostem, jejím rysům a okolnostem způsobila **výrazně zhoršit svobodu volby spotřebitele v rámci smluvního procesu.**

Při posuzování toho, zda se skutečně jedná o agresivní obchodní praktiku, se přihlíží k:

- k načasování, místu, povaze nebo době trvání obchodní praktiky,
- ke způsobu jednání, jeho výhrůžnosti nebo urážlivosti,
- k vědomému využití nepříznivé situace spotřebitele, která vede ke zhoršení úsudku spotřebitele, k ovlivnění jeho rozhodnutí ve vztahu k výrobku nebo službě,
- k nepřiměřené mimosmluvní překážce uložené prodávajícím pro uplatnění práv spotřebitele včetně uplatnění práv na ukončení smlouvy nebo změnu výrobku nebo služby nebo změnu prodávajícího, nebo k výhrůžce právně nepřipustným jednáním.

Přílohy č. 1 a 2 zákona o ochraně spotřebitele stanoví charakteristické znaky obchodních praktik, které se považují za nekalé za všech okolností a označují se jako **tzv. Černá listina.**

Některé nekalé obchodní praktiky míří **na zranitelné spotřebitele** (zejm. děti, důchodce, zdravotně handicapované) a tato nekalé obchodní praktiky se hodnotí přísněji.

Agresivními obchodními praktikami jsou například situace, kdy prodávající požaduje po spotřebiteli zaplacení zboží nebo služeb, které si spotřebitel neobjednal. Jedná se i o opakované nevyžádané nabídky po telefonu nebo elektronickou poštou či nejrůznější falešné výhry.

- ERÚ jako agresivní obchodní praktiku uznal situaci, kdy účastník řízení požadoval platby za sdružené služby dodávky elektřiny, které uvedenému zákazníkovi dodal, i přesto, že si je tento zákazník od něj neobjednal, a tím se dopustil spáchání správního deliktu.

Pokud jde o ochranu spotřebitele v oblasti uzavírání smluv na dodávky energií, je dobré se řídit základními pravidly, které ERÚ shrnul v desateru spotřebitele a jsou dostupné na jeho internetových stránkách [24letakdesatero-spotrebitele-aktivnenaenergienahled.pdf](#) a desaterem pro obranu před energošmejdy [Desatero obrany před energošmejdy | eru.cz \(gov.cz\)](#).

ADR – mimosoudní řešení sporů

Alternativou a často i méně náročným k soudnímu řešení sporu v případě sporu s podnikatelem je pro spotřebitele možnost řešit celou záležitost cestou mimosoudního řešení spotřebitelských sporů tzv. ADR. Na místo řízení u soudu se spor vede formou mediace, konsiliace nebo rozhodčího řízení za účasti neutrální třetí strany tzv. subjektu ADR.

Mezi subjekty ADR patří:

- **Energetický regulační úřad (ERÚ)** – pro oblast elektroenergetiky, plynárenství a teplárenství
 - ERÚ řeší spory o splnění povinnosti ze smluv, jejichž předmětem je dodávka nebo distribuce elektřiny, plynu nebo tepelné energie, nebo spor o určení, zda právní vztah mezi zákazníkem a držitelem licence, jehož předmětem je dodávka nebo distribuce elektřiny, plynu nebo tepelné energie vznikl, trvá nebo zanikl a kdy se tak stalo. Podnět může podat každý spotřebitel, pokud se dostal do problémů s dodavatelem nebo distributorem energie a požádat o určení, zda daný právní vztah popsáný smlouvou vznikl a kdy se tak stalo nebo zda tento právní vztah trvá. Může se také domáhat splnění povinností ze smlouvy. Další spory, které ERÚ coby subjekt ADR řeší, se týkají smluv na energie uzavřených prostřednictvím zprostředkovatele.
- **Finanční arbitr** – v oblasti finančních služeb rozhoduje spory mezi spotřebitelem a následujícími subjekty:
 - poskytovatelem platebních služeb při nabízení a poskytování platebních služeb,
 - vydavatelem elektronických peněz při vydávání a zpětné výměně elektronických peněz,
 - věřitelem nebo zprostředkovatelem při nabízení, poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru nebo jiného úvěru, zápůjčky, či obdobné finanční služby,
 - osobou obhospodařující nebo provádějící administraci fondu kolektivního investování nebo nabízející investice do fondu kolektivního investování nebo srovnatelného zahraničního investičního fondu při obhospodařování nebo provádění administrace fondu kolektivního investování nebo nabízení investic do fondu kolektivního investování nebo srovnatelného zahraničního investičního fondu,
 - pojistitelem nebo pojišťovacím zprostředkovatelem při distribuci životního pojištění nebo při výkonu práv a plnění povinností ze životního pojištění,
 - osobou provozující směnárenskou činnost při provádění směnárenského obchodu,
 - stavební spořitelnou nebo zprostředkovatelem při nabízení, poskytování nebo zprostředkování stavebního spoření,

- osobou poskytující investiční služby při poskytování investičních služeb,
- osobou, která vede jiný než platební účet, při vedení tohoto účtu,
- příjemcem jednorázového vkladu při přijímání nebo vracení tohoto vkladu,
- penzijní společností nebo zprostředkovatelem při nabízení, poskytování nebo zprostředkování penzijního připojištění se státním příspěvkem,
- penzijní společností nebo zprostředkovatelem při nabízení, poskytování nebo zprostředkování doplňkového penzijního spoření,
- osobou, která poskytuje nebo distribuuje panevropský osobní penzijní produkt, při poskytování nebo distribuci panevropského osobního penzijního produktu,
- osobou poskytující službu směny měn, která je před zahájením platební transakce nabízena plátcí prostřednictvím bankomatu nebo v místě prodeje zboží nebo poskytování služeb, při poskytování této služby směny měn,
- poskytovatelem dlouhodobého investičního produktu při poskytování tohoto produktu.
- sjednání rozhodčí smlouvy nevyklučuje pravomoc finančního arbitra. Finanční arbitr usiluje zejména o smírné vyřešení sporu.

Řízení před finančním arbitrem je možné pouze ve věcech, které náleží do jeho působnosti s tím, že návrh musí mít všechny potřebné náležitosti. Jestliže již ve věci probíhá soudní řízení či soud dokonce už rozhodl, nebo již proběhlo řízení či padlo rozhodnutí před finančním arbitrem nebo v rozhodčím řízení, bude návrh nepřijatelný.

- **Český telekomunikační úřad** – v rozsahu působnosti stanovené zákonem o elektronických komunikacích a poštovních službách
 - jedná se zejména o spory týkající se povinnosti úhrady vyúčtování, řízení ve věci námitek proti vyřízení reklamace v oblasti elektronických komunikací a námitek proti vyřízení reklamace v oblasti poštovních služeb.
- **Česká obchodní inspekce**, popř. jiný subjekt pověřený Ministerstvem průmyslu a obchodu nebo profesní komora s povinným členstvím, mezi které patří:
 - Kancelář ombudsmana České asociace pojišťoven v oblasti neživotní pojištění kromě pojištění odpovědnosti z provozu vozidel,
 - Sdružení českých spotřebitelů pro oblast všeobecných spotřebitelských sporů a
 - Česká advokátní komora pro služby advokátů.

Česká obchodní inspekce řeší nejčastěji spory z kupních smluv a smluv o poskytování služeb, pokud je spotřebitel smluvní stranou. Nejčastější spory se týkají reklamací.

Právní úprava:

- zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 29/2000 Sb., o poštovních službách a o změně některých zákonů (zákon o poštovních službách), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů

Důležité odkazy k řešení ADR sporů:

Pro oblast energetiky:

[V mimosoudním řešení spotřebitelských sporů ERÚ rozhoduje do čtyř měsíců | eru.cz \(gov.cz\)](#)

- na internetových stránkách Energetického regulačního úřadu naleznete podrobný popis řízení před tímto subjektem i vzorové návrhy.

Pro oblast sporů řešených před finančním arbitrem:

[Průvodce podáním návrhu | Kancelář finančního arbitra \(finarbitr.cz\)](#)

- na internetových stránkách finančního arbitra naleznete podrobného průvodce řízením, existuje také možnost se předběžně dotázat, zda řešený spor skutečně náleží do působnosti finančního arbitra, a to prostřednictvím formuláře [Ptejte se arbitra | Kancelář finančního arbitra \(finarbitr.cz\)](#)

Pro oblast řešení sporů před Českým telekomunikačním úřadem:

[Jaké spory ČTÚ řeší a kdy se na něj můžete obrátit | Český telekomunikační úřad \(gov.cz\)](#)

- na internetových stránkách jsou uvedeny informace k řízení i potřebné formuláře

Pro oblast řešení sporů před ČOI:

[Informace o mimosoudním řešení spotřebitelských sporů \(ADR\) – COI](#)

- na internetových stránkách jsou uvedeny informace k řízení, náležitosti návrhu a pravidla pro mimosoudní řešení sporů

Soudní řešení spotřebitelských sporů

Pokud se spotřebiteli nepodaří se spotřebiteli urovnat spor dohodou, je vhodnou cestou obrátit se na některý ze subjektů ADR, a to zejména s ohledem na rychlost a náklady řízení.

Spotřebitel má ale také možnost se přímo anebo v případě neúspěchu u subjektu ADR domáhat soudní ochrany podáním občanskoprávní žaloby k věcně a místně příslušnému soudu. V případě spotřebitelských půjček zpravidla o obecný soud podnikatele, proti němuž žaloba směřuje, tedy okresní soud v místě jeho podnikání.

Sídlo podnikatele má být uvedeno v kontaktních informacích podnikatele na jeho webových stránkách a v živnostenském nebo obchodním rejstříku.

ZŘÍZENÍ, ZMĚNA A ZRUŠENÍ TRVALÉHO POBYTU

Trvalý pobyt občanů

Trvalý pobyt občanů České republiky je upraven **zákonem č. 133/2001 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel)**, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o evidenci obyvatel“).

Následující text se věnuje trvalému pobytu státních občanů České republiky (dále jen „občan“).

Institut trvalého pobytu občana je užíván v oblasti práva veřejného.

Tento **evidenční údaj** jet třeba odlišit od:

1. Trvalého pobytu cizince podle zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů,
2. Bydliště – na rozdíl od trvalého pobytu občana je **bydliště institutem soukromoprávním**, který upravuje **ustanovení § 80 OZ**. Za bydliště se považuje místo, kde se člověk zdržuje s úmyslem žít tam s výhradou změny okolností trvale. Takový úmysl může vyplývat z jeho prohlášení nebo z okolností případu. Uvádí-li člověk jako své bydliště jiné místo než své skutečné bydliště, může se každý dovolat i jeho skutečného bydliště. Proti tomu, kdo se v dobré víře dovolá uvedeného místa, nemůže člověk namítat, že má své skutečné bydliště v jiném místě.

Pokud člověk bydliště nemá, považuje se za ně místo, kde žije. Nelze-li takové místo zjistit, anebo lze-li je zjistit jen s neúměrnými obtížemi, považuje se za bydliště člověka místo, kde má majetek, popřípadě místo, kde měl bydliště naposledy.

3. Přechodného pobytu občana – tento institut v současné době český právní řád nezná.

Co je to ohlašovna?

Ohlašovna je místně příslušný obecní úřad nebo úřad městské části v hlavním městě Praze, popřípadě úřad městského obvodu nebo městské části v územně členěných statutárních městech, kterému je svěřeno vyřizování záležitostí souvisejících s trvalým pobytem občanů.

Co se rozumí místem trvalého pobytu občana?

Podle ustanovení § 10 odst. 1 zákona o evidenci obyvatel se místem trvalého pobytu rozumí adresa pobytu občana v České republice, která je vedena v základním registru obyvatel.

Kolik může mít občan míst trvalého pobytu?

Občan může **mít jen jedno místo trvalého pobytu**, a to v objektu, který je podle zvláštního právního předpisu označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci (dále jen „objekt“). Může jím být tedy například i chata.

Je třeba upozornit, že může dojít k situaci, kdy osoba uzavře s pronajímatelem smlouvu o nájmu bytu, i když se fakticky jedná o prostory, které **nebyly pro účely bydlení zkoladovány**.

Nájemní smlouva je sice vzhledem k právní úpravě obsažené v OZ platná, ale mohou nastat potíže, pokud si občan v tomto místě bude chtít nahlásit trvalý pobyt. Pokud tedy hodlá např. kupující nemovitosti nebo zájemce o nájem mít v daném objektu místo trvalého pobytu, je jistě vhodné se nejdříve na příslušném úřadu (tzv. ohlašovna – viz níže) informovat, zda bude za konkrétních okolností přihlášení k trvalému pobytu občana možné.

Jaká práva a povinnosti jsou spojeny s místem trvalého pobytu?

Z přihlášení k trvalému pobytu **nevyplývají ve vztahu k vlastníkovi objektu žádná práva ani povinnosti**, jelikož se jedná pouze o evidenční údaj.

Pro občana však **z místa jeho trvalého pobytu mohou vyplývat některá práva a povinnosti v oblasti práva veřejného**, například v souvislosti s hrazením poplatků za odpad nebo volebním právem. Dále se může jednat o možnost přihlásit dítě do mateřské školky či spádové školy, popřípadě o možnost požádat o sociální dávky.

Povinnost občana zdržovat se v místě trvalého pobytu

Občan nemá žádnou povinnost se v místě svého trvalého pobytu zdržovat ani se nemusí hlásit k trvalému pobytu v objektu, ke kterému mu vlastnické právo.

Místo trvalého pobytu narozeného nebo osvojeného dítěte

Po narození je trvalý pobyt dítěte zaveden společně s dalšími údaji do agendového informačního systému evidence obyvatel. **Není tedy nutné jeho trvalý pobyt hlásit**. Pokud by následně chtěli rodiče místo trvalého pobytu **změnit, je již třeba postupovat obdobně jako u změny trvalého pobytu v jiných případech**.

Místem trvalého pobytu občana v době jeho narození nebo v době nabytí právní moci rozhodnutí soudu o osvojení nezletilého je místo trvalého pobytu jeho matky nebo osvojitelky.

Nemá-li matka nebo osvojitelka na území České republiky trvalý pobyt nebo není-li matka nebo osvojitelka občankou, je místem trvalého pobytu dítěte v době jeho narození nebo v době nabytí právní moci rozhodnutí soudu o osvojení nezletilého místo trvalého pobytu otce nebo osvojitele.

Místo trvalého pobytu v návaznosti na nabytí státního občanství České republiky určením otcovství

Pokud dítě nabyde státní občanství České republiky určením otcovství, je místem jeho trvalého pobytu trvalý pobyt otce v době nabytí státního občanství.

Místo pobytu dítěte v dalších případech

Občanům narozeným v zahraničí vzniká na základě zápisu narození do zvláštní matriky v Brně ze zákona platný trvalý pobyt na území České republiky (místo trvalého pobytu je určováno podle výše uvedeného).

Netýká se to však jen novorozenců, trvalý pobyt na území České republiky od narození vzniká všem občanům, kteří požádají o zápis narození do zvláštní matriky. Takto vzniklý trvalý pobyt na území České republiky je možné ukončit.

Pokud nelze místo pobytu zjistit žádným z výše uvedených způsobů, rozumí se místem trvalého pobytu občana sídlo ohlašovny, v jejímž územním obvodu se občan narodil. V případě, že se občan narodil v cizině je místem pobytu občana sídlo zvláštní matriky v Brně.

Pokud matka požádala o utajení své osoby v souvislosti s porodem, je dítě zapsáno v sídle ohlašovny za podmínky, že matka měla trvalý pobyt na území České republiky a současně byla českou státní občankou.

Ohlášení změny místa trvalého pobytu

Místo trvalého pobytu se do evidence obyvatel zapisuje na základě ohlášení v místě nového pobytu občana, které se podává na jednotném úředním formuláři.

Jedná se o **tzv. Přihlašovací lístek k trvalému pobytu** a je k dostání na každé ohlašovně, která se podává fyzicky na ohlašovně.

Vzor: [Přihlasovací lístek k trvalému pobytu.pdf](#)

- používat lze ovšem pouze originální tiskopis, který je k dostání na ohlašovně

Přihlásit se k trvalému pobytu **není možné učinit způsobem umožňujícím dálkový přístup** a občan se musí na ohlašovnu dostavit.

Místo trvalého pobytu ohlašuje:

- občan České republiky starší 15 let nebo jím pověřený zmocněnec na základě zvláštní plné moci s úředně ověřenými podpisy,
- za občana mladšího 15 let jeho zákonný zástupce nebo fyzická osoba, které bylo dítě svěřeno do péče rozhodnutím soudu (poručník, opatrovník, pěstoun nebo osoba, které byl občan mladší 15 let svěřen do osobní péče),
- za občana, jehož svéprávnost byla omezena tak, že nemá způsobilost ohlásit změnu místa trvalého pobytu jeho zákonný zástupce a
- člen domácnosti občana, k jehož zastupování má schválení soudu, popřípadě zmocněnec tímto členem domácnosti pověřený na základě plné moci s úředně ověřenými podpisy

Jak postupovat při ohlášení trvalého pobytu

K provedení změny trvalého pobytu je třeba se **dostavit na místně příslušnou ohlašovnu** a na té **vyplnit tiskopis** Přihlašovací lístek k trvalému pobytu.

Je třeba **prokázat totožnost** (občanským průkazem, cestovním dokladem nebo řidičským průkazem). Při zastupování **úředně ověřenou plnou moc** a **u dítěte doložit i jeho rodný list a případně občanský průkaz**. Při zastupování osoby nesvéprávné je třeba také doložit oprávnění k této činnosti.

Dále je třeba prokázat právní titul k užívání nemovitosti (doklad o vlastnictví domu – pokud si úřad nemůže ověřit sám, nájemní smlouvu nebo úředně ověřený souhlas vlastníka s užíváním nemovitosti). **Pokud danou nemovitost užívá více spoluvlastníků, postačí souhlas jednoho z nich.**

Výše správního poplatku za přihlášení k trvalému pobytu

Za přihlášení změny místa trvalého pobytu platí občan správní poplatek ve výši 50 Kč. Od správního poplatku jsou **osvobozeny osoby mladší 15 let.** Při změně místa trvalého pobytu ohlašovna oddělí roh občanského průkazu a současně vydá občanovi **potvrzení o změně místa trvalého pobytu.**

Jak nahlásit adresu pro doručování, pokud se liší od místa trvalého pobytu

Pokud se občan v místě trvalého pobytu nezdržuje, má možnost pro účely doručování úřední korespondence **nahlásit na ohlašovně doručovací adresu,** na kterou mu bude doručována úřední korespondence. Pro nahlášení doručovací adresy není potřebný souhlas majitele objektu ani doklad o užívání nemovitosti. Musí se však jednat **o adresou existující,** nejlépe takovou, kde si bude občan poštu skutečně přebírat.

Co znamená, pokud má občan adresu v sídle ohlašovny

V takovém případě se jedná **o tzv. adresu úřední.** Úřední adresu v sídle ohlašovny není možné získat na základě žádosti občana.

Pokud dojde k osvojení občana do zahraniční, stane se adresou místa jeho trvalého pobytu sídlo ohlašovny, v jejímž územním obvodu mělo osvojené dítě poslední místo trvalého pobytu. Trvalý pobyt se současně ukončí.

Jak zrušit místo trvalého pobytu

Ke zrušení trvalého pobytu může dojít **na základě návrhu.**

Navrhovatelem může být vlastník objektu nebo jeho vymezené části (např. bytu nebo obytné místnosti), popřípadě **další oprávněné osoby.**

Za oprávněnou osobu se považuje osoba, která je starší 18 let, svéprávná a je oprávněna užívat objekt nebo jeho vymezenou část, anebo je provozovatelem ubytovacího zařízení, kde se občan hlásí k trvalému pobytu.

Navrhovatel musí na ohlašovně doložit, že občanovi, jehož adresa je v evidenci obyvatel uvedena jako místo trvalého pobytu, **zaniklo užívací právo k objektu a že občan tento objekt nebo jeho vymezenou část neužívá.**

Navrhovatel se musí ohlašovně prokázat dokladem totožnosti a doložit vlastnické nebo jiné užívací právo k objektu. Pokud si ohlašovna může bezúplatně ověřit veřejným dálkovým přístupem v katastru nemovitostí existenci tohoto práva, není třeba vlastnické nebo užívací právo dokládat.

V současné době je za podání návrhu na zrušení údaje o místu trvalého pobytu stanoven **správní poplatek ve výši 100 Kč za každou osobu uvedenou v návrhu.**

Jak zjistit, že jsou v objektu hlášeny cizí osoby?

To, že jsou v objektu vlastníka hlášeny cizí osoby lze snadno zjistit. **Na písemnou žádost totiž sdělí ohlašovna vlastníkovu objektu** jméno, popřípadě jména, příjmení a datum narození občana, k němuž vede údaj o místě trvalého pobytu, odpovídající adrese objektu. Sdělení ohlašovny podle věty první musí být vlastníkovu objektu doručeno do vlastních rukou.

Zrušit místo trvalého pobytu občana může také sama ohlašovna z moci úřední, a to z důvodů stanovených zákonem o evidenci obyvatel, kterými jsou:

- **provedení zápisu na základě pozměněných, neplatných, neúplných nebo padělaných dokladů nebo nepravdivě nebo nesprávně uvedených skutečností,**
- **objekt**, na jehož adrese je občan hlášen k trvalému pobytu byl odstraněn, **zanikl nebo je** podle zvláštních právních předpisů **nezpůsobilý k užívání** za účelem bydlení,
- a obdobně jako v případě zrušení trvalého pobytu na návrh oprávněné osoby, pokud občanovi, jehož adresa je v evidenci obyvatel uvedena jako místo trvalého pobytu, **zaniklo užívací právo k objektu** a že občan tento objekt nebo jeho vymezenou část neužívá.

Ke zrušení místa trvalého pobytu je **místně příslušná ohlašovna v místě trvalého pobytu občana**, kterému má být místo trvalého pobytu zrušeno. Ta o zrušení místa trvalého pobytu rozhodne ve správním řízení.

Po právní moci rozhodnutí o zrušení místa trvalého pobytu je údaj o místu trvalého **zrušen a místo něho se jím stává adresa ohlašovny**, která správní rozhodnutí vydala. Proti rozhodnutí je možno podat odvolání.

Zrušením trvalého pobytu **končí platnost občanského průkazu** a občan má **povinnost zažádat si o nového vydání občanského průkazu do 15 pracovních dnů** po dni, kdy nabylo správní rozhodnutí o zrušení místa trvalého pobytu právní moci.

NEJČASTĚJI ŘEŠENÉ PROBLÉMY V SOUVISLOSTI S TRVALÝM POBYTEM

Exekuce

Nejčastější problémy, které souvisejí s místem trvalého pobytu, se **vyskytují v souvislosti s exekučními řízeními**. Zákon o evidenci obyvatel výslovně stanoví, že z přihlášení občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k objektu ani k vlastníku nemovitosti, takže exekuce přímo na nemovitost nepřichází v tomto případě v úvahu (pokud není dlužník současně spoluvlastníkem nemovitosti).

Exekutor se ale může rozhodnout přistoupit k mobiliární exekuci poté, co dojde k závěru, že se v objektu nacházejí movité věci dlužníka, který má v objektu hlášený trvalý pobyt. Pokud jsou tímto postupem dotčeny i věci, jejichž vlastníky jsou třetí osoby, musí se tyto osoby následně bránit vylučovací žalobou.

V případě, že by exekutor provedl soupis movitých věcí a následně se prokázala, že se povinný v objektu fakticky vůbec nezdržoval, byl by ale takový soupis proveden v rozporu se zákonem.

Pro exekutora není rozhodující skutečnost, kde má dlužník místo trvalého pobytu, ale to, kde se skutečně nachází jeho majetek.

Adresa místa trvalého pobytu v sídle ohlašovny tak pro dlužníky ochranou před exekucí není a exekutor může provést soupis kdekoli jinde, pokud se domnívá, že tam dlužník bydlí a má tam svůj majetek.

Pronajímatelé nemovitostí se často obávají, že budou vystaveni nepříznivým důsledkům exekučního řízení, pokud povolí nájemníkovi zřídit si v pronajímaném objektu trvalý pobyt. **I zde však platí výše uvedené a exekutor může zasáhnout i pokud nájemník v objektu trvalý pobyt nemá, pokud se zde fakticky zdržuje.**

Nejlepší obranou proti zásahu exekutora je nemít ve svém objektu, nebo v objektu, ke kterému má osoba užívací právo, žádné cizí osoby, proti kterým by mohl být vedeno exekuční řízení. Pokud jsou takové osoby v objektu hlášeny, je nejvhodnější podat na místně příslušné ohlašovně návrh na zrušení trvalého pobytu.

Ohlášení trvalého pobytu nájemníkem

Pokud má nájemník právní titul k užívání nemovitosti, nemůže mu pronajímatel v ohlášení trvalého pobytu zabránit. Při ohlášení se postupuje stejně jako v ostatních případech (je třeba se dostavit na ohlašovnu, prokázat totožnost, právní titul k užívání nemovitost, vyplnit přihlašovací lístek a uhradit správní poplatek).

Pronajímatel může požádat o zrušení trvalého pobytu pouze v případě, že osoba již nemá právní titul k užívání nemovitosti, získala trvalý pobyt nekalým jednáním nebo nemovitost již neexistuje nebo nemůže být užívána.

BYDLENÍ – VZNIK A ZÁNİK NÁJMU

Nájem bytu a domu

Podstatou nájemního vztahu je **přenechání užívání nemovitosti nebo její části** pronajímatelem nájemníkovi **dočasně a za úplatu**.

OZ upravuje nájem v ustanoveních § 2201 až 2331. Pro nájem bytu a domu pak platí i zvláštní ustanovení § 2235 až 2301, jejichž smyslem je zejména ochrana nájemníka coby slabší smluvní strany.

Obecná ustanovení o nájmu se použijí na nájem bytu, pokud zvláštní ustanovení o nájmu bytu nestanoví jinak.

Pro nájem domu za účelem zajištění bytové potřeby se podle ustanovení § 2236 odst. 3 OZ přiměřeně použijí ustanovení o nájmu bytu. *V následujícím textu je používán již jen pojem byt, a to ve smyslu bytu nebo domu přenechaného k zajištění bytové potřeby nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti.*

Ustanovení o nájmu bytu ale **neplatí pro pronájem bytu určeného pouze k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu**.

Bytová potřeba

Rozdíl mezi obecným nájmem a nájmem bytu **spočívá v účelu nájmu**, kterým je u nájmu bytu zajištění bytové potřeby. Pojem **bytová potřeba** vyjadřuje nejen účel, ke kterému byt běžně slouží, tj. bydlení, ale i to, že byt musí být k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý.

Definice bytu je obsažena v ustanovení § 2236 odst. 1 OZ, kdy je byt definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a **jsou určeny a užívány k účelu bydlení**. Pokud pronajatý prostor není určen k bydlení, je nájemce v takovém případě zákonem chráněn a obě strany jsou zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Užívání prostor v rozporu s kolaudačním rozhodnutím však může být posouzeno jako přestupek podle ustanovení § 178 stavebního zákona, za který by odpovídal pronajímatel.

Pokud tedy dojde k uzavření nájemní smlouvy k nebytovému prostoru za účelem bydlení, jedná se o platnou smlouvu o nájmu bytu a pronajímatel nemůže platnost smlouvy zpochybňovat. **Rozhoduje skutečný účel užívání**, tedy k čemu se daný prostor skutečně využívá a není rozhodující jeho stavební nebo kolaudační určení či formální označení ve smlouvě. **Pokud účel nájmu není v nájemní smlouvě uveden nebo není dostatečně srozumitelný, vychází se z obvyklého účelu, ke kterému je možné tyto prostory užívat.**

Naopak nájemce má právo smlouvu okamžitě vypovědět s tím, že předmět nájmu není právně či fakticky způsobilý k plnění účelu nájmu.

Doba trvání nájmu

Nájem lze sjednat **na dobu určitou** nebo **dobu neurčitou**.

Pokud si strany **neujednají dobu trvání** nebo **den skončení nájmu**, platí, že byl **nájem sjednán na dobu neurčitou**.

V případě nájemní smlouvy sjednané na dobu určitou platí, že pokud nájemník zůstane v bytě po dobu alespoň tří měsíců po skončení nájmu, **dojde automaticky k prodloužení nájmu o stejnou dobu, po kterou trval původní nájem, nejvýše však dva roky**. To neplatí v případě, kdy pronajímatel před uplynutím sjednané doby nájmu písemně **vyzve nájemce k ukončení nájmu**.

Pro nájem je typickým znakem jeho dočasnost. Jestliže si tedy strany ujednají nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou. V prvních padesáti letech lze takto sjednaný nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

Vznik nájmu

Nájemní smlouva

Nájemní vztah vzniká u nájmu bytu **uzavřením písemné nájemní smlouvy**.

Nedostatek písemné formy ale **nemůže namítat pronajímatel** (§ 2237 OZ).

Pro platnost nájemní smlouvy stačí označení předmětu nájmu bytu a vyjádření úplatnosti.

Smluvní strany by si měly dohodnout minimální obsah nájemní smlouvy v takové podobě, aby zajišťovala spravedlivé a rovné podmínky pro užívání najatého bytu. Zejména je vhodné dobře smluvně upravit **vyúčtování energií**.

V nájemní smlouvě by měly být uvedeny:

1. Identifikace smluvních stran

Pronajímatele a nájemce. Údaje druhé smluvní strany je vhodné si ověřit (jméno, popř. jména, příjmení, trvalé bydliště, rodné číslo, popř. číslo OP).

2. Vymezení předmětu nájmu

Smlouva o nájmu bytu **nemusí obsahovat přesné označení bytu**, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši, ale je vhodné uvést údaje z katastru nemovitostí (číslo pozemku, adresu, podlaží, dispozice bytu atd.). Před uzavřením nájmu je vhodné si také vyžádat od pronajímatele předložení dokladu o vlastnictví nemovitosti ve formě výpisu z katastru nemovitostí.

S nájmem bytu dochází i k nájmu příslušenství bytu. Definicí příslušenství obsahuje ustanovení § 510 odst. 1 OZ, podle kterého jde o *vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím*.

Může se jednat zejména o komory, sklepy, ale i např. klimatizační jednotky apod., neboť tyto věci lze považovat za samostatné, avšak nelze je považovat za součást bytu. Podle ustanovení **§ 510 odst. 2 OZ** má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.

Na rozdíl od součásti věci je příslušenství ta část, která se dá od věci oddělit, aniž by došlo ke znehodnocení věci hlavní; nicméně stále s ní souvisí a většinou kopíruje práva a povinnosti týkající se věci hlavní. V případě pochybností, zda je něco příslušenstvím věci, se případ posoudí podle zvyklostí v souladu s ustanovením § 511 NOZ.

Součást věci je obecně definována v ustanovení § 505 NOZ, a to tak, že je to vše, co k věci podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.

Za součást bytu tak lze považovat vše, co je do něj pevně zabudováno. Zejména jde o vnitřní rozvody, lokální kotle, vstupní dveře apod.

Za součást bytu už však ale nelze považovat např. komoru nebo sklep mimo byt, neboť jejich oddělením od bytu by k jeho znehodnocení nedošlo a bylo by jej možné bez dalšího užívat i nadále.

3. Výše nájemného a způsob jeho úhrady

Nájemné se stanovuje pevnou částkou a v případě, že není uvedeno období, za které se platí, nastává fikce, že se sjednává za jeden měsíc.

Neuvedení výše nájemného ve smlouvě nemá za následek neplatnost smlouvy. Smlouva by však měla obsahovat výši nájemného nebo alespoň způsob jeho výpočtu, což je takové ujednání, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomocí objektivně určitelných hledisek provést jeho výpočet, tj. dospět ke konkrétní peněžité částce.

Pokud si pronajímatel a nájemce nesjednají přesnou výši nájmu (nebo způsob jeho výpočtu), platí že pronajímateli vznikne právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek, a to v souladu s ustanovením § 2246 OZ.

V případě sporu mezi stranami smlouvy o výši obvyklého nájemného v daném místě, čase a za obdobných podmínek, rozhodne o jeho výši soud **v souladu s nařízením vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjišťování srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.** Dle ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) tohoto právního předpisu se výše obvyklého nájemného zjistí znaleckým posudkem nebo stanoví na základě prokazatelného doložení nejméně tří srovnatelných nájemných.

Pro prevenci případných sporů mezi pronajímatelem a nájemcem je nejvhodnější přímo v nájemní smlouvě ujednat, která plnění spojená s užíváním bytu vlastník zajistí.

Vlastník poskytuje některé služby spojené s nájmem. Jelikož má vlastník bytu povinnost hradit náklady spojené s užíváním bytu, je třeba na tyto náklady myslet a započítat je do výše nájmu.

Pokud si strany úhradu za plnění spojená s užíváním bytu nebo související služby neupraví, postupuje se podle obecné právní úpravy § 2247 odst. 2 OZ.

Tato problematika je podrobněji upravena v kapitole „Úhrada a vyúčtování služeb spojených s bydlením“.

4. Jistota

Jistotu neboli kauci lze sjednat za účelem zajištění práv pronajímatele pro případ, že při ukončení nájmu nebude mít nájemce řádně splněny všechny své povinnosti, zejména pokud jde o platbu nájemného a vyúčtování služeb. Pronajímatel si tak může započítat dluhy z nájmu, aniž by k tomu potřeboval vykonatelné rozhodnutí soudu.

OZ v ustanovení § 2254 **omezuje výši kauce na trojnásobek nájemného**. V případě, kdy je jistota sjednána v maximální možné výši, **není už možno sjednat žádnou smluvní pokutu**.

Nájemné může být určeno i jinak než jako měsíční platba (například čtvrtletně). V takovém případě je nutné kauci přepočítat na odpovídající měsíční platby.

Oproti dřívější právní úpravu nemusí pronajímatel vést finanční prostředky na zvláštním účtu. Má však povinnost tyto peníze úročit, a to alespoň ve výši zákonné sazby.

Pokud **pronajímatel nevrátí nájemci kauci po skončení nájmu včas**, dojde z jeho strany **k prodlení a vzniká mu povinnost zaplatit nájemci navíc úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.**, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích.

Po skončení nájmu vrací pronajímatel nájemci kauci bez zbytečného odkladu. **Vrácení kauce je vázáno na skončení nájmu, nikoliv na vyklizení bytu**. Pozdější vrácení kauce je možné pouze ku prospěchu nájemce.

Nejvyšší soud konstatoval, že při skončení nájmu pronajímatel započítá na složenou kauci, co mu nájemce dluží, specifikuje přitom nájemci, na jaké dluhy a v jaké výši kauci použil a zbytek kauce mu vrátí.

5. Smluvní pokuta

Do 1. 7. 2020 bylo sjednání smluvní pokuty v nájemní smlouvě zakázáno.

V nájemní smlouvě je možno sjednat smluvní pokutu zejm. za poškozování bytu, pozdní předání bytu, porušování domovního řádu, ale i za jiným účelem. Nikdy ale není možno sjednat smluvní pokutu za chování, které je výkonem práva nájemce. **Výše pokuty ovšem nesmí být vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.**

Na rozdíl od kauce, která má především funkci uhrazovací, je smyslem smluvní pokuty prevence, kdy má předem nájemce odradit od vzniku škod. Smluvní pokuta může být v nájemní smlouvě zkombinována s kaucí, ale výsledná částka nesmí přesáhnout tři měsíční nájemy. Tzn. že například kauce bude sjednána ve výši jednoho měsíčního nájmu a smluvní pokuta ve výši dvou měsíčních nájmu.

Domácnost nájemce

Význam pro nájemní vztah má také domácnost nájemce. Ustanovení § 2272 OZ slouží k ochraně nájemcova práva na příznivé rodinné podmínky a na soukromí, stejně tak jako chrání nájemce před zásahem pronajímatele do nájemcova práva svobodné volby, s kým bude svou domácnost sdílet a koho do ní bude přijímat.

Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. Počet osob užívajících byt má z hlediska pronajímatele význam zejména pro výpočet úhrad za služby spojené s užíváním bytu, jejichž cena se odvíjí od počtu obyvatel (například poplatky za odvoz odpadu).

Nenahlášením zvýšení počtu osob se nájemce bezdůvodně obohacuje na úkor ostatních obyvatel domu. **Ustanovení § 2272 odst. 2 OZ výslovně ukládá nájemci povinnost nahlásit změnu v počtu užívajících osob nejpozději do dvou měsíců ode dne kdy změna nastala.** Nesplní-li nájemce svou povinnost v této lhůtě, vykládá to zákon jako **závažné porušení povinností, které může vést k výpovědi.**

Snížení počtu členů nájemcovy domácnosti má nájemce oznámit pronajímateli **bez zbytečného odkladu.**

Pronajímatel má právo požadovat, aby v dané domácnosti žil jen počet osob přiměřených velikosti, dispozici a jiným kvalitám bytu (§2272 odst. 3 OZ). Počet osob v bytě nesmí bránit tomu, aby každá z nich žila v obvyklých pohodlných a hygienických podmínkách.

Je praktické vyřešit počet členů nájemcovy domácnosti již v nájemní smlouvě a ujednat si přiměřený počet osob v bytě ve vzájemné shodě, tímto ujednáním však nemohou být zkracována práva nájemce.

Nájemce je oprávněn přijímat do své domácnosti kohokoliv, nevyhradí-li si pronajímatel souhlas s přijetím nového člena domácnosti, to však neplatí, jedná-li se o osobu blízkou podle ustanovení § 22 odst. 1 OZ, anebo o další případy zřetele hodné (např. péče o nemocnou osobu). Pokud by nájemce měl důvod zvláštního zřetele hodný, může do své domácnosti přijmout i osoby, které mu blízké nejsou.

Pro pronajímatele může být složité prokazovat, že se v konkrétním případě nejedná o osobu blízkou.

Problémy působí, pokud se osoba přijatá do nájemcovi domácnosti nechová řádně, nebo je dokonce nebezpečná.

Nájemce je však odpovědný za případné škody způsobené členy jeho domácnosti, případně připadá v úvahu i odpovědnost za škodu způsobenou osobou s nebezpečnými vlastnostmi podle ustanovení § 2923 OZ.

6. Zvyšování nájemného

Pronajímatelé mají možnost zvyšovat nájemné v souladu s příslušným ustanovením nájemní smlouvy, inflační doložkou ve smlouvě a pokud nemají zvyšování nájemného upraveno smluvně, mohou postupovat podle obecných ustanovení občanského zákoníku, a to podle ustanovení § 2248 a násl. OZ.

Strany si **mohou ve smlouvě dohodnout** zvyšování nájemného buď o **fixní částku** nebo **v procentech**. Vždy musí být jasně stanovena částka nájemného nebo způsob jejího výpočtu. K takovému navýšení je možno přistoupit jen jednou ročně.

Do nájemní smlouvy může být zahrnuta také **inflační doložka**, kde musí být ale dostatečně určité stanoveno, o jakou inflaci bude nájemné zvyšováno. **Zvýšení nájmu tímto způsobem lze provést jednou ročně.**

Pokud jde o smlouvy uzavírané na dobu určitou, je pro pokračování nájemního vztahu třeba smlouvu prodloužit a stanovit nově výši nájmu, přičemž zde nejsou žádná omezující pravidla. Záleží tedy na tom, jaké se smluvním stranám podaří vyjednat podmínky.

V případě, že si strany zvyšování nájemného neujednají nebo ve smlouvě zvyšování nájemného výslovně nevyločí, je možný postup podle ustanovení § 2249 OZ a pronajímatel má možnost navrhnout 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 ustanovení, se nepřihlíží.

Jestliže nájemce s navýšením nájemného vyjádří souhlas, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo.

Pronajímatel má možnost obrátit se na soud, který určí výši nájemného, a to pokud se nájemce k jeho návrhu na zvýšení nájemného souhlasně nevyjádří do dvou měsíců od dojití návrhu. Pronajímatel tak musí následně učinit v tříměsíční lhůtě.

Není ovšem vyloučeno ani snižování nájemného, a to zpravidla na návrh nájemce.

Navýšení je také možné, pokud se zásahem pronajímatele (např. stavebními úpravami) zlepšila kvalita života v nájemním bydlení. Pokud s v tomto případě pronajímatel s nájemcem dohodnou, lze takto navýšit nájemné o 10 % účelně vynaložených nákladů ročně. Pokud se nedohodnou, snižuje se částka na 3,5 % účelně vynaložených nákladů ročně.

7. Pokyny pronajímatele k udržování pořádku

Pronajímatel je z nájemní smlouvy zavázán:

- 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.

Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

Pokyny pronajímatele určené k udržování pořádku v domě mohou být již ujednány v **nájemní smlouvě**, nebo mohou být obsaženy **např. v domovním řádu**.

Z hlediska závaznosti není rozhodné, zda jsou tato pravidla uvedena ve smlouvě, či v domovním řádu. Na základě ustanovení § 2256 odst. 2 OZ je nájemce povinen těchto pokynů uposlechnout, ať už se k tomu výslovně zavázal ve smlouvě, či nikoliv.

Jedná se zejména o zákaz rušení nočního klidu, znečišťování společných prostor, hlučné chování atd. nad míru obvyklou, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat (chov zvířat ale nájemci smluvně zakázat nelze - pouze v případě, že by chov zvířete působil pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě, mohl by pronajímatel chov zvířete nájemci zakázat), apod. Lze sem zahrnout i slovní či dokonce fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli.

Hrubé porušování těchto pravidel může vést dokonce k výpovědi z nájmu bytu.

8. Předávací protokol

Přílohou k nájemní smlouvě by měl být předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Je vhodné, aby jeho součástí byla zejména fotodokumentace, stav měřidel, počet předávaných klíčů a datum předání. Přílohu smlouvy může tvořit také domovní řád.

Při předání bytu je vhodné zkontrolovat funkčnost světel a spotřebičů, stav vodovodních kohoutků, funkčnost topení a sporáku, okna a dveře, zásuvky. Dále wc, případné plísně nebo zatékání a jiné zjevné závady.

Další důležitou součástí předání bytu je kontrola stavů energií, kdy je vhodné uvést zejména číslo vodoměru, stav vodoměru studené a teplé vody, a dále stav a číslo plynoměru a elektroměru.

Jestliže není termín předání bytu sjednán přímo v nájemní smlouvě, postupuje se podle ustanovení § 2242 odst. 1 podle kterého platí, že 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.**

Byt způsobilý k nastěhování a obývání je takový byt, který splňuje ujednání ze smlouvy a pokud by taková ujednání nájemní smlouva neobsahovala, tak takový byt, který je čistý a ve stavu, který je obvykle považován za dobrý, a dále musí být zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících.

Jestliže není byt ve sjednaném termínu způsobilý k nastěhování nebo neodpovídá ujednáním ve smlouvě, má nájemce právo odmítnout se nastěhovat. V takovém případě nemá povinnost zaplatit nájemné. Pokud se do takového bytu nastěhuje, může nájemce po pronajímateli požadovat přiměřenou slevu z nájemného, dokud nebude pronajímatelem odstraněna vada, která byt dělá nezpůsobilý k obývání nebo nastěhování.

Poznámku o nájmu je možno také zapsat do katastru nemovitostí, a to na základě návrhu vlastníka nemovitosti nebo nájemce (ten musí mít souhlas vlastníka bytu).

Pro nájemce představuje zápis do katastru nemovitostí vyšší právní jistotu, neboť třetí strany ani případně nový vlastník nemovitosti, nemohou namítat, že o této skutečnosti nevěděly. Nejedná se ale o věcné právo a nájemní vztah zápisem do katastru nemovitostí nevzniká.

Zakázaná ujednání

K ujednáním, která nájemci ukládají povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená, se podle ustanovení § 2239 OZ nepřihlíží a hledí se na ně, jako kdyby neexistovala.

Nájemci není také možné zakazovat nic, co mu OZ umožňuje a přiznává – tj. např. chov zvířete v bytě, přijímání dalších osob do domácnosti atd.

Zánik nájmu

Nájem může zaniknout z následujících důvodů:

- uplynutím doby podle ustanovení § 603 OZ
- dohodou o skončení nájmu podle ustanovení § 1981 OZ
- výpovědí podle ustanovení § 2286 a násl. OZ
- rozhodnutím soudu podle ustanovení § 2000 OZ
- skončení nájmu služebního bytu skončením výkonu práce nebo smrtí nájemce § 2298 a § 2299 OZ
- skončení nájmu bytu zvláštního určení § 2230 a § 2231 OZ
- splynutím podle ustanovení § 1993 OZ
- zánikem bytu podle ustanovení § 2226 odst. 1 OZ
- skončení nájmu narovnáním
- naplněním rozvazovací podmínky nebo časové doložky podle ustanovení § 548 a 550 OZ
- skončení nájmu smrtí nájemce
- zánikem členství v bytovém družstvu podle ustanovení § 734 odst. 3 ZOK
- skončení nájmu vyklizením bytu

Zánik nájmu uplynutím doby

Pokud jde o skončení nájmu uplynutí doby, **je třeba aplikovat obecné ustanovení § 603 OZ**, podle kterého platí, že práva a povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny.

Dle ustanovení § 2285 OZ se uplatní **tzv. prolongace**, tzn. že pokud bude nájemce pokračovat v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby opustil byt, platí, že nájem je ujednán znovu na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. **Výzva pronajímatele vyžaduje písemnou formu.**

Tento způsob skončení nájmu se **uplatňuje u nájemních smluv uzavíraných na dobu určitou**, kdy je doba trvání nájmu sjednána v nájemní smlouvě. Pokud by doba trvání nájmu v nájemní smlouvě sjednána nebyla, jednalo by se podle ustanovení § 2204 odst. 1 OZ o nájem na dobu neurčitou.

Podmínkou skončení nájmu ale je, že **pronajímatel nájemce vyzve k vyklizení bytu**. Za projev vůle v tomto směru považoval Nejvyšší soud i předčasně podanou žalobu na vyklizení bytu pronajímatelem (ještě před ukončením nájemního vztahu) s tím, že v tomto případě již nebylo podle názoru soudu nutné, aby pronajímatel vyzýval nájemce k vyklizení bytu NS sp. zn. 26 Cdo 1082/2017.

Zánik nájmu dohodou smluvních stran

Pokud dojde k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, **zanikne nájemní vztah ke dni, který si strany dohodnou podle ustanovení § 1981 OZ**.

Dohoda **musí mít písemnou formu** a musí z ní **jasně vyplývat, jaký nájemní vztah bude ukončen**. Lze jí uzavřít kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu a účastníci nejsou vázáni výpovědní lhůtou. Nájem zanikne k datu, které strany určí v dohodě. Takto je možno ukončit nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou i neurčitou.

Zánik nájmu výpovědí

Výpověď z nájmu **jako jednostranný právní úkon mohou učinit jak pronajímatel, tak nájemce**. Pro případ výpovědi zajišťuje OZ vyšší právní ochranu **nájemci, který může nájemní smlouvu na dobu neurčitou vypovědět bez uvedení důvodu nebo z jakéhokoliv důvodu**.

Další podmínkou je, že výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Dále stanoví, že výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

1. Výpověď ze strany pronajímatele

Pronajímatel má možnost vypovědět nájem pouze z důvodů stanovených OZ. Výpověď musí mít vždy písemnou formu a dojít druhé smluvní straně.

Nemá ale povinnost zajistit nájemci náhradní bydlení a nepotřebuje ani přivolení soudu. Výpověď musí být z celého bytu, nikoliv z jeho části.

Podle ustanovení § 2286 odst. 2 pokud dochází k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele, musí být nájemce poučen o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná. K této otázce se vyjádřil ve svém rozsudku také Nejvyšší správní soud, který konstatoval, že pokud výpověď neobsahuje poučení pro nájemce o právu vznést námitky, nemá tato skutečnost za následek neplatnost výpovědi. Chybějící poučení o právu navrhnout oprávněnost soudem však neplatnost smlouvy způsobí.

Judikatura:

NS sp. zn. 26 Cdo 2199/2018 (zakonyprolidi.cz)

„Ze znění § 2286 odst. 2 o. z. pak plyne, že nájemce by měl být poučen rovněž o svém právu vznést proti výpovědi námitky. Právo podat námitky, jejich dopad na podanou výpověď ani lhůtu k jejich podání však o. z. v části týkající se nájmu bytu neupravuje (na rozdíl od speciální úpravy nájmu prostoru sloužícího k podnikání v § 2314, kterou však nelze ani analogicky na nájem bytu použít), proto podání (či nepodání) námitek nájemcem nemá žádné

právní následky, podání námitek není ani podmínkou pro uplatnění žaloby na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Proto lze uzavřít, že neobsahuje-li výpověď z nájmu bytu poučení nájemce o jeho právu vznést proti ní námitky, není z tohoto důvodu neplatná. Tento závěr nezhoršuje ani postavení nájemce, jehož obrana proti výpovědi z nájmu bytu je dostatečně zajištěna právem domáhat se přezkoumání její oprávněnosti soudem. “

„Ustanovení § 2286 odst. 2 o. z. je třeba vykládat ve spojení s § 2290 o. z., který zakotvuje právo nájemce domáhat se ve stanovené (hmotněprávní prekluzivní) lhůtě (k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 778/2008) u soudu, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi. „

„Nájemcovo postavení jako slabší strany je dostatečně vyváжено tím, že se vyžaduje, aby byl o svém právu domáhat se soudního přezkoumání výpovědi pronajímatelem ve výpovědi poučen“. Je tedy zřejmé, že poučení nájemce o jeho právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu soudem, je jednou z podstatných náležitostí výpovědi a jeho absence způsobuje neplatnost výpovědi. Podle názoru dovolacího soudu jde o neplatnost absolutní (§ 588 o. z.), neboť smyslem poučení podle § 2286 odst. 2 o. z. je ochrana nájemce, který na základě tohoto poučení získá vědomost o svém právu domáhat se u soudu přezkoumání oprávněnosti výpovědi a o lhůtě, ve které návrh musí podat. Porušení uvedeného ustanovení je tak nejen v rozporu se zákonem, ale zjevně narušuje i veřejný pořádek, pod kterým je v této souvislosti třeba rozumět ochranu nájemce jako slabší smluvní strany. “

Výpověď ze strany pronajímatele u smlouvy uzavřené na dobu určitou i neurčitou je možná:

V tříměsíční výpovědní době podle ustanovení § 2288 odst. 1 z důvodu hrubého porušení povinností nájemce vyplývající z nájmu za následujících podmínek:

- poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímatele 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 domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, neboje-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

K tomu, zda je neužívání bytu nájemcem jiným závažným důvodem pro vypovězení nájmu se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 26 Cdo 761/2021, kdy v daném případě neshledal důvody pro výpověď z nájmu. Nicméně neužívání bytu by mohlo být shledáno jako důvod pro výpověď v určitých případech, např. pokud by se jednalo o byt zvláštního určení.

[26 Cdo 761/2021 \(zakonyprolidi.cz\)](#)

K hrubému porušení povinností nájemce dojde také podle ustanovení § 2274 a § 2275 OZ, pokud dá byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. Ze strany pronajímatele může být dána výpověď podle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ.

Výpověď ze strany pronajímatele u smlouvy uzavřené na dobu u neurčitou je možná:

V tříměsíční výpovědní době podle ustanovení § 2288 odst. 2 za následujících podmínek:

- má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
- potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Pronajímatel má ale povinnost nájemci byt znovu pronajmout podle ustanovení § 2289 OZ, jestliže nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému výše jako výpovědní důvod. Pokud bylo nejpozději do dvou týdnů od vyklizení bytu započato s jeho rekonstrukcí, lhůta neběží.

I touto problematikou se zabýval Nejvyšší soud, kdy konstatoval neplatnost výpovědi nájmu ze strany pronajímatele pro rozpor s dobrými mravy, a to ve svém rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2199/2018 [26 Cdo 2199/2018 \(zakonyprolidi.cz\)](https://www.zakonyprolidi.cz)

V případech výpovědi podle ustanovení § 2288 odst. 1 a 2 má pronajímatel povinnost uvést ve výpovědi její důvod. Nájemce může podat návrh soudu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu **podle stanovení § 2283 NOZ s dvoutměsíční výpovědní dobou** 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. Není přitom rozhodné, zda se jednalo o nájemní smlouvu na dobu určitou nebo na dobu neurčitou.

Pronajímatel může **podle ustanovení § 2291 odst. 1 OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby** po předchozí výzvě k odstranění závadného chování nebo odstranění protiprávního stavu.

Za zvlášť závažné porušené povinnosti se považuje například:

- a) nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců,
- b) poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- c) způsobování závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
- d) užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Jak bylo již uvedeno výše, **nájemce má povinnost nahlásit změnu v počtu užívajících osob nejpozději do dvou měsíců ode dne kdy změna nastala**, a to podle ustanovení § 2272 odst. 2 OZ. Nesplní-li nájemce svou povinnost v této lhůtě, vykládá to zákon jako **závažné porušení povinností**, které může vést k výpovědi.

Při uplatnění výpovědi z nájmu na základě tohoto ustanovení OZ má pronajímatel právo požadovat, aby nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Pokud dává pronajímatel nájemci výpověď pro závažné porušování povinností, musí tomu předcházet výzva nájemci, aby tohoto závažného porušování zanechal s tím, že mu pronajímatel musí specifikovat závadné chování a poskytnout přiměřenou dobu k nápravě. Pokud nájemce zjedná nápravu, výpovědní důvod pomine.

NS sp.zn. [26 Cdo 4249/2016](https://www.zakonyprolidi.cz)

„Pronajímatel může vypovědět nájem bytu výpovědí bez výpovědní doby pro zvlášť závažné porušení povinností podle § 2291 o. z. jen tehdy, vyzval-li předtím nájemce k odstranění závadného chování (protiprávního stavu) a ten přes výzvu od svého jednání neupustil. Výzva je hmotněprávní podmínkou k podání výpovědi podle § 2291 o. z., nemusí být písemná, musí však obsahovat specifikaci (popis) závadného chování (protiprávního stavu), a k nápravě musí pronajímatel nájemci stanovit přiměřenou dobu. Napraví-li nájemce své chování (protiprávní stav) v poskytnuté (přiměřené) době, výpovědní důvod pomine. V řízení podle § 2290 o. z. soud rozhoduje o oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu, tedy zejména, zda uplatněný výpovědní důvod byl naplněn neoprávněná je i výpověď, která je neplatná či zdánlivá.“

Až tehdy, kdy nájemce své chování či jiné nedostatky neodstraní, může pronajímatel přistoupit k podání výpovědi bez výpovědní doby. Ve výpovědi musí pronajímatel uvést, **v čem spatřuje zvlášť závažné porušení povinností.**

V případě výpovědního důvodu podle ustanovení § 2291 je možno dát po předchozí výzvě k odstranění nedostatků nájemci výpověď bez výpovědní doby, **ale pouze v případě, že porušuje povinnost zvlášť závažným způsobem a je možné tento protiprávní stav napravit. Pokud je z povahy věci vyloučeno, aby nájemce závadný stav odstraní, nepřichází výpověď bez výpovědní doby v úvahu, ale je třeba postupovat podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) OZ** a dát nájemci výpověď s tříměsíční výpovědní dobou.

Nejvyšší soud vyložil stupně intenzity porušení povinností nájemce (porovnání ustanovení § 2288 odst. 1 a § 2291 odst. 1 OZ) v rozsudku **sp. zn. 26 Cdo 4249/2016** (nájemce snižoval stavy vodoměru). Výpověď bez výpovědní doby může pronajímatel dát pouze v případě, že nájemce poruší své povinnosti zvlášť závažným způsobem, tedy opravdu zásadně. U této okamžité výpovědi z nájmu je třeba vyzvat nájemce ke zjednání nápravy (viz výše). Pokud nájemce poruší své povinnosti „pouze“ hrubým způsobem, může mu pronajímatel dát výpověď s tříměsíční výpovědní dobou (ve smyslu ust. § 2288 odst. 1 písm. a) o. z.). Výpovědi zde nemusí předcházet žádné upozornění pronajímatele ani žádná výzva ke zjednání nápravy. Pouze obvyčejné, méně závažné porušování povinností nájemce vypovědět nájem neumožňuje. [26 Cdo 4249/2016 \(slv.cz\)](#)

Ale závadné chování nájemce, byť by jednotlivě nešlo o zvlášť závažné porušení jeho povinností, může s ohledem na jeho dlouhodobost a je-li posuzováno společně, této intenzity porušení povinností dosáhnout. K tomuto závěru došel Nejvyšší soud ČR v rozsudku **sp. zn. 26 Cdo 4713/2017** (nesvéprávná nájemkyně dlouhodobě obtěžovala hlukem, zvaním nepřizpůsobivých osob do bytu atd.). [26 Cdo 4713/2017 \(slv.cz\)](#)

Také **obecná ustanovení o nájmu** zakotvují právo pronajímatele dát nájemci **výpověď bez výpovědní doby** podle ustanovení **§ 2220 odst. 2 NOZ** tehdy, **provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele a neuvede-li na žádost pronajímatele věc do původního stavu.**

Vypovědět nájemce bez výpovědní doby umožňují i ustanovení § 2228 odst.1, 2 NOZ, pokud nájemce užívá byt takovým způsobem, že se byt opotřebovává nad míru **přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci**, přičemž nájemce neuposlechne výzvy pronajímatele, aby byt užíval řádně.

U výpovědi pronajímatele bez výpovědní doby není rozhodující, zda byl nájem sjednán na dobu určitou nebo neurčitou. Výpověď bez výpovědní doby ale musí být podle ustanovení § 2231 odst. 2 odůvodněna.

2. Výpověď ze strany nájemce

Nájem uzavřený na dobu určitou může nájemce vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba, a to podle ustanovení § 2229 OZ.

Podle ustanovení § 2287 OZ, **jestliže se změni okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval** (např. o uzavření manželství a s tím související přestěhování do jiné obce, tíživá sociální situace, nová práce v jiném místě, zhoršení sociální situace po vzniku nájmu dostane např. v důsledku ztráty zaměstnání nebo nemoci).

Výpovědní doba je ve výše uvedených případech tříměsíční a postupuje se analogicky podle ustanovení § 2222, § 2231 a § 2288 OZ.

Bez výpovědní doby může nájemce nájem vypovědět v případě porušení některých povinností ze strany pronajímatele. Musí ale uvést důvod výpovědi.

Není rozhodující, zda je nájem uzavřený na dobu určitou nebo neurčitou, a to v následujících případech:

- a)** pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele,
- b)** je potřebná nezbytná oprava bytu, přičemž se jedná o takovou opravu, při níž není možné byt vůbec užívat (srov. ustanovení § 2210 odst. 3 OZ),
- c)** byt se stane nepoužitelným k ujednanému účelu, nebo není-li účel ujednan, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce (srov. ustanovení § 2227 OZ),
- d)** pronajímatel porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí značnou újmu nájemci (srov. ustanovení § 2232 OZ),
- e)** užívání bytu brání právo třetí osoby a neodstraní-li jej pronajímatel ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění práva třetí osoby nebo samo právo třetí osoby hrubé porušení povinností pronajímatele (srov. ustanovení § 2268 odst. 1 OZ ve spojení s ustanovením § 2266 OZ),
- f)** užívání bytu brání ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci, vydané na základě zákona, a neodstraní-li pronajímatel tuto právní vadu ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění této právní vady nebo sama tato právní vada hrubé porušení povinností pronajímatele (srov. ustanovení § 2268 odst. 2 OZ ve spojení s ustanovením § 2266 OZ).

Zánik nájmu rozhodnutím soudu

OZ v ustanovení § 2000 stanoví, že **v případech, kdy byla smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje**

kohokoli na dobu delší než deset let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení.

Soud závazek zruší i tehdy, pokud **se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnilo do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.**

Nájemce bytu se nemůže předem vzdát práva domáhat se zrušení závazku.

Judikatura:

NS sp. zn. 26 Cdo 740/2021

26 Cdo 740/2021 (zakonyprolidi.cz)

„Jeden z těchto mechanismů, který ve své podstatě představuje výjimku ze zásady pacta sunt servanda, je zakotven právě v § 2000 odst. 1 o. z. V tomto ustanovení je upraven předčasný zánik závazku formou soudního rozhodnutí s účinky ex nunc. Výchozím předpokladem pro jeho uplatnění je existence mimořádně dlouhodobého závazku (závazku sjednaného na dobu života člověka, resp. na dobu delší než deset let).

Je-li podmínka kvalifikované dlouhodobosti splněna, je možno domáhat se zrušení závazku soudem ve dvou situacích (skutkových podstatách), ve kterých je s touto dlouhodobostí spojen určitý problém, resp. možný konflikt a nadměrný zásah do smluvního postavení zavázané strany.

Primárně jde o situaci, v níž mimořádná dlouhodobost závazku není podepřena dostatečně vážným důvodem (§ 2000 odst. 1 věta první o. z.). Pro tento případ platí, že po uplynutí deseti let je možno se domáhat zrušení závazku bez dalších podmínek. Otázku, zda ke sjednání dlouhodobého závazku měly strany vážný důvod, je zapotřebí posuzovat z objektivního hlediska s přihlédnutím ke všem zjištěným okolnostem.

Druhým možným důvodem pro zrušení dlouhodobého závazku rozhodnutím soudu je podstatná (kvalifikovaná) změna okolností, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku (§ 2000 odst. 1 věta druhá o. z.). Soud dlouhodobý závazek dotčený takovou změnou poměrů zruší (a to – stejně jako v případě předvídaném v § 2000 odst. 1 větě první o. z. – nejdříve po uplynutí deseti let od jeho vzniku) pouze tehdy, jestliže nově nastalé okolnosti působí takový zásah, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat další setrvání v závazku.

Za vážný důvod (ve smyslu § 2000 odst. 1 věty první o. z.) ke sjednání dlouhodobého nájemního poměru (tj. pouze dočasného a současně úplatného přenechání věci k užití jinému) může být považován i zájem vlastníka pronajaté věci zajistit svým rodičům (tedy blízkým příbuzným) stabilní uspokojení jejich potřeby bydlení.“

Skončení nájmu splynutím

Nájem může zaniknout **splynutím podle ustanovení § 1993 odst. 1 OZ, kdy osoba nájemce splyne s osobou pronajímatele, např. změnou vlastnictví podle ustanovení § 2221 odst. 1 OZ.**

Splyne-li tedy jakýmkoliv způsobem právo s povinností v jedné osobě, zaniknou jak toto právo, tak povinnost, nestanoví-li zákon jinak. Stane-li se nájemce vlastníkem bytu, který má v nájmu. Důsledkem splnutí je, že práva a povinnosti z tohoto závazku zaniknou, neboť nikdo nemůže být sám sobě dlužníkem.

Skončení nájmu služebního bytu

Dle této právní úpravy nájem služebního bytu podle ustanovení § 2298 OZ skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci, v souvislosti s jejímž výkonem byl sjednán nájem bytu, aniž k tomu měl vážný důvod.

Pokud přestane nájemce vykonávat práci z důvodů spočívajících v jeho věku, zdravotním stavu, z důvodů na straně pronajímatele nebo z jiných vážných důvodů, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci.

Smrtí nájemce služebního bytu nájem služebního bytu podle ustanovení § 2299 OZ skončí. Osoba, která v bytě bydlela společně s nájemcem, má právo v bytě bydlet; vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží.

Skončení nájmu bytu zvláštního určení

O nájem bytu se zvláštním určením se jedná v případě, že je **byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením** nebo je **byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby** nebo **v domě s pečovatelskou službou**.

Nájem bytu zvláštního určení **může pronajímatel vypovědět pouze s předchozím souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, popřípadě jeho právního nástupce.**

Když nájemce bytu zemře, nájem bytu zvláštního určení skončí. Následně pronajímatel vyzve členy nájemcovy domácnosti, kteří v bytě žili ke dni smrti nájemce a nemají vlastní byt, aby byt vyklidili nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží.

Pokud v bytě zvláštního určení žila ke dni smrti nájemce osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dosáhla věku sedmdesáti let, která žila s nájemcem nejméně jeden rok ve společné domácnosti a nemá vlastní byt, přejde na ni nájem ke dni smrti nájemce, pokud se pronajímatel s touto osobou nedohodnou jinak.

Právní úpravu bytu zvláštního určení obsahují ustanovení § 2300 a § 2301 OZ.

Skončení nájmu bytu zánikem bytu

Obecným důvodem zániku nájmu podle ustanovení § 2226 odst. 1 OZ je zánik věci. To předpokládá faktické zničení věci, kterou již není možno využívat. Pokud ale dojde pouze k zániku části věci v průběhu trvání nájmu, nájem nezanikne. V takovém případě má nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného anebo má možnost podat výpověď bez výpovědní doby.

Skončení nájmu smrtí nájemce

Smrt pronajímatele nemá na pokračování nájmu žádný vliv, do jeho práv a povinností vstupuje jeho nástupce.

Pokud ale dojde ke změně vlastníka, nekončí povinnost hradit nájemce. Jestliže má nájemce pochybnost, komu má hradit, popř. v jaké výši, je třeba, aby do vyjasnění pochybností platil nájem do soudní úschovy a o této skutečnosti informoval osobu, kterou považuje za pronajímatele.

Ani smrtí nájemce nájem zpravidla neskončí, ale nastupují ustanovení OZ o přechodu nájmu bytu podle ustanovení § 2297 a násl. OZ nebo pokud k přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti nedojde, přecházejí práva a povinnosti z nájmu bytu na nájemcovy dědice podle ustanovení § 2282 OZ.

Přechod nájmu je právním nástupnictvím (sukcesí) svého druhu. Nejde o dědění. Při splnění zákonem stanovených podmínek nájem nezaniká, ale dochází k jeho změně na straně nájemce. Osoba, na niž nájem přejde, vstupuje do původního nájemního vztahu a přejdou na ni práva a povinnosti předchozího nájemce. vč. případných závazků (dluhů apod.).

Smrt nájemce má za následek konec nájmu pouze v těch případech, kdy nájem nepřejde na členy nájemcovy domácnosti ani jeho dědice.

Nájem skončí také v případě, že člen nájemcovy domácnosti, na kterého nájem přešel, do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámí pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat. Tímto způsobem nájem zaniká nikoliv dnem smrti nájemce, ale dnem dojití oznámení pronajímateli.

Za situace, kdy nájemce zemřel a nájem nepřešel na člena nájemcovy domácnosti a nájemcův dědic není znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit, čímž nájem zaniká.

Věci z bytu pronajímatel uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladu nebo u jiného schovatele; nepřevezme-li je nájemcův dědic bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat.

Skončení nájmu zánikem členství v bytovém družstvu

OZ neobsahuje zvláštní ustanovení o nájmu družstevního bytu, nicméně nájem družstevního bytu podléhá právní úpravě v O a postupuje se podle ustanovení upravujících nájem bytu a nebytového prostoru.

Ustanovení OZ o výpovědi nájmu se pro nájem družstevního bytu ale nepoužijí, a proto sankcí za porušování povinností vyplývajících z nájmu bydlícím členem bytového družstva je pouze vyloučení z družstva.

Družstevním bytem se podle ustanovení § 721 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“) rozumí byt, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo je poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce podílel členským vkladem.

Speciální právní úprava nájmu družstevního bytu je zakotvena v ustanoveních § 741 až § 747 ZOK. Subsidiárně se použijí ustanovení OZ.

Zvláštní právní úpravu skončení nájmu zánikem členství v bytovém družstvu obsahuje § 610 ZOK, kdy členství v družstvu zaniká následujícími způsoby :

- a) dohodou,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
- h) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena,
- i) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,

- j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut, nebo
- k) zánikem pracovního poměru podle § 579 odst. 2, neurčí-li stanovy jinak.

Může dojít k vyloučení člena bytového družstva podle § 734 ZOK s tím, že člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze vyloučit z družstva v případech kdy:

- a) nájemce poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
- b) nájemce byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

V případě smrti člena bytového družstva zanikne jeho členství v družstvu, ale k zániku nájmu bytu nedojde. Podle ustanovení § 2279 odst. 5 NOZ přechází členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

Skončení nájmu odstoupením od smlouvy

Nájemce ani pronajímatel nemají ze zákona právo odstoupit od smlouvy, není ale vyloučeno, aby si právo odstoupit od smlouvy sjednali v nájemní smlouvě. Pokud by však smluvním ujednáním o odstoupení od smlouvy byla zkrácena práva nájemce, nebude se k takovému ujednání přihlížet (srov. ustanovení § 2235 odst. 1 OZ).

Od smlouvy je možno odstoupit podle obecného ustanovení § 2001 OZ, ujednejí-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon.

Obecně nový občanský zákoník stanoví, že od smlouvy lze odstoupit, poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem. Podle ustanovení § 2232 NOZ však platí, že pokud strana porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem, a tím způsobí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

BYDLENÍ NA ZÁKLADĚ VĚCNÉHO BŘEMENE

Věcná břemena upravuje OZ v ustanoveních § 1257 a následujících. Věcná břemena přitom rozdělujeme na služebnosti a reálná břemena.

Ke zřízení věcného břemene může dojít bezúplatně (např. darovací smlouvou) nebo za úplatu (např. často u služebností inženýrské sítě).

Služebnost lze tedy **sjednat úplatně i bezúplatně**, přičemž platí, že pokud smlouva úplatnost služebnosti neupravuje, jedná se o služebnost bezúplatnou. Obdobná vyvratitelná domněnka se vztahuje i na trvání služebnosti, služebnost může být **sjednána na dobu určitou i neurčitou** a v případě neujednání si doby trvání se má za služebnost na dobu neurčitou.

Pro zřízení služebnosti zatěžující věc nemovitou je nezbytná písemná forma.

Služebnosti

Služebnost spočívá v povinnosti vlastníka věci, aby ve prospěch oprávněného ze služebnosti něco strpěl nebo se zdržel určité činnosti. **Pasivita vlastníka je podstatou služebnosti.**

Služebností je možno zatížit věc movitou i nemovitou. Právní úprava služebností v OZ je demonstrativní a obsah služebností může být sjednán při zachování pasivity povinné strany i odchýlně od ustanovení zákona.

Věc, která má být služebností zatížena a je ve spoluvlastnictví, je možno takto zatížit pouze se souhlasem všech spoluvlastníků a všichni spoluvlastníci musejí být účastníky smlouvy.

Smlouva o zřízení služebnosti musí být dostatečně určitá, jinak může být následkem až neplatnost smlouvy.

Je třeba rozlišovat **zřízení a vznik služebnosti**. Podle § 1262 odst. 1 Občanského zákoníku „Zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu.“. Služebnost je zřízena na základě provedení právního jednání (tj. uzavření smlouvy), kterým si smluvní strany služebnost ujednají.

Pouhým zřízením (tj. uzavřením smlouvy) ale služebnost týkající se věci evidované ve veřejném seznamu, např. nemovité věci, ještě nevzniká. Ke služebnosti zapsané ve veřejném seznamu ale dojde až zápisem do příslušného veřejného seznamu, např. do katastru nemovitostí. Naopak služebnost týkající se věci, která se ve veřejném seznamu neeviduje, vzniká již účinností smlouvy, kterou je tato služebnost zřízena.

Pojem **nabytí služebnosti** označuje způsoby, jak lze služebnost získat.

Nabytí služebnosti

K nabytí služebnosti dochází:

- **zpravidla na základě smlouvy, ve které je sjednán její rozsah a vše, co je třeba k jejímu řádnému výkonu.**

Pokud obsah nebo rozsah služebnosti takto určen není, posoudí se podle místních zvyklostí a pokud žádné neexistují, je vlastník služebného pozemku zavázán pouze v nutné míře. Rozsah služebnosti je v takovém případě spíše menší než větší, a to podle ustanovení § 1258 OZ.

Smlouvu je možno uzavřít samostatně nebo jako součást smlouvy jiné (např. kupní). Pokud se zřizuje služebnost ve prospěch třetí osoby podle ustanovení § 1767 až 1769 NOZ, je třeba tuto osobu dostatečně ve smlouvě označit.

- **vydržením** (po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena – pro věci movité je to 3 roky, pro věci nemovité 10 let),
- **v rámci dědického řízení** – ze závěti nebo pořízením pro případ smrti,
- **rozhodnutím orgánu veřejné moci** nebo
- **ze zákona.**

Služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu (zpravidla do katastru nemovitostí), vzniká zápisem do tohoto seznamu. Vzhledem k zápisu v katastru nemovitostí je vyloučena „dobrá víra“ každého, kdo by tvrdil, že o právu oprávněného ze služebnosti nevěděl.

Služebnost k věci do veřejného seznamu nezapsané vzniká již účinností smlouvy.

Služebnosti se dělí na osobní a pozemkové.

Pozemkové služebnosti

Pozemkové služebnosti jsou vázány ke služebnému pozemku, který je služebností zatížen ve prospěch panujícího pozemku. Pozemkové služebnosti jsou převoditelné spolu s pozemkem. **Náklady spojené se služebností nese obvykle pouze oprávněný, ale pokud věc užívá i povinný, musí se na nákladech poměrně podílet.**

- OZ řadí mezi pozemkové služebnosti např.
 - služebnost inženýrské sítě v ustanovení § 1267,
 - oporu cizí stavby v ustanovení § 1271,
 - služebnost okapu v ustanovení § 1270,
 - právo na svod dešťové vody v ustanovení § 1274,
 - právo na vodu v ustanovení § 1272,
 - služebnost rozlivu v ustanovení § 1273,
 - služebnost stezky, průhonu a cestu v ustanovení § 1274 a
 - právo pastvy v ustanovení § 1278.

Výčet je pouze demonstrativní a podle okolností je možno zřídit i služebnosti jiné.

OZ umožňuje, aby bylo zřízeno několik služebností k jednomu pozemku při zachování pravidla, že novější služebnost nebude na újmu služebnostem dříve zřízeným. Tato **zásada priority** je zakotvena v ustanovení § 1266 OZ.

Vlastník má také možnost zatížit služebností svůj vlastní pozemek. Tento institut je upraven v ustanovení § 1257 OZ a jedná se o **tzv. vlastníkovu služebnost**. Vlastníková služebnost nachází uplatnění v případě, kdy má vlastník pozemků několik a některou z nich se rozhodne převést na vlastníka nového. Zřízením služebnosti k vlastnímu pozemku tak předejde problémům při budoucím vyjednávání s novým nabyvatelem pozemku (např. ohledně práva cesty).

Osobní služebnosti

Osobní služebnosti jsou vázány **na určité osoby a povinnou osobu zavazují něco strpět nebo se něčeho zdržet ve prospěch osoby oprávněné**. Osobní služebnosti nejsou ze své podstaty převoditelné a zanikají smrtí oprávněné osoby.

OZ mezi osobní služebnosti řadí:

- užívací právo v ustanoveních § 1283 a 1284,
- požívací právo v ustanovení § 1258 a násl. a
- **služebnost bytu v ustanoveních § 1287 a 1298.**

Užívací právo

Užívací právo spočívá **v možnosti oprávněného užívat cizí věc pro vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti**. Vlastníku užívané věci náleží užítky z ní, pokud nebudou krácena práva uživatele. **Vlastník věci je povinen věc udržovat a odpovídá za její závady**. Užívání věci, ať movité či nemovité **nijak nemění její podstatu**.

Náklady na údržbu tedy nese vlastník věci užívacím právem zatížené a má také povinnost zajišťovat potřebné opravy (srov. ustanovení § 1284 OZ). Oprávněná osoba má povinnost pouze běžné údržby věci. Pokud ale náklady, které je vlastník služebné věci povinen vynaložit na její údržbu, přesáhnou užitek, který pro něj z věci plyne, vzniká osobě oprávněné povinnost buď uhradit takový rozdíl, nebo upustit od dalšího výkonu užívacího práva (§ 1284 věta třetí OZ).

Požívací právo

Požívací právo umožňuje věc užívat a brát z ní plody, užítky či mimořádné výnosy. Poživatel má povinnost při výkonu svých práv šetřit podstatu věci a přejímá všechny vady existující v době zřízení služebnosti a náklady, bez nichž by se nedosáhlo plodů a užitků.

Oprávněný se služebnosti má tedy např. právo byt, který daroval svému potomkovi, dále pronajímat a vybírat nájemné. Jeho povinností ale je udržování bytu v původním stavu a hrazení obvyklých nákladů na údržbu. Pokud vlastník přistoupí k úpravám nemovitosti, nemusí mu poživatel na náklady přispívat, ovšem pokud by zlepšením stavu nemovitosti došlo i k navýšení jeho užitku, má od něho vlastník nárok na přiměřenou odměnu.

Ustanovení § 1287 OZ se týká závad na služebné věci a v první větě stanovuje, že všechny závady na věci vážnoucí v okamžiku zřízení požívacího práva přejímá poživatel. Dále je ve druhé větě stanoveno, že má poživatel povinnost nést náklady vedoucí k získání plodů a užitků.

V ustanovení § 1288 OZ jsou upraveny povinnosti a odpovědnost poživatele - povinnost udržovat věc ve stavu, v jakém byla poživatelem převzata, a dále povinnost nést udržovací náklady, které jsou obvyklé, a to včetně nákladů na její obnovu a na pojištění proti škodám (§ 1288 věta první OZ).

Dále je v tomto ustanovení upraveno, že v případě, že poživatel věc užívá řádně a nezaviní zmenšení hodnoty služebné věci, nenese za toto zmenšení hodnoty odpovědnost (§ 1288 věta druhá OZ).

Služebnost bytu

Služebnost bytu odpovídá svým rozsahem zpravidla služebnosti užívací. Vlastník bytu je oprávněn k volnému nakládání se všemi částmi domu nebo bytu, na které se služebnost nevztahuje. Jejím smyslem je tedy naplňování bytové potřeby osoby ze služebnosti oprávněné, popř. i členů její domácnosti. **Služebnost bytu může být zřízena buď jako právo užívací podle ustanovení § 1297 nebo jako právo požívací.** V pochybnostech nastupuje vyvratitelná právní domněnka, že byla sjednána jako právo užívací.

S osobou oprávněnou mají právo užívat služebnost i členové její domácnosti. Pokud je služebnost bytu zřízena jako právo užívací, nese oprávněná osoba pouze ty náklady, které souvisí s běžnými drobnými opravami, ostatní náklady nese vlastník věci služebné.

Pokud byla služebnost bytu zřízena jako právo požívací, může osoba ze služebnosti oprávněná byt pronajmout a následně pobírat nájemné. Je ale povinna nést všechny náklady na údržbu bytu a hradit i náklady na obvyklá pojištění či daň z nemovitosti. Za běžné opotřebení bytu odpovědná není.

Vlastník bytu má právo nakládat s částmi bytu, které nejsou služebností zatíženy, tedy je např. užívat či pronajmout. Má také právo na to, aby mu osoba ze služebnosti oprávněná umožnila dohled nad nemovitostí, kdy se postupuje obdobně jako u nájmu bytu (ustanovení § 2219 odst. 1 OZ).

Typickým příkladem je například doživotní užívání bytu, kdy člen rodiny starší generace převede vlastnictví domu na člena rodiny mladší generace s tím, že mu bude nadále náležet právo v bytu dožít. Následně pak bytu užívá pouze k potřebě vlastní nebo své domácnosti a jen v rozsahu, jaký je žádoucí v době zřízení služebnosti. Na změnu rozsahu užívání není následně nárok, a to ani v případě, že se potřeby oprávněné oproti původní situaci změny. Nad rámec sjednané služebnosti může vlastník se svou věcí nakládat, ale při splnění podmínky, že tím nedojde ke zkrácení práv oprávněného.

Náklady na údržbu věci nese především vlastník.

Zánik služebnosti

K zániku služebnosti může dojít několika způsoby, a to podle ustanovení § 1299 a násl. OZ.

Zejména pokud nastane situace, která má trvalý charakter a vyvolá „hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby, se vlastník služebné věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu“

Je ale také třeba brát v úvahu závěry Nejvyššího soudu, které v této souvislosti vyjádřil v usnesení sp. zn. 22 Cdo 2571/2018:

„1. Při zrušení služebnosti podle § 1299 odst. 2 o. z. k návrhu povinného lze náhradu za omezení či zrušení služebnosti výjimečně odepřít, bylo-li by její přiznání v rozporu s principy uvedenými v § 2 odst. 3 o. z. 2. Při aplikaci § 1299 odst. 2 o. z. je v zásadě použitelná i judikatura k § 151p odst. 3 obč. zák. č. 40/1964 Sb. 3. Při stanovení přiměřené náhrady za omezení či zrušení služebnosti je třeba vycházet z rozsahu majetkového prospěchu, kterého se zrušením služebnosti vlastníkovi zatížené nemovitosti dostává, jakož i z majetkových důsledků zániku služebnosti pro oprávněného. Je třeba zvážit nejen ocenění služebnosti, ale i okolnosti, za nichž služebnost vznikla, zda byla zřízena bezúplatně či za úhradu.“

Tímto důvodem ale také může být užívání návykových látek a nevhodné chování oprávněného. Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 683/2020 ([22 Cdo 683/2020 \(zakonyprolidi.cz\)](https://zakonyprolidi.cz)).

Mezi další způsoby zániku služebnosti:

- uplynutí času, na který byla služebnost dohodnuta,
- dohoda,
- smrtí v případě osobní služebnosti,
- promlčení,
- vykoupení,
- rozhodnutí orgánu veřejné moci.

Ke zrušení služebnosti může tedy dojít např. na základě soudního rozhodnutí, pokud se strany nedohodnou. Nejvyšší soud se přiklonil k názoru, že domáhat se zrušení služebnosti před soudem mohou jak osoba oprávněná ze služebnosti, tak osoba povinná.

Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 155/2018

„Pokud ale k takové dohodě nedojde, není s ohledem na princip rovnosti vyloučeno, aby vlastník panujícího pozemku (osoba oprávněná ze služebnosti) podal návrh na zrušení služebnosti. Zákon přiznává právo domáhat se zrušení služebnosti výslovně pouze vlastníkově služebné věci. O oprávněném se nezmiňuje, což lze vysvětlit tím, že se zpravidla předpokládá souhlas vlastníka zatížené věci, a tedy dohoda stran. Při absenci souhlasu vlastníka zatížené věci jde o situaci opačnou oproti stavu, kdy tento vlastník chce zrušit služebnost a oprávněný se tomu brání. Zákon v takovém případě přiznává vlastníkově služebné věci právo navrhnout zrušení služebnosti, ale oprávněnému v obdobné situaci toto právo výslovně nepřiznává. Neexistuje rozumný důvod pro to, aby nebylo s oběma situacemi nakládáno shodně. Vzhledem k tomu, že se jedná o obdobné skutkové podstaty, mělo by pro ně platit shodné pravidlo. To platí tím spíše, když se domáhá zrušení práva, z něž mu obecně nahlíženo - plyne prospěch, oprávněný ze služebnosti. Za jakých konkrétních podmínek, a zda vůbec, ke zrušení služebnosti dojde, je předmětem soudního posouzení v řízení o zrušení služebnosti. Úprava § 1299 odst. 2 o. z. počítá s právem na přiměřenou náhradu za zrušenou služebnost, což přesně vystihuje podstatu změny poměrů, v důsledku které vzniká hrubý nepoměr. Přiměřenost též umožňuje posoudit, jak se smluvní strany na vzniklé situaci podílely, a přihlídnout ke všem významným skutečnostem v dané věci, a promítnout tyto okolnosti do úvahy soudu o výši přiměřené náhrady, případně do závěru, že podmínky pro náhradu při zrušení služebnosti dány nejsou.“

Služebnost jako majetkové právo může být promlčena podle ustanovení § 611, 633 OZ. Promlčené právo samo o sobě sice nezaniká, ale existuje nadále jako **tzv. naturální obligace**. Soud k námitce promlčení nemůže zásadně poskytnout oprávněnému ochranu .

Naopak je-li právo odpovídající služebnosti promlčeno, může se povinný ze služebnosti žalobou úspěšně domoci toho, aby se oprávněný takového práva zdržel (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 22 Cdo 431/2006, publikovaný pod č. 60/2008 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Ruší-li soud služebnost, která je ke dni jeho rozhodnutí již promlčena, není zásadně namístě přiznávat oprávněnému ze služebnosti náhradu za její zrušení a pokud je služebnost zapsána v katastru nemovitostí, musí být vymazána.

Tyto názory vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozsudku **sp. zn. 22 Cdo 1491/2019**, v případě zrušení služebnost doživotního užívání pokoje v přízemí domu, který oprávnění dlouhodobě neužívali.

Spojením vlastnictví služebné a panující věci v jedné osobě služebnost podle ustanovení § 1301 OZ nezaniká.

Pokud dojde ke změně vlastníka služebné věci, platí, že služebnost evidovaná ve veřejném seznamu (např. v katastru nemovitostí) automaticky přejde na nového vlastníka služebné věci, zatímco služebnost ve veřejném seznamu neevidovaná na nového vlastníka služebné věci přejde pouze v případech stanovených v § 1107 OZ.

Právní ochrana služebnosti

OZ poskytuje služebnostem obdobnou právní ochranu jako právu vlastnickému a tudíž se aplikují ustanovení § 1040 až 1043 OZ.

Osoba oprávněná ze služebnosti se může domáhat nápravy cestou **reivindikační žaloby, negatorní žaloby, žaloby z domnělého práva nebo žaloby určovací podle ustanovení § 80 OSŘ.**

Ustanovení § 1040 OZ upravuje reivindikační žalobu a má uplatnění v případě, že dojde k rušení výkonu služebnosti spočívající v jejím odnětí, a to ze strany osoby povinné ze služebnosti nebo třetí osoby. Může jít např. o právo domáhat se vyklizení bytu a předání k nerušenému držení a užívání.

Podle ustanovení § 1042 OZ přichází v úvahu ochrana prostřednictvím negatorní žaloby, jejíž podstatou je obrana proti rušení ve výkonu služebnosti. Osoba oprávněná ze služebnosti může požadovat po tom, kdo jí do výkonu práva ze služebnosti zasahuje, aby se takového jednání zdržel, popř. aby odstranil následky, které svým jednáním již způsobil. Podat žalobu může osoba oprávněná ze služebnosti nebo vlastník či spoluvlastník nemovitosti.

Žaloba z domnělého práva je upravena v ustanovení § 1043 OZ a přichází v úvahu v případě, kdy je třeba vyřešit otázku vlastnického práva, resp. práva ze služebnosti, které si nárokuje více osob a je tedy nutné rozhodnout, kdo má lepší postavení a kdo je z daného práva oprávněn. Lepší postavení má vždy poctivý a řádný držitel, který nabyl držbu služebnosti za úplatu.

Na základě určovací žaloby může soud rozhodnout, zda tu právo ze služebnosti je či není, popř. i určit obsah nebo rozsah služebnosti, který je sporný. Podmínkou pro podání takovéto žaloby je existence naléhavého právního zájmu. Za naléhavý právní zájem se považuje například zájem na určení existence práva ze služebnosti, jestliže účelem žaloby je výmaz či vklad takového práva do katastru nemovitostí.

Reálná břemena

Podstatou reálných břemen je skutečnost, že vlastníka služebné věci zavazují k tomu, aby ve prospěch oprávněného z reálného břemene něco aktivně konal. Reálným břemen je možno zatížit pouze věc, která je zapsána do veřejného seznamu.

V případě nesplnění povinnosti z reálného břemene má oprávněný nárok na peněžitou náhradu.

Reálná břemena se zřizují buď na určité časové období nebo s možností vlastníka zatížené věci se z reálného břemene vykoupit.

Výměnek

Typickým případem souvisejícím s bydlením je zřízení výměnku podle ustanovení § 2707 až 2015 OZ.¹

Smyslem právní úpravy výměnku je zaopatření výměnkáře v souvislosti s převodem nemovitosti, jejímž je vlastníkem.

Výměnkář si smlouvou pro sebe nebo pro třetí osobu zajišťuje požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout. **Bez převodu nemovité věci tedy není možno výměnek zřídit.**

Právní povaha výměnku může být dvojitá.

Výměnek může být sjednán jako obligační právo a v tom případě výměnková smlouva zavazuje pouze její účastníky nebo je možno ho sjednat jako právo věcné, které lpí na nemovitosti a působí vůči všem osobám.

Pokud má mít výměnek povahu práva věcného (věcného břemene), je pro vznik nezbytný jeho zápis do katastru nemovitostí. Výhodou tohoto řešení je větší právní jistota pro výměnkáře, kdy ani při převodu nemovitosti na dalšího vlastníka nezanikají jeho práva.

Smlouva o výměnku se zpravidla uzavírá současně s jinou smlouvou (zejm. smlouvou darovací nebo kupní na jedné listině, není to však podmínkou).

Smluvními stranami jsou osoba převádějící nemovitost na jedné straně (výměnkář) a nabyvatel nemovitosti na straně druhé. Na obou smluvních stranách může být subjektů i více.

Pokud jsou výměnkáři manželé, nezkracuje se výměnek jim určený smrtí jednoho z nich a trvá nadále ve stejném rozsahu. Obdobná právní úprava se podle ustanovení § 3020 občanského zákoníku uplatní i **pro registrované partnery.** Pokud byl ale výměnek sjednán pouze pro jednoho z manželů, nevzniká výměnek pro manžele automaticky společně. Jedná se ovšem o dispozitivní právní úpravu, která umožňuje smluvním stranám si za podmínky respektování dobrých mravů a veřejného pořádku smluvně dojednat odchylné ujednání, které například zohlední poměrné snížení povinných plnění pro pozůstalého manžela-výměnkáře.

V případě dalších oprávněných osob v případě smrti jednoho z výměnkářů výměnek také nezaniká, ale rozsah poskytovaných výměnkových plnění se zkrátí.

¹ Problematika výměnku byla podrobně zpracována v Orientační pomůcce pro poskytování poradenství v oblasti bydlení v roce 2022, pro přehlednost je text uveden i v rámci této kapitoly.

Právo na výměnek nepřechází na výměnkářovi dědice, nelze ho nikomu postoupit ani jej nijak právně zatížit. Jedinou výjimku představují již splatné pohledávky s výjimkou těch, jejichž rozsah je určen podle osobních potřeb výměnkáře.

Smlouva o výměnku bude zpravidla obsahovat ustanovení, která zabezpečí bydlení pro výměnkáře. Zde je možno podpůrně využít ustanovení občanského zákoníku o služebnosti bytu. **Další dílčí plnění mohou spočívat v zajištění stravování, oblečení, obstarávání domácnosti, úklidu, užívání zahrady atp.**

Je také možno dojednat opakující se peněžitá plnění s podpůrným využitím ustanovení občanského zákoníku upravujících důchod. I pokud tak není smluvně ujednáno, ukládá OZ osobě z výměnku zavázané, aby přispěla pomocnými úkony výměnkáři, který to nezbytně potřebuje v nemoci, při úrazu nebo v podobné nouzi. Této povinnosti se zproští, pokud zprostředkuje umístění výměnkáře ve zdravotnickém nebo podobném zařízení. Náklady spojené s pobytem ve zdravotnickém zařízení nese zpravidla výměnkář.

V případě, že dojde ke změně poměrů v takové míře, že nelze na osobně zavázané z výměnku spravedlivě požadovat, aby setrvala u naturálního plnění, a nedohodnou-li se strany jinak, může soud na návrh osoby zavázané rozhodnout, že se naturální výměnek zcela nebo zčásti nahradí peněžitým důchodem.

Z pohledu nabyvatele nemovitosti lze zařadit smlouvu o výměnku mezi tzv. **odvážné smlouvy**, neboť není zejména v případě smlouvy uzavřené na dobu neurčitou předem jisté, jaké náklady v souvislosti s plněním ze smlouvy ve skutečnosti ponese. Proto je vhodné smluvně rozsah plnění co do kvantity poskytovaných plnění řádně dojednat. V opačném případě se uplatní místní zvyklosti, popřípadě dobré mravy.

V souvislosti s právní úpravou výměnku je třeba ještě zmínit, že **právní úprava výměnku neumožňuje odstoupení od smlouvy na jejímž základě došlo k převodu vlastnického práva k nemovitosti, a to z důvodu neplnění povinnosti osobou zavázanou k výměnku. Výměnkář se tak může domáhat plnění povinností pouze soudní cestou.**

Jestliže by došlo ke **zkáze stavby**, v níž bylo výměnkáři vyhrazeno obydlí, opatří osoba zavázaná z výměnku výměnkáři na vlastní náklad vhodné náhradní bydlení.

Zničení stavby nemá tedy za následek zánik závazku z výměnku. Osoba zavázaná má v takovém případě povinnost zajistit výměnkáři přiměřené náhradní bydlení.

Na závěr nelze opomenout ani daňové dopady s výměnkem spojené. Darování podléhá zdanění v rámci tzv. bezúplatného příjmu podle zákona č. 589/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a příjmy z výměnku budou zpravidla podléhat zdanění podle § 10 odst. 1 písm. l) tohoto právního předpisu.

Rozdíl mezi smlouvou o výměnku a smlouvou o zřízení věcného břemene – doživotního užívání nemovitosti?

Právní úpravu výměnku obsahují ustanovení § 2707 až 2015 OZ a právní úpravu věcného břemene nalezneme v ustanoveních § 1257 a násl. tohoto právního předpisu.

Smlouvou o výměnku si osoba převádějící vlastnické právo k nemovitosti (kupní smlouvou, darovací smlouvou) vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou

a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout. Výměnek není možno zřídit, aniž by došlo k převodu nemovité věci.

Výměnek může být sjednán buď jako právo obligační a zavazovat tak jenom smluvní strany nebo jako právo věcné čili věcné břemeno, kdy je pro jeho vznik nezbytné, aby došlo k zápisu do katastru nemovitostí.

Zřízením výměnku si původní vlastník nemovitosti vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu určité požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout.

Může se jednat o značný rozsah úkonů a plnění, např. obstarávání stravy, ošacení, léků a zdravotní péče, údržbu domácnosti atd. Smlouva o výměnku neumožňuje odstoupení od smlouvy, na jejímž základě došlo k převodu nemovitosti.

Známějším a v praxi používanějším institutem je věcné břemeno (služebnost) – práva doživotního užívání nemovitosti nebo její části, a to zpravidla bezúplatně. Podmínkou vzniku je uzavření písemné smlouvy, a to buď samostatně nebo společně se smlouvou jinou (např. darovací, kupní) a následné provedení vkladu do katastru nemovitostí. Pokud se strany nedohodnou jinak, zaniká toto právo až smrtí oprávněné osoby. **Ve smlouvě je také vhodné sjednat, která strana a v jakém rozsahu ponese náklady spojené s užíváním nemovitosti.**

Výmaz věcného břemene z katastru nemovitostí

Zápis práv do katastru nemovitostí je upraven v ustanoveních § 6 až 27 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění a dále v podrobnostech § 26 a násl. vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění.

Na zápis budoucího výměnku se uplatní ustanovení § 66 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Pokud je věcné břemeno zapsáno v katastru nemovitostí, je možno ho zrušit až výmazem. Je tedy nutné podat návrh na vklad do katastru nemovitostí s kolkem v hodnotě 2 000 Kč a přiložit potřebný dokument, kterým je např. úmrtí list, dohoda smluvních stran nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci.

Návrh na vklad do katastru nemovitostí je možno podat v elektronické podobě. Bližší informace k tomuto způsobu podání jsou dostupné na internetových stránkách [ČÚZK - Podání návrhu na vklad v elektronické podobě \(cuzk.cz\)](http://cuzk.cz)

OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA – SOUSEDSKÉ SPORY

Sousedské spory obecně

Pod sousedské právo je možno zahrnout řadu právních norem z oblasti práva veřejného i soukromého, které dopadají především na vztahy mezi vlastníky sousedních nemovitostí. **Nemusí se jednat o vlastníky nemovitostí bezprostředně sousedících**, ale o takové, kteří **jsou protiprávním jednáním souseda zasaženi** (nájemce, návštěvník atd.).

Význam má především právní úprava obsažená v OZ, kde jsou právní normy upravující sousedská práva zahrnuty do právní úpravy práva vlastnického. S vlastnickým právem je spojena **obecná povinnost všech ostatních subjektů nerušit vlastníka v nakládání s jeho vlastní věcí**. Podle ustanovení § 1012 OZ má vlastník právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje **nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva** jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. Vlastník má také **povinnost zdržet se závažného rušení** práva jiných osob.

Ve vztahu k ostatním se tento zákaz vztahuje na vlastníka nemovitosti, ale také na její další uživatele.

Závadné jednání může mít formou přímého ohrožení nebo bránění výkonu práva, ale i mírnější formu obtěžování.

OZ výslovně zakazuje takové konání či jednání, **jehož jediným cílem a hlavním účelem** je jiné osoby obtěžovat či poškozovat, přičemž takové jednání ani nemusí dosahovat intenzity, kdy by rušení práva bylo podstatné a nepřiměřené poměrům.

Do právních vztahů mezi sousedy však může vedle OZ (podle ustanovení § 1013 a násl.) zasáhnout i celá řada dalších právních předpisů (zejména zákony, které upravují zdroje nejrůznějších imisí – viz dále, stavební zákon, obecně závazné vyhlášky, přestupkový zákon a trestní zákon).

Imise

Nejrůznější imise jsou častým zdrojem sporů mezi sousedy.

Z ustanovení § 1013 OZ vyplývá, že **vlastník se zdrží všeho, co působí**, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) **vnikají na pozemek jiného vlastníka** (souseda) **v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku**; to platí **i o vnikání zvířat**. Zakazuje se **přímo přivádět** imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod (např. nechat vodu z okapu stékat na pozemek souseda).

Vždy je třeba vyhodnotit, **zda se jedná o ohrožování nebo obtěžování nad míru místním poměrům**. Soudy toto hledisko posuzují z **hlediska místního i druhového**.

Tedy vzhledem ke konkrétnímu místu, kde k sousedskému sporu došlo, tak i z pohledu druhového, srovnáním s jinými, podobnými místy či situacemi.

Za **přímé imise** se považují ty, jež jsou přímo, účelově, **záměrně přiváděny na sousedův pozemek**, z vůle toho, kdo je přivádí. Jsou **vždy zakázány** a nezohledňuje se míra místních poměrů.

Nepřímé imise podstatnou měrou omezují užívání pozemku a mohou působit **i ze vzdálenějšího místa. Zohledňuje se u nich míra přiměřená místním poměrům.**

Pokud jsou imise **důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má souseď právo jen na náhradu újmy v penězích**, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo. To neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen.

Odpady, voda, kouř, pach, hluk

Spory mezi sousedy může způsobit celá řada situací, ať již se jedná **o imise pozitivní** (vnikání kouře, zápachu, odpadních vod) **nebo negativní** (např. stín na pozemku v důsledku vzrostlých stromů atd.).

Spory mezi sousedy často vyvolává **kouření**.

Pokud se nezdaří domluva se sousedem popř. jeho pronajímatelem, může pomoci projednání s SVJ a to v případě, že kouř proniká i do společných částí domu a např. domovní řád či stanovy takové jednání zakazují.

Jedinou další možností je **podání negatorní žaloby** (tzv. sousedská žaloba) na souseda k soudu. Je ale třeba upozornit, že kouření např. na balkóně, patří k běžnému užívání bytu. Je tedy nutné, aby v konkrétním případě šlo o jednání, které je nepřiměřené místním poměrům, a navíc v podstatné míře omezuje užívání bytu.

Další možností je předložit věc k projednání přestupkové komisi, pokud je obtěžování natolik významné, že mohou být **naplněny znaky skutkové podstaty přestupku proti občanskému soužití**.

Nepříjemné nemusí být jenom kouření, ale také kouř ze spalování nejrůznějších materiálů. Zde se může vedle výše uvedených postupů v některých případech postižený souseď obrátit také na obec, protože řada obcí v obecně závazných vyhláškách tuto problematiku upravuje nebo zakazuje. Např. hlavní město Praha ve své obecně závazné vyhlášce č. 5 ze dne 14. 9. 2023, kterou se omezuje spalování suchého rostlinného materiálu v otevřených ohništích, zakazuje spalování suchého rostlinného materiálu v otevřených ohništích za účelem jeho odstraňování. Rostlinným materiálem se v tomto případě rozumí všechny části rostlin od nejnižších až po stromy, tedy tráva, sláma, shrabky z trávníků, větve, kmeny, kořeny, stonky, listí, jehličí, kůra, květenství nebo plody bylin a dřevin. I nadále je možné v otevřených ohništích spalovat suché dřevo a šišky, pokud půjde o volnočasovou aktivitu. Tou se rozumí například i příprava jídla.

Porušení povinnosti stanovené obecně závaznou vyhláškou může být posouzeno jako přešupek podle ustanovení § 4 odst. 2 nebo ustanovení § 5 zákona o přešupcích.

Velmi nepřijemné může být **obtěžování hlukem**, ať už hlasitou hudbou, ze zahrádky blízké restaurace, zvuky zvířat atd.

I v těchto případech je vždy třeba posoudit, zda hluk dosahuje takové úrovně, která je místním poměrům nepřiměřená a v podstatné míře užívání nemovitosti.

Hluk může dosahovat i takové intenzity, kdy již může docházet k poškozování zdraví. Na tuto okolnost **pamatuje nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací**, ve znění pozdějších předpisů. Při překračování povolených norem jsou již k ochraně povolány orgány veřejné moci.

Soused se svým jednáním může dopustit přešupku proti občanskému soužití podle ustanovení **§ 49 zákona č. 251/2016 Sb., o některých přešupcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákona o přešupcích“)** nebo i přešupku proti veřejnému pořádku podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. d) a § 5 odst. 2 písm. a), pokud ruší noční klid (noční doba je pro účely ochrany před hlukem upravena v ustanovení **§ 34 zákona č. 258/2000 Sb., zákon o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů**).

K projednání těchto přešupků jsou příslušné přešupkové komise.

Případy závažnějšího porušení hladin hluku přichází v úvahu veřejnoprávní postih, kdy přešupky na úseku ochrany před hlukem, vibracemi a neionizujícím zářením upravuje **zákona o ochraně veřejného zdraví**, a to v ustanovení § 94g. Pro rušení sousedů se uplatnění zejména ustanovení § 94 písm. a), podle kterého se přešupku dopustí fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba, která používá nebo provozuje zdroj hluku nebo vibrací, provozovatel, správce nebo vlastník zdroje hluku nebo vibrací, anebo fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba jako pořadatel veřejné produkce hudby nebo jako osoba, která k pořádání veřejné produkce hudby poskytla stavbu, se dopustí přešupku tím, že v rozporu s § 30 odst. 1 (zákona o ochraně veřejného zdraví) nezajistí, aby nebyl překročen hygienický limit hluku nebo vibrací.

K projednání přešupku jsou příslušné krajské hygienické stanice.

Prvním krokem obrany je samozřejmě domluva se sousedem nebo projednání s SVJ (pokud např. dochází k porušování domovního řádu).

Dále je možno obrátit se na příslušný orgán státní správy (viz výše) a oznámit přešupek.

Poslední cestou je podání negatorní žaloby k soudu podle ustanovení § 1042 OZ (viz níže).

Nepřijemné situace mohou způsobit také **odpady**. Pravidla pro nakládání s odpady upravuje **zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech**.

Kromě zápachu a pohazování odpadů na pozemek dotčeného vlastníka může dojít až k založení tzv. černé skládky, která je upravena přímo zákonem o odpadech. Zde však existuje i povinnost vlastníka, na jehož pozemku se černá skládka objevila, který musí o této situaci informovat obecní úřad. Pokud není znám vlastník odpadu, obecní úřad vyzve vlastníka pozemku, na kterém se odpad nadchází, k jeho odklizení. Pokud vlastník pozemku odpad neodklidí, ač k tomu byl vyzván, obecní úřad má může vstoupit na dotčený pozemek a odpad odklidit.

Jinak pro postup pro obranu před odpady platí obdobná ustanovení jako u problémů s hlukem s tím, že skutkové podstaty přestupků jsou upraveny v zákoně o odpadech a k jejich projednání je příslušná řada správních orgánů, a to obecní úřady obcí s rozšířenou působností, obecní úřady, celní úřad atd. Právní úprava zakotvuje správní orgány příslušné k projednání přestupků dle skutkových podstat v ustanovení § 123. Přestupky týkající se neoprávněných skládek projednává obecní úřad.

Pokud jde o imise jako je hluk, kouř, pach atd. může pomoci obecní úřad, pokud obec danou problematiku upravuje v obecní vyhlášce.

Zastupitelstva obcí využívají možnosti regulovat některé z činností (např. rozdělování ohňů a spalování některých materiálů, rušení nočního klidu atd.) **obecně závaznými vyhláškami**.

Dalšími zákony, které na výše uvedené oblasti dopadají, jsou např:

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- zákon č. 17/1991 Sb., o životním prostředí
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
- zákon č. 114/1991 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Vnikání chovaných zvířat na pozemek souseda

Jedná se o poměrně běžnou situaci. Opakované vnikání zvířat na cizí pozemek považuje ustanovení § 1013 odst. 1 OZ za imisi. Za imisi se považuje vnikání domácích i hospodářských zvířat. Není rozhodné, zda je pozemek, na který zvířata vnikají, oplocený či ne.

Pravděpodobně by se o imisi jednalo i za situace, kdy by ze zanedbaného sousedního pozemku pronikali na pozemek nejrůznější škůdci.

Vnikání zvířat se lze bránit přiměřeně svépomocí podle § 14 OZ (postavení plotu).

Proti imisím přichází v úvahu postup podle ustanovení § 1013 odst. 1 OZ a v některých případech je možné se bránit rovněž prostřednictvím veřejnoprávní úpravy, která je obsažena v zákoně č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Tuto úpravu je možné však využít pouze za předpokladu, že jde o imise, které jsou vyvolány přenašeči nakažlivých chorob.

Jestliže vlastníku pozemku již hrozí škoda, má zakročit k odvrácení hrozící škody (např. vyhnat zvíře). Pokud by tak vlastník pozemku neučinil způsobem přiměřeným okolnostem, pozbyl by podle ustanovení § 2903 odst. 1 OZ právo na náhradu škody.

Vlastník zvířete má právo požadovat vydání zvířete. Jestliže hrozí nebezpečí z prodlení, může v případě nepřítomnosti vlastníka pozemku konat svépomocí a zvíře si z cizího pozemku odvést. Je přitom povinen nahradit případnou škodu, která by tímto jednáním vznikla sousedovi. Platí ale zásada nedotknutelnosti obydlí (domu, stavby nebo bytu).

Poškozený vlastník pozemku má podle ustanovení § 1014 odst. 1 OZ povinnost umožnit vlastníku zvířete odchyt, případně je vlastník dotčeného pozemku povinen zvíře vrátit jeho

vlastníkovi. Nebo ho alespoň informovat o proběhlé události, pokud se zvíře nenavrátilo na původní pozemek.

Vlastník zvířete je povinen poškozenému nahradit vzniklou škodu na majetku dle ustanovení § 1014 odst. 2 OZ.

Vznikne-li vlastníkovu pozemku v této souvislosti škoda, má vlastník právo na její náhradu.

V případě vlastníka zvířete přichází v úvahu také odpovědnost za přešůpek podle ustanovení § 27 odst. 2 písm. f) zákona č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, nebo **za správní delikt** podle ustanovení § 27a odst. 3 písm. d) téhož zákona v podobě neúčinně opatření proti úniku zvířete.

Naopak pokud by souseď poranil či dokonce usmrtil zvíře ze svévole nebo škodolibosti, může poškozený vlastník zvířete vedle majetkové škody uplatňovat též **tzv. cenu zvláštní obliby**, která má povahu nemajetkové újmy, a to podle ustanovení § 2969 odst. 2 ve spojení s ustanovením § 494 NOZ).

Rozhrady

Podle ustanovení § 1024 až 1028 OZ se má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé **rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné**.

Bezproblémová je zpravidla situace, kdy se rozhrada nachází na pozemku jednoho vlastníka. Spor může nastat v okamžiku, kdy se nachází na hranici více pozemků.

Kde jsou rozhrady dvojité nebo kde je vlastnictví rozděleno, udržuje každý svým nákladem, co je jeho.

Vlastník není povinen znovu postavit rozpadlou zeď, plot nebo obnovit jinou rozhradu, musí ji však udržovat v dobrém stavu, hrozí-li následkem jejího poškození souseďovi škoda. Povinnost udržovat rozhradu v dobrém stavu lze chápat jako konkretizaci povinnosti nezpůsobovat jinému škodu, kterou má ze zákona každý.

Pokud dojde k narušení rozhrady do té míry, že hrozí, že se hranice mezi pozemky stane neznatelná, má každý souseď právo požadovat opravu nebo obnovení rozhrady.

Na návrh souseďa a po zjištění stanoviska stavebního úřadu může soud uložit vlastníkovu povinnost pozemek oplotit, je-li to potřebné k zajištění nerušeného výkonu souseďova vlastnického práva a nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků.

V takovém případě se nemusí jednat o návrh souseďa bezprostředního, ale i vzdálenějšího, pokud tvrdí, že oplocení zamezí rušení či obtěžování, pocházející z pozemku vlastníka.

V závažných případech může dojít k postupu podle § 2903 odst. 2 OZ, kdy vlastníkovu souseďního pozemku již hrozí vážná újma a nejde jen o rušení či obtěžování. Ohrožený vlastník pozemku v tomto případě může na soudu požadovat, aby škůdce nejen svůj pozemek oplotil, ale zároveň učinil další vhodné kroky, aby k možné újmě již nedocházelo (např. ohrožení zvířaty).

Psychicky narušený soused

Sousedství s psychicky narušenou a zejména agresivní osobou může být velmi náročné. Pokud se nedaří takové osobě vyhybat, je možno požádat o pomoc pracovníky sociálních služeb, popř. orgány státní správy.

Až pokud jednání narušeného souseda dosáhne určité intenzity a nebezpečnosti, může být postižen (pokud nese za své jednání odpovědnost) v přestupkovém (zejm. přestupky proti občanskému soužití) nebo trestním řízení.

Poněkud snadněji se může řešení najít, pokud je problematický soused pouze v nájmu. **V takovém případě je možné pokusit se požádat o součinnost pronajímatele.**

U družstevního bytu existuje možnost **vyloučení problematického člena družstva** z členství v družstvu.

Pokud dojde ze strany souseda k napadení, **je možno se hrozícím nebo trvajícím útoku bezprostředně bránit**. Obrana musí vždy směřovat o odvracení útoku a nesmí být zjevně nepřiměřená.

Jestliže by došlo ke vzniku škody, připadá v některých případech v úvahu i postup podle ustanovení § 2923, pokud jde o odpovědnost za škodu způsobenou nebezpečnou osobou.

Odstraňování podrostů a převisů

Prerůstání vegetace a přeпад z vegetace na sousední pozemek bývají také častým důvodem sousedských sporů. Na tyto situace pamatují **ustanovení § 1016 a § 1017 OZ**. Je ale nutné, aby vegetace prokazatelně působila škodu nebo jiné problémy.

Důležitá je prevence a vlastník dotčeného pozemku by tak na případné problémy měl svého souseda prokazatelně upozornit. Současně by měl dát sousedovi dostatečný čas k nápravě závadného stavu, a to zejména s ohledem na vegetační období

U plodů na převisech platí, že náleží vlastníkovu stromu do té doby, než spadnou na sousedův pozemek. V takovém případě již náleží vlastníkovu pozemku, kde se ocitly. Je ale zakázáno trhat plody z cizího stromu, byť by viselo na převisech.

Jestliže vlastník stromu požádá o možnost očesat si plody ze svého stromu z pozemku souseda (není-li jiná reálná možnost), musí mu být takový úkon umožněn.

Dotčený soused také může **šetrným způsobem a ve vhodné roční době** odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu, jestliže je vlastník pozemku s problematickou vegetací i přes výzvy nečinný.

Judikatura:

Rozhodnutí NSS č. j. 22 Cdo 3552/2021-688 *byl zrušen rozsudek* KS v Hradci Králové i OS v Hradci Králové, nařizující radnici v Chlumci nad Cidlinou, aby zajistila pravidelný úklid listí padajícího na soukromou zahradu ze stromořadí na městském pozemku.

V rozhodnutí NS stojí, že „jestliže v dané věci v současné době nelze vysledovat žádné jiné řešení, které by rozumným a spravedlivým způsobem uspořádalo právní poměry účastníků, zastává Nejvyšší soud názor, že v tomto zcela výjimečném a atypickém případě lze zvažovat řešení, jež bude spočívat ve finanční kompenzaci, a to bez ohledu na to, že s takovým řešením úprava § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., tedy občanského zákoníku, výslovně nepočítá“.

Vstup na sousední pozemek

Ke vstupu na cizí pozemek je třeba mít souhlas vlastníka, byť třeba jen ústní a zcela neformální. Někdy je třeba sousední pozemek vstupovat z důvodu provedení nutných oprav, úprav, sklizně, úpravy vegetace atd. Na tyto situace pamatují **ustanovení § 1021 a § 1022 OZ.**

Vlastník pozemku, na který hodlá souseď vstoupit a provést nutné činnosti, umožní vstup v nezbytné míře a rozsahu, avšak v případě způsobení škody má právo na její náhradu.

Pokud jde o stavění, bourání, rekonstrukci či opravu stavby, nastupuje ustanovení § 1022 OZ. Podmínkou je, že dosažení uvedeného nelze dosáhnout jinak než užitím susedova pozemku. Ten, který se domáhá uvedených nutných prací, má právo, aby mu souseď toto umožnil, ale za přiměřenou náhradu. V případě sporu mají susedé možnost obrátit se na stavební úřad a v krajním případě na soud.

Právo nezbytné cesty

Právní úprava je obsažena v **ustanoveních § 1029 až 1036 OZ.**

Vlastník nemovité věci, na niž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu souseď za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek. **Za nezbytnou cestu náleží úplata a případně i odčinění újmy.** Je také třeba se podílet na nákladech na údržbu cesty.

Při smluvním zajištění nezbytné cesty při uzavírání smlouvy myslet na to, k jakému účelu má být cesta využívána, např. že nebude postačovat pouze průchod, ale je také třeba myslet na průjezd.

Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby souseď byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvlášť zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.

K tomu blíže i v rozhodnutí Nejvyššího soudu **sp. zn. 22 Cdo 5235/2014:**

„Věcné břemeno spočívajícího v právu cesty zahrnuje právo přes zatížený pozemek procházet i projíždět. Avšak s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem není vyloučeno zřízení věcného břemene spočívajícího jen v právu chůze po přilehlém pozemku.

Za takový výjimečný případ lze považovat situaci, kdy vlastník stavby má zajištěn příjezd motorovými vozidly k hranici zatíženého pozemku, přičemž krátká několikametrová vzdálenost od této hranice ke vchodu jeho domu nevybočuje z obvyklé vzdálenosti staveb od místa

příjezdu“ (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. června 2005, sp. zn. 22 Cdo 2667/2004; podobně věci sp. zn. 22 Cdo 1432/2007, 22 Cdo 2304/2012, 22 Cdo 1995/2013)....

....Jestliže je třeba při rozhodování o povolení nezbytné cesty vážít, zda by újma vzniklá zřízením práva nezbytné cesty vlastníkovu pozemku převyšovala újmu vzniklou vlastníkovu stavby odepřením takového práva, nelze tím rozumět, že je třeba jen poměřit náklady, které by musel žalobce vynaložit na dosažení sledovaného cíle jiným způsobem s újmu způsobenou omezením hospodaření na zatěžovaném pozemku. Újma žalovaného v neposlední řadě spočívá v tom, že obecná cena jeho nemovitostí v důsledku zatížení klesne; tato újma je vyjádřitelná v penězích. Je třeba přihlížet i k dalším případným omezením, a to i takovým, která lze finančně vyčíslit jen obtížně (např. provoz stanice handicapovaných živočichů nelze zohlednit jen z ekonomického hlediska). „

Přesah stavby na sousedův pozemek

Pro nové stavby (po 1.1.2014) platí, že stavba **zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku**.

Majetkoprávní vypořádání mezi vlastníkem stavby a pozemku se liší podle toho, zda stavebník stavěl v **dobré víře** či **nikoliv**. Podle toho, zda byl stavebník v dobré víře, může **soud** uložit vlastníkovu pozemku, aby stavebníkovi nahradil účelně vynaložené náklady, případně nařídil odstranění stavby a uvedení pozemku do původního stavu. Kromě toho může **soud** na návrh některé ze stran přikázat za náhradu pozemek do vlastnictví stavebníka.

Pokud ale stavba přesahuje na cizí pozemek pouze malou částí, jedná se o tzv. **přestavek** a část pozemku dotčeného přesahem stavby se stává vlastnictvím stavebníka. To platí pouze v případě, že stavěl v dobré víře.

U staveb nových je možné se obrátit na **stavební úřad**. Stavebník má totiž právo stavět pouze na pozemcích, ke kterým má právo a tyto pozemky jsou zmíněny ve stavebním povolení.

Pokud však stavbu provede i na jiném pozemku, není stavba provedena v souladu s povolením a stavební úřad namísto povolení jejího užívání (kolaudace) může zahájit řízení o jejím odstranění. Sousedé také mohou uzavřít dohodu a sjednat si finanční kompenzaci.

Tento postup však není možný u starých staveb (do 31.12.2013) a vlastníku pozemku, na jehož pozemek sousedova stavba zasahuje, musí tento stav strpět.

Možnosti právní obrany u sousedských sporů

- občanskoprávní cesta
- přestupkové řízení podle přestupkového zákona a stavebního zákona, popř. podle zvláštních právních předpisů upravujících zdroje imisí
- trestní řízení

Občanskoprávní cesta

- prevence
- svépomoc
- občanskoprávní žaloba

Ideálním řešením je samozřejmě **prevence**. Tedy snaha se dalším problémům vyhnout, např. domluvit se se sousedem, postavit plot kolem pozemku, na který vlastníkovu chodí sousedova zvířata atd. Bohužel to často není možné.

Svépomoc je upravena v ustanovení § 14 OZ jako prostředek zajištění ochrany svých vlastních práv. Postup cestou svépomoci však může způsobit řadu problémů, pokud dojde k překročení mezi zákona a proto se příliš nevyužívá. Vždy musí být dodržena pravidla stanovená zákonem oprávněnou je pouze osoba, které hrozí zásah do jejího práva. Pomoc třetí osoby není možná.

Svépomoc je možná při splnění podmínek stanovených v ustanovení § 14 odst. 1 OZ – tedy právo osoby musí být ohroženo, je zřejmé, že zásah veřejné moci by přišel pozdě a svépomoc je realizována přiměřeným způsobem. Hrozba musí být reálná, trvající a protiprávní.

Je zejm. třeba zvážit, zda není možno zvolit jiný prostředek ochrany (např. zavolat policii, podat k soudu návrh na předběžné opatření atd.).

Soudní ochrana

Negatorní žaloba je právní institut upravený v ustanovení § 1042. Žalobce – vlastník věci soudní cestou požaduje, aby se žalovaný zdržel svého protiprávního zasahování do vlastnického práva. Žalobce může také požadovat vydání neoprávněně zadržované věci (např. zvířete). Žalovaný musí prokázat své vlastnictví k věci a dále také svá tvrzení.

Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu je ale třeba, aby byl zásah v žalobě blíže konkretizován, a to „jak v rámci vylíčení rozhodujících skutečností“, tak i ve znění žalobního petitu, který musí s vylíčením rozhodujících skutečností korespondovat.

Nepostačí např. formulace, že žalovaní „jsou povinni zdržet se užívání a nakládání s nemovitostmi“, neboť na jejím základě nelze posoudit, nakolik právě toto jednání představuje neoprávněný zásah do vlastnického práva žalobce.“

V případě nepovolených imisí je možno požadovat, aby se nežádoucího jednání zdržel, popřípadě obnovil původní stav, pokud by pouhé zdržení se nežádoucího chování nepostačovalo k odstranění následků.

Negatorní žalobu lze k soudu podat, pokud neoprávněný zásah do vlastnického práva trvá nebo pokračuje a pokud již přestal, jestliže existuje konkrétní nebezpečí jeho opakování (nepostačí, jestliže teprve hrozí).

Odstranění následků neoprávněného zásahu a uvedení věci do předešlého stavu může vlastník požadovat z titulu náhrady škody.