



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**



**ASOCIACE
OBČANSKÝCH
PORADEN**

Orientační pomůcka

pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Právní stav 2018

Praha, říjen 2018

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

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Obsah

Kapitola I.

Vybrané otázky z právní úpravy vzniku nájmu prostor k bydlení po 1.1. 2018 str. 5 až 17

podrobnosti obsahu kapitoly

<i>Obecně</i>	<i>str. 5</i>
<i>Vznik nájmu</i>	<i>str. 6 až 7</i>
<i>Podstatné náležitosti nájemní smlouvy</i>	<i>str. 7 až 10</i>
<i>Obecný vzor nájemní smlouvy dle NOZ</i>	<i>str. 10 až 16</i>
<i>Příslušenství a součást bytu</i>	<i>str. 16 až 17</i>

Kapitola II.

Vybrané otázky z právní úpravy zániku nájmu prostor k bydlení po 1.1. 2018 str. 18 až 27

podrobnosti obsahu kapitoly

<i>Obecně</i>	<i>str.18</i>
<i>Skončení nájmu bytu dle jednotlivých důvodů dle NOZ</i>	<i>str. 19 až 27</i>

Kapitola III.

Vybrané otázky z právní úpravy přechodu nájmu bytu po 1.1. 2018 str. 27 až 32

podrobnosti obsahu kapitoly

<i>Obecně</i>	<i>str. 27 až 29</i>
<i>Zúžení nájmu</i>	<i>str. 29</i>
<i>Přechod nájmu</i>	<i>str. 30 až 32</i>

Kapitola IV.

Vybrané otázky z právní úpravy dědění nájemního práva po 1.1. 2018 str. 32 až 35

podrobnosti obsahu kapitoly

<i>Dědic a dluhy vzniklé z nájmu před nájemcovou smrtí</i>	<i>str. 33 až 34</i>
--	----------------------

Kapitola V.

Vybrané otázky z právní úpravy vyklizení bytu po 1.1. 2018 str. 35 až 40

podrobnosti obsahu kapitoly

<i>Vyklizení při skončení nájmu</i>	<i>str. 35 až 36</i>
<i>Žaloba na vyklizení bytu</i>	<i>str. 36 až 37</i>
<i>Vyklizení při neznámém dědici</i>	<i>str. 38</i>
<i>Vyklizení při stavebních úpravách bytu</i>	<i>str. 38 až 40</i>

Kapitola VI.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Vybrané otázky z právní úpravy nájemného po 1.1. 2018 str. 40 až 42
podrobnosti obsahu kapitoly

Obecně str. 40

Plnění nájemného v naturáliích str. 40

Plnění nájemného v penězích str. 40 až 41

Placení nájemného v hotovosti nebo bezhotovostně str. 41

Podílové spoluvlastnictví, SJM a plnění nájemného str. 41

Změna vlastnictví pronajímatele str. 41

Kapitola VII.

Vybrané otázky z právní úpravy změny výše nájemného po 1.1. 2018 str. 42 až 45

Kapitola VIII.

Vybrané otázky z právní úpravy neplacení nájemného po 1.1. 2018 str. 45 až 49

Kapitola IX.

Vybrané otázky z právní úpravy institutu „jistoty (kauce)“ po 1.1. 2018 str. 49 až 52

Kapitola X.

Vybrané otázky z právní úpravy institutů „příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení“ po 1.1. 2018 str. 52 až 59

podrobnosti obsahu kapitoly

Příspěvek na bydlení str. 53 až 55

Doplatek na bydlení str. 55 až 58

Kapitola XI.

Vybrané otázky z právní úpravy zřízení, změny a zrušení trvalého pobytu str. 59 až 63

Kapitola XII.

Vybrané otázky z právní úpravy vyúčtování služeb spojených s bydlením po 1.1. 2018

..... str. 63 až 69

Kapitola XIII.

Vybrané otázky z právní úpravy oprav v bytě po 1.1. 2018 str. 70 až 72

Kapitola XIV.

Vybrané otázky z právní úpravy zadržovacího práva pronajímatele po 1.1. 2018

..... str. 72 až 76

Kapitola XV.

Vybrané otázky z právní úpravy spoluvlastnění nemovitosti po 1.1. 2018 str. 76 až 82

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Kapitola XVI.

Vybrané otázky z právní úpravy bydlení v prostorách, které nejsou zkolaudovány jako bytové po 1.1. 2018 str. 82 až 83

Kapitola XVII.

Vybrané otázky z právní úpravy bydlení na základě věcného břemene po 1.1. 2018 str. 83 až 89

podrobnosti obsahu kapitoly

Smlouva o zřízení služebnosti bytu (OBECNÝ VZOR) str. 85 až 88

Kapitola XVIII.

Společenství vlastníků jednotek (vybrané informace) str. 89 až 102

podrobnosti obsahu kapitoly

Obecně str. 89 až 90

Typy SVJ a správa domu str. 90 až 92

Vznik a zánik SVJ str. 92 až 93

Orgány a jednání SVJ(2012) str. 93 až 95

Vzorové stanovy SVJ str. 101

Kapitola XIX.

Problematika bytových družstev (vybrané informace) str. 102 až 134

podrobnosti obsahu kapitoly

Obecně str. 101 až 106

Vzorové stanovy družstva (OBECNÝ VZOR) str. 117 až 133

Kapitola XX.

Vybrané otázky z právní úpravy omezení vlastnického práva (sousedské spory) po 1.1. 2018 str. 134 až 146

Kapitola XXI.

Vybrané otázky z právní úpravy podnájmu po 1.1. 2018 str. 146 až 149

Kapitola I.

Vybrané otázky z právní úpravy vzniku nájmu prostor k bydlení po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (zjm. § 685an) [dále jen „SOZ“] ve znění do 31.12. 2013

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2235 až 2301) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018

I.b – stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Nájem bytu zaznamenal velkou změnu oproti dřívější právní úpravě. Nově je do zákona přidán **účel nájmu - zajištění bytových potřeb nájemce**.

Je-li byt pronajat k jinému účelu než k bydlení (např. rekreace, letní byt, stáž, ad.), použije se obecné ustanovení o nájmu (t.j. ustanovení *§ 2201 a násl. NOZ*). Stejně se bude postupovat v případech, že nájemcem bude právnická osoba.

NOZ vymezuje pojem „byt“ v ustanovení *§ 2236 odst. 1* tak, že stanoví, že „*(1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. ...*“.

Na strany se **vztahuje** zvláštní ustanovení o nájmu bytu **i v případě, že pronajatý prostor není určen k bydlení**, ale slouží k uspokojení bytových potřeb nájemce (např. houseboat, ateliér..., srov. ustanovení *§ 2236 odst. 1, druhá věta NOZ* [viz citace znění výše na této str.)].

Pro určení, který právní předpis se použije na nájemní vztah vzniklý před účinností NOZ a práva a povinnosti z něho vyplývající, pomohou přechodná a závěrečná ustanovení, konkrétně ustanovení *§ 3074 NOZ*, který říká, že nájem bytu se bude řídit NOZ ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem. Výjimku tvoří vznik nájmu a práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti NOZ, ty se posuzují podle dosavadních právních předpisů (např. zákona 40/1960 Sb.). Jedná se o zavedení tzv. nepravé retroaktivity, což znamená, že: **a)** vznik nájmu a práva a povinnosti vzniklé před účinností NOZ se řídí **dosavadními předpisy**, kdežto **b)** obsah (vzájemná práva a povinnosti) a zánik nájmu se po 1.1.2014 již bude řídit **NOZ**. To znamená, že pokud by například nájemní smlouva byla uzavřena 15.8.2013, byla by platnost této smlouvy či právo na slevu na nájemném vzniklé před účinností NOZ posuzovány podle *občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.* Výpověď z nájmu doručená druhé straně po nabytí účinností nové úpravy by však již musela splňovat kritéria podle NOZ.

Nájem vzniká na základě **nájemní smlouvy**. Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné (srov. ustanovení *§ 2201 NOZ*).

Pokud je pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, může vlastník věci (nebo s jeho souhlasem nájemce) navrhnout zápis nájemního práva do veřejného seznamu (srov. ustanovení *§ 2203 NOZ*).

Nejvyšší soud zaujal v rozsudku ze dne 28. března 2007, *sp. zn. 28 Cdo 2747/2004* stanovisko, že nájem ujednaný **na dobu přesahující dobu průměrného lidského života**

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



(v posuzovaném případě šlo o nájem ujednaný na 100 let k podnikatelským účelům provozovaných individuálními podnikateli), **platí za nájem ujednaný na dobu neurčitou.** Tímto rozsudkem Nejvyšší soud zasáhl do základní zásady smluvního práva, a to autonomie vůle stran. Ve snaze vyloučit do budoucna podobnou rozhodovací praxi NOZ stanoví, že nájem ujednaný na dobu delší než padesát let, byl ve skutečnosti ujednaný na dobu neurčitou (srov. ustanovení [§ 2204 odst. 2 NOZ](#)), avšak s tím, že možnost vypovězení takového nájmu je v prvních padesáti letech omezena, jakoby šlo o nájem ujednaný na dobu určitou.

Nájemní smlouva bytu nebo domu vychází z nájemního vztahu týkajícího se zajištění bytových potřeb a **vyžaduje ze zákona písemnou formu.** Nedodržení písemné formy může **namítnout jen nájemce.** Nájemní smlouvu k bytu nebo domu lze uzavřít na dobu určitou i neurčitou.

Co se týče náležitostí nájemní smlouvy (bytu), tak u podstatných náležitostí nájemní smlouvy **došlo k zjednodušení.** Na rozdíl od právní úpravy, platné do 31.12. 2013 (zákon č. 40/1964 Sb., dále jen „SOZ“) 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. (srov. ustanovení [§ 686 SOZ](#)). Jestliže, když podle SOZ chyběla některá z těchto náležitostí, stala se taková nájemní smlouva neplatnou.

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

NOZ přináší novinku. Jde o ochranu poctivého nájemce. Pokud **nájemce užívá byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou** (srov. ustanovení [§ 2238 NOZ](#)). Jedná se o tzv. faktický nájem. Zabraňuje se tak jednání pronajímatelů, kteří neuzavřou s nájemci nájemní smlouvu písemně, a poté není nájemce chráněn, když se pronajímatel rozhodne nájem ukončit. Jde o situace, kdy uzavřená nájemní smlouva je neplatná nebo k uzavření nájemní smlouvy mezi stranami vůbec nedošlo.

Dobrou vůli lze dovodit z placení nájemného ze strany nájemce nebo z předání bytu nájemci pronajímatelem společně s klíči. Zákon v tomto případě dává ochranu nájemci v podobě zhojení právního stavu po třech letech užívání bytu nájemcem v dobré víře, že nájem je po právu.

Smluvní strany by si měly dohodnout minimální obsah nájemní smlouvy v takové podobě, aby zajišťovala spravedlivé a rovné podmínky pro užívání najatého bytu.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Za **podstatné náležitosti** nájemní smlouvy se považují :

I.

Nájemné

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. Pronajímatel má právo na obvyklé nájemné, které je typické v den uzavření smlouvy pro dané místo a nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.

II.

Jistota (kauce)

Pronajímatel se s nájemcem může dohodnout na složení peněžité jistoty ve výši až šestinásobku měsíčního nájemného. Peněžítá jistota zajišťuje pronajímateli plnění nájemcových povinností z nájmu. V případě, že nájemce neplní své povinnosti dobrovolně a vznikne mu tak dluh vůči pronajímateli související s nájmem (např. dluh na nájemném, na náhradě škody způsobené porušením nájemcových povinností), může se s pronajímatelem dohodnout, že se o dlužnou částku jistota sníží.

Dle NOZ je povinen pronajímatel vrátit při skončení nájmu jistotu nájemci společně s úroky z jistoty alespoň ve výši zákonné sazby nedohodli-li se v nájemní smlouvě na jiné výši úroků.

V NOZ je kauce upravena pouze ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu v ustanovení [§ 2254](#).

Pronajímatel nemá povinnost během nájemního vztahu ukládat peníze na zvláštní účet, ale může s nimi naložit dle svého.

III.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

NOZ se snaží vyrovnat práva a povinnosti pronajímatele a nájemce. Nájemce má právo užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou. Není také vyloučeno oprávnění nájemce v bytě pracovat nebo podnikat. To však nesmí být na úkor zvýšeného zatížení pro byt nebo dům (např. ve větším množství osob v bytě nebo domě, zvýšeným hlukem, prachem apod.).

NOZ dává pronajímateli právo udělovat pokyny nájemci směřující k zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Tyto pokyny nejsou samy osobě právně vynutitelné, neopisují-li přímo zákon nebo nevychází-li z jeho ustanovení. Nájemce má

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



povinnost zajistit obvyklé udržování bytu a hradit pouze drobné opravy související s užíváním bytu (srov. kapitolu XIII. na str. 69an).

IV.

Odevzdání bytu nájemci

Pronajímatel je povinen zpřístupnit nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání. Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu. Byt je způsobilý k nastěhování a obývání odpovídá-li ujednáním ve smlouvě, chybí-li takové ujednání, je byt způsobilý k nastěhování a obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících (např. napojení na vodu, odpady, elektřinu, zajištění topení a další).

V případě, že nájemce neznal stav bytu při uzavření smlouvy, protože si jej neměl a nemohl prohlédnout, má nájemce právo odmítnout se nastěhovat, není-li byt způsobilý k nastěhování a obývání. Pokud se nájemce nastěhuje, má právo požadovat bez zbytečného odkladu na pronajímateli splnění smlouvy. Právo zaniká, neučiní-li tak bez zbytečného odkladu.

Má-li byt vadu, která brání obvyklému bydlení a na kterou nájemce pronajímatele již dříve upozornil, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu trvání vady. Přiměřenou slevou se rozumí rozdíl v obvyklém nájemném za byt vadný a bezvadný. Nenastěhuje-li se nájemce do bytu, není povinen po dobu, kdy vada trvá, platit nájemné.

V.

Úpravy a jiné změny bytu nebo domu

Dochází ke střetu zájmu nájemce na nerušeném bydlení se zájmem pronajímatele na provedení změn. Není-li v zákoně uvedeno jinak, **vyžaduje se souhlas nájemce s provedením úpravy**, přestavby nebo jiné změny bytu pronajímatelem.

Strany si mohou v nájemní smlouvě **vyloučit právo nájemce provádět** jakýkoliv zásah v pronajatém bytě.

Nájemce má povinnost **oznámít pronajímateli** poškození nebo vadu ihned, je-li třeba je bez prodlení odstranit a jinou vadu nebo poškození bez zbytečného odkladu, brání-li obvyklému bydlení. Pronajímatel **má povinnost odstranit** poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce vadu nebo poškození oznámil. Pokud tak pronajímatel neučiní v přiměřené době, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popř. slevu z nájemného.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



V případě, že pronajímatel **neodstraní poškození** nebo vadu, které nájemce svým počínáním nepřivodil, ani v dodatečné lhůtě, má nájemce **právo vypovědět nájem bez výpovědní doby**.

Toto právo mu náleží, představuje-li prodlení pronajímatele nebo poškození či vada hrubé porušení povinností pronajímatele.

VI. *Skončení nájmu*

Nájem bytu může zpravidla zaniknout:

a) uplynutím doby nájmu (prolongací)

b) dohodou stran

c) odstoupením od smlouvy (NOZ v ustanoveních upravujících nájem, resp. nájem bytu a nájem domu, o možnosti odstoupit od smlouvy nehovoří. Místo toho zavádí institut výpovědi bez výpovědní doby, což však nevylučuje, 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 NOZ].)

d) výpovědí (vyžaduje **písemnou formu a musí být doručena** druhé straně. Výpovědní doba běžní od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně

da) Výpověď nájemce. Nájemce může vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou jen, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely a po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (např. nájemce získá práci v jiném městě, kam nebude možné bez obtíží dojíždět, nebo zdědí dům, o který se bude muset starat ad.).

db) Výpověď pronajímatele. Pronajímatel může dát výpověď z nájmu na dobu určitou a neurčitou s **tříměsíční** výpovědní dobou z důvodů vymezených v ustanovení § 2288 odst. 1 NOZ. Povinností pronajímatele však **je vždy uvést výpovědní důvod** ve výpovědi.

dc) Výpověď bez výpovědní doby. Pronajímatel může vypovědět nájem nájemci bez výpovědní doby, poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem. Zároveň pronajímatel může požadovat odevzdání bytu po nájemci bez zbytečného odkladu, nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu. Za zvláště závažné porušení povinnosti nájemce považuje NOZ zejména nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň 3 měsíců, poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobení jinak závažné škody nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí atd. K takové výpovědi se nepřihlíží, pokud v ní pronajímatel neuvede, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav.

e) zánikem pronajaté věci (bytu, domu) a dalšími.

f) smrtí nájemce

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Doporučení smluvním stranám při uzavírání smlouvy. I když však zákon poskytuje různé záruky nájemci jakožto slabší smluvní straně, lze i tak pouze doporučit i **nadále uzavírat smlouvy v písemné podobě**. I když smlouva sjednaná v ústní podobě nebude považována automaticky za neplatnou, může dodatečné objasňování jejích dílčích náležitostí představovat mnohá úskalí pro obě strany.

Zejména nájemci lze proto doporučit, aby si v uzavřené smlouvě ověřil následující: **označení smluvních stran, přesné určení pronajímaného bytu** včetně jeho veškerého **příslušenství** a rozsahu jeho užívání a určení výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Dále se doporučuje ověřit si pronajímatelovo vlastnictví bytu nebo domu výpisem z katastru nemovitostí.

Zde je důležitá především informace o tom, zda je **pronajímatel výlučným vlastníkem**, nebo zda je byt či dům v podílovém spoluvlastnictví či ve společném jmění (manželů). V takovém případě by byl totiž vyžadován **souhlas dalších podílových spoluvlastníků, popř. manžela**.

Nájemní smlouva dle NOZ (OBEČNÝ VZOR)

Pan / paní, r.č.
trvale bytem:
tel.:, email:@.....cz
na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Pan / paní, r.č.
trvale bytem:
tel.:, email:@.....cz
na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

uzavírají ve shodě s ustanovením **§ 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku** (dále jen “NOZ”) tuto nájemní smlouvu:

1. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytové jednotky č. (dále jen „byt“), která se nachází v 10. nadzemním podlaží obytného domu č. p. (dále jen „bytový dům“), stojícího na pozemku parc. č./.... v katastrálním území a obci

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



....., ; vše zapsáno na LV č., vedeného Katastrálním úřadem
a který je přílohou v ověřené kopii č. 1 k této nájemní smlouvě ;

1.2. Byt sestává z jednoho pokoje s kuchyňským koutem, předsíně a příslušenství, které tvoří koupelna s vanou a WC. Podlahová plocha místností včetně příslušenství je o celkové výměře m² ;

1.3. Nájemce prohlašuje, že účelem nájmu je zajištění jeho bytových potřeb ;

1.4. Nájemce prohlašuje, že je mu skutečný stav bytu dobře znám a že si jej před uzavřením této nájemní smlouvy řádně prohlédl a prohlašuje, že byt je způsobilý ke smlouvenému účelu užívání.

1.5. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci byt do užívání a nájemce se zavazuje řádně hradit sjednané nájemné.

2. Doba nájmu

2.1. Doba nájmu bytu se sjednává na dobu určitou a počíná běžet dnem nabytí účinnosti této smlouvy, tedy dnem a končí dnem

2.2. Jestliže pronajímatel nebo nájemce neoznámí druhé straně nejpozději 2 měsíce před ukončením nájemního vztahu, založeném touto smlouvou, že nemá zájem v pronájmu dále pokračovat, může nájemce využít své přednostní právo a smlouvu uzavřít na další rok.

3. Nájemné a úhrada za dodávky služeb

3.1. Nájemné bylo na základě dohody pronajímatele s nájemcem sjednáno ve výši Kč,
slovy: korun českých za jeden kalendářní měsíc.

Nájemné je splatné k 10. dni v příslušném měsíci na účet č. / v.s.
Součástí nájemného nejsou zálohy na plnění spojená s užíváním bytu.

3.2. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nájemce bude hradit pronajímateli měsíčně částku,- Kč jako zálohovou platbu na plnění spojená s užíváním bytu, jimiž jsou
dodávka teplé a studené vody, tepla a,- Kč, slovy: korun
českých jako zálohu na spotřebu elektrické energie v bytě.

3.3. Celkové měsíční nájemné včetně služeb, které bude nájemce hradit na výše uvedený účet
je,- Kč, slovy: korun českých.

*Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství
s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu
ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.*



3.4. Nájemce a pronajímatel se dohodli na vratné jistotě ve výši,- Kč, slovy: korun českých, splatné hotově při podpisu této nájemní smlouvy, což oba stvrzují níže svými podpisy. Kauce bude po dohodě obou stran vrácena při předání bytu, pokud bude byt předán bez závad. Popřípadě bude z kauce hrazena škoda, která po čas nájemního vztahu v bytě vznikla nebo bude započtena jako poslední nájemné vyplývající za smlouvy.

3.5. Nájemce bere na vědomí, že spotřeba tepla je měřena pouze pro celý bytový dům a mezi jednotlivé nájemce je rozpočtena tak, že náklady na teplo jsou rozpočteny dle podlahové plochy jednotlivých bytů v poměru k ostatním bytům. Každý byt má svůj elektroměr, tudíž vyúčtování bude provedeno dle skutečného odečtu odběru elektrické energie.

3.6. Nezaplatí-li nájemce pronajímateli jakákoliv peněžitá plnění dle této smlouvy do 30 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

3.7. Pronajímatel je povinen vrátit zpět nájemci případné přeplatky na měsíčních zálohových platbách na plnění spojená s užíváním bytu, zaplacených nad rámec skutečné spotřeby, a to na základě vyúčtování jejich skutečné spotřeby od příslušných poskytovatelů služeb nejpozději do 30 dnů od obdržení vyúčtování od příslušných poskytovatelů služeb. Pro případ prodlení pronajímatelem s výplatou přeplatku dle tohoto článku zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.8. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli případné nedoplatky na spotřebě energií a na službách spojených s užíváním bytu, spotřebovaných nad rámec zaplacených měsíčních záloh, a to na základě vyúčtování skutečné spotřeby od příslušných poskytovatelů služeb nejpozději do 30 dnů od obdržení vyúčtování od pronajímatele.

4. Práva a povinnosti nájemce

4.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli řádně a včas částky dohodnuté v čl. 3 této smlouvy.

4.2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu výkon jeho práva kontroly, zda je byt užíván řádným způsobem. Ale to výlučně po předchozí domluvě s nájemcem a za přítomnosti nájemce v bytě.

4.3. Nájemce je povinen byt, společné prostory a zařízení domu užívat řádným a obvyklým způsobem a v souladu s dobrými mravy.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



4.4. Nájemce je povinen chovat se k ostatním uživatelům bytového domu ohleduplně a vzájemně se s nimi neomezovat ve svých právech a povinnostech.

4.5. Nájemce je povinen při užívání bytu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména dodržovat a zabezpečit dodržování protipožárních předpisů.

4.6. Nájemce je povinen udržovat svým nákladem byt v čistém a užitelném stavu, zejména je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy v bytě související s jeho užíváním ve shodě s ustanovením [§ 2257 odst.2 NOZ](#). Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.

4.7. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které brání řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

4.8. Nájemce je povinen v případě vzniku pojistné události upozornit pronajímatele.

4.9. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil v bytě (nájemním domě) sám nebo ti, kdo s ním bydlí, a to bezodkladně. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

4.10. Nájemce je po předchozí domluvě povinen zpřístupnit byt pro provedení oprav, revizí a odborných prohlídek a tyto v bytě strpět.

4.11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě, v ostatním se řídí ustanovením [§ 2274 NOZ](#). Pro

podnájem části předmětu nájmu je vyžadován písemný souhlas s podnájemem jiné osobě než osobě blízké nájemci.

4.12. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy, ani jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

4.13. Nájemce je povinen užívat byt pouze k bydlení. Nájemce není oprávněn do bytu umístit sídlo právnické osoby nebo místo podnikání podnikatele fyzické osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4.14. Nájemce je oprávněn chovat zvíře v souladu s ustanovením [§ 2258 NOZ](#).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



4.15. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu byt vyklidit a odevzdat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, včetně dodatečných úprav, které provedl se souhlasem pronajímatele. V případě nepředání takto řádně vyklizeného bytu do 7 dnů od skončení nájmu je nájemce povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

5. Práva a povinnosti pronajímatele

5.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt a jeho příslušenství ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

5.2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojený s užíváním bytu.

5.3. Pronajímatel je oprávněn v případě, že nájemce nevyklidí byt při skončení nájmu, vstoupit do bytu, vyklidit jej a věci nacházející se v bytě uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce, k čemuž jej tímto nájemce zplnomocňuje.

6. Osoby užívající byt s nájemcem

6.1. Vedle nájemce bude byt užívat tato osoba (osoby):

6.2. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to neprodleně, s uvedením jejich jména, příjmení, data narození a trvalého pobytu.

7. Skončení nájmu

Smluvní strany se dohodly, že nájem podle této smlouvy skončí:

- a) uplynutím doby nájmu (prolongací)
- b) dohodou stran
- c) odstoupením od smlouvy
- d) výpovědí
- e) zánikem pronajaté věci (bytu, domu) a dalšími.
- f) smrtí nájemce

8. Závěrečná ustanovení

7.1. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, neupravené v této smlouvě, se v celém rozsahu řídí ustanovením [§ 2235an NOZ](#), zejména ohledně výpovědi z nájmu.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



7.2. Změny nebo dodatky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných všemi jejími účastníky. Smluvní strany dále sjednávají, že tuto smlouvu nelze měnit elektronickou formou, ani jakýmkoliv jiným způsobem, než uzavřením dodatku s podpisy všech účastníků této smlouvy na téže listině. Jakákoliv komunikace, vedená v souvislosti s touto smlouvou ústně či elektronicky, není návrhem či nabídkou na změnu této smlouvy, nebo uzavření jakékoliv jiné smlouvy stran. V této souvislosti se tedy strany dohodly, že jejich veškeré vzájemné smluvní vztahy musí být uzavřeny písemně s podpisy všech účastníků této smlouvy na téže listině.

7.3. Veškeré písemnosti týkající se nájemního vztahu podle této nájemní smlouvy se doručují vždy na adresy pronajímatele a nájemce uvedené v generáliích této nájemní smlouvy. Za účelem odstranění pochybnosti a pozdějších rozporů spojených s takovým doručením se pronajímatel a nájemce výslovně dohodli na tom, že pokud smluvní strana, které je listina adresována, její přijetí odmítne, nebo jiným způsobem přijetí zabráni (např. nesdělí změnu adresy), považuje se za prokazatelné doručení též třetí den od odeslání listiny. Ohledně doručování v souvislosti s touto smlouvou platí ustanovení **§ 573 NOZ**.

7.4. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu přečetli a souhlasí s jejím obsahem, což stvrzují svými podpisy.

7.5. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran, a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.

Vdne

Vdne

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Přílohy k této nájemní smlouvě:

- č.1. LV č....., vedený Katastrálním úřadem v úředně ověřené kopii
- č. 2 předávací a převjímací protokol
- č. 3.soupis spotřebičů a vybavení

Pokud tedy dochází k nájmu bytu, pak rovněž dochází i k nájmu **příslušenství bytu**. V praxi ale někdy nastává potřeba vyjasnit otázku, co je **příslušenství** a co je **součást** bytu ?

NOZ v ustanovení § 510 odst. 1 uvádí definici **příslušenství** tak, že „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně*“

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. ...“.

Příslušenství bytu se podle nové úpravy až tak výrazně neliší od úpravy dřívější (srov. *SOZ*). Hlavní změnou se tak stává výslovné ustanovení, že **příslušenství věci sdílí s věcí hlavní stejný právní osud**, což v dřívější právní úpravě (srov. *SOZ*) chybělo a soudní praxe se v tomto ohledu nikdy nesjednotila.

Co se týká příslušenství bytu, tak podle dřívější právní úpravy (srov. *SOZ*) se muselo jednat o vedlejší místnost nebo prostor. Toto omezení již **NOZ nepřevzal**. Jednat se tedy může zejména o komory, sklepy, ale i např. klimatizační jednotky apod., neboť tyto věci lze považovat za samostatné, avšak nelze je považovat za součást bytu.

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.

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. Jedná se tedy o poměrně volnou definici, mající však jasná pravidla, a to:

- a) základním rysem součásti je to, že pokud bychom ji od věci oddělili, věc bychom znehodnotili;
- b) součást k věci podle její povahy náleží.

Za součást bytu tak lze považovat vše, co je do něj pevně zabudováno, zejména vnitřní rozvody, lokální kotle ÚT a TUV, WAWky, vstupní dveře apod., ale též např. WC mimo byt (např. na chodbě), neboť bez těchto součástí by se byt bezesporu znehodnotil.

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

V současné době také panuje více rozdílných názorů na to, co se stane s příslušenstvím bytu při jeho **převodu** a zda-li musí být vždy uvedeno v kupní smlouvě. Paradoxně nejvyšší soud ČR v jednom judikátu uvedl, že příslušenství musí být vyjmenováno a musí být smluvně vyjádřena vůle jej rovněž převést a při jiné příležitosti zase uvedl, že příslušenství je převedeno i když to není uvedeno v kupní smlouvě.

NOZ to upravuje jednoznačně. Ustanovení § 510 odst.2 *NOZ* uvádí: „...*Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*“

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Pro výklad toho, co je či není příslušenství se bude používat ustanovení § 511 NOZ: „*Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.*“ Dle této definice tedy bude záležet na „zvyklostech“. Konkrétně tyto zvyklosti budou nejspíše opět na posouzení soudu.

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- <http://www.bezplatnapravniporadna.cz/online-zdarma/novy-obcansky-zakonik-2014/smlouva-dohoda-plna-moc-nalezitosti-noz-2014/18046-najemni-smlouva-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-2014.html>
- <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvlastni-casti/najem-a-pacht>
- <http://muj-pravnik.cz/najem-bytu-obecne-rovine/>
- realitnikucharka.cz/wp.../uploads/Najemní-smlouva-NOZ-VZOR.doc
- jerkman.as/privatizace-bytu/vysvetleni-pojmu.aspx
- <http://www.czechpoint101.com/cs/novy-obcansky-zakonik-zmeny-ktre-by-vas-mely-zajimat-4-cast-prislusenstvi-veci/>

Kapitola II.

Vybrané otázky z právní úpravy zániku nájmu prostor k bydlení po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2285 až 2296) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) [dále jen „ZOK“] ve znění k 1.1. 2018

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

NOZ v pododdíle 2, stať „Skončení nájmu“ (§ 2285an), rozhodně neobsahuje všechny možnosti skončení nájmu. Je proto nutné vycházet nejen ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, ale i z obecných ustanovení o nájmu a z obecných ustanovení o zániku závazků.

Nájem bytu podle NOZ může skončit z následujících důvodů:

1. Dohodou pronajímatele a nájemce
2. Uplynutím doby
3. Ukončením výkonu práce

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



4. Nemožností plnění
5. Smrtí nájemce
6. Odstoupením od smlouvy
7. Splynutím
8. Narovnáním
9. Zánikem členství v bytovém družstvu
10. Vykličením bytu
11. Výpovědí

POZOR !!! Nájem bytu **neskončí smrtí pronajímatele**. NOZ výslovně stanoví, že byl-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, **nemá pronajímatel právo nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví**. Toto ustanovení je **kogentní**, k opačnému ujednání se nepřihlíží.

NOZ neobsahuje právní úpravu **bytových náhrad** (s výjimkou náhradního bydlení rozvedeného manžela). Pronajímatel tedy **není povinen** zajišťovat nájemci po skončení nájmu bytovou náhradu. Ale podle přechodného ustanovení **§ 3076 NOZ** však platí, že pokud bylo přede dnem účinnosti NOZ zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, řízení se dokončí podle dosavadních právních předpisů a právo nájemce na bytovou náhradu **nebude dotčeno**.

Ad 1. Skončení nájmu dohodou

NOZ nemá zvláštní ustanovení o skončení nájmu bytu dohodou. I přesto je nepochybné, že nájem bytu **může být dohodou** pronajímatele a nájemce **ukončen**. Právním základem této dohody je ustanovení **§ 1981 NOZ**, podle kterého je stranám na vůli **ujednat si zánik závazku**, aniž bude zřízen závazek nový. Pokud se týká formy takového ujednání, je nutné aplikovat ustanovení **§ 564 NOZ**, které stanoví, že vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle **v téže nebo přísnější formě**. Pro nájemní smlouvu se vyžaduje dle ustanovení **§ 2237 NOZ** písemná forma, a proto **i dohoda o skončení nájmu musí mít písemnou formu**.

Ad 2. Skončení nájmu uplynutím doby

NOZ nemá zvláštní ustanovení o skončení nájmu uplynutím doby. Je tedy nutné aplikovat **obecné ustanovení o právních událostech**, podle kterého platí, že práva a povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny (srov. ustanovení **§ 603 NOZ**).

NOZ opětovně zavedl **pravidlo o automatickém prodloužení nájmu bytu**. T. zn., 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

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva pronajímatele vyžaduje písemnou formu (srov. ustanovení § 2285 NOZ).

Ad 3. Skončení nájmu ukončením výkonu práce

Tento způsob skončení nájmu bytu upravuje NOZ u služebních bytů (srov. ustanovení § 2298 a 2299 NOZ). Dle této právní úpravy nájem služebního bytu 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 **skončí**.

Ad 4. Skončení nájmu pro nemožnost plnění

Skončení nájmu bytu pro nemožnost plnění nastane především v situaci, kdy **dojde k zániku**

bytu. V rámci obecných stanovení o nájmu se v § 2226 NOZ stanoví, že zanikne-li věc během nájmu, nájem skončí. Zanikne-li věc během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Otázkou je, jak může nastat situace, kdy byt zanikne pouze zčásti., Může se např. stát, že lze si ale například představit případ, kdy zanikne sklep pronajatý jako příslušenství bytu.

Ad 5. Skončení nájmu smrtí nájemce

Smrtí nájemce podle NOZ nájem bytu ve **většině případů neskončí**, neboť se použije ustanovení o přechodu nájmu bytu podle § 2279an NOZ a (i pokud k přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti nedojde) práva a povinnosti z nájmu bytu přejdou podle ustanovení § 2282 NOZ na nájemcovy dědice.

Ke skončení nájmu smrtí nájemce tedy dojde pouze za situace, **kdy nájem nepřejde na členy nájemcovy domácnosti a zároveň nebude mít nájemce žádné dědice**, a dále pak v případě **služebních bytů a bytů zvláštního určení** (srov. ustanovení § 2300 a 2301 NOZ), na které se ustanovení o přechodu nájmu bytu **nepoužijí**.

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

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Zemře-li nájemce bytu zvláštního určení (srov. ustanovení [§ 2300 a 2301 NOZ](#)), nájem bytu skončí a pronajímatel vyzve osoby, které v bytě bydlely společně s nájemcem, aby byt vyklidily nejpozději **do tří měsíců ode dne, kdy tuto výzvu obdrží**; nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve obdobně nájemcovy dědice.

V důsledku smrti nájemce může nájem skončit také tehdy, pokud sice nájem bytu přejde na člena nájemcovy domácnosti, ale tento člen nájemcovy domácnosti **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**.

Ad 6. Skončení nájmu odstoupením od smlouvy

NOZ v ustanoveních, upravujících nájem, resp. nájem bytu a nájem domu, o možnosti odstoupit od smlouvy nehovoří. Místo toho zavádí institut **výpovědi bez výpovědní doby**.

Podle obecného ustanovení [§ 2001 NOZ](#) lze od smlouvy odstoupit, ujedná-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 **zvláště závažným způsobem**, a tím způsobí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem **bez výpovědní doby**. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu pak pro případ porušení povinností nájemce **zvláště závažným způsobem** dává pronajímateli možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby, přičemž tato zvláštní ustanovení mají přednost. Lze tedy konstatovat, že **ze zákona** nájemce ani pronajímatel **nemají právo odstoupit** od smlouvy, což však nevylučuje, 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 NOZ](#)).

Ad 7. Skončení nájmu splnutím

Také podle NOZ je možné skončení nájmu **splynutím**. Podle ustanovení [§ 1993 odst. 1 NOZ](#) platí, že splyne-li jakýmkoliv způsobem právo s povinností v jedné osobě, zaniknou jak toto právo, tak povinnost, nestanoví-li zákon jinak. Ohledně nájmu bytu zákon jinak nestanoví, tato obecná úprava se tedy **použije**.

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.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Ad 8. Skončení nájmu narovnáním

NOZ také upravuje **dohodu o narovnání**, kterou strany mohou **dosavadní závazek nahradit novým závazkem**. Ustanovení o narovnání však nenalezneme mezi způsoby zániku závazků, ale v rámci obecných ustanovení o změně obsahu závazků. Dohoda o narovnání vyžaduje **písemnou formu, byl-li původní závazek zřízen v písemné formě**. Vzhledem k tomu, že pro nájemní smlouvu se písemná forma vyžaduje, bude muset mít dohoda o narovnání také písemnou formu (srov. ustanovení § 1903an NOZ).

Ad 9. Skončení nájmu zánikem členství v bytovém družstvu

Zvláštním způsobem skončení nájmu bytu, který se použije **pouze u družstevních bytů**, je zánik členství v bytovém družstvu. Podle § 610 ZOK členství v družstvu zaniká:

- 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) prohlášením konkurzu na majetek člena,
- ch) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností 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, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- j) zánikem pracovního poměru podle ustanovení § 579 odst. 2 ZOK, neurčí-li stanovy jinak, nebo
- k) zánikem družstva bez právního nástupce.

Pokud se týká **smrti člena** bytového družstva, **zanikne sice jeho členství v družstvu, ale nezaniká nájem bytu, protože** podle ustanovení § 2279 odst. 5 NOZ **přechází členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl**.

Ohledně **vyloučení člena** bytového družstva ustanovení § 734 ZOK stanoví, 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, a) poruší-li

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo b) byl-li nájemce 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.

Ad 10. Skončení nájmu vyklizením bytu

NOZ přináší úplně nový způsob ukončení nájmu bytu. Bude možné jej využít v situaci, **kdy nájemce zemřel, nájem nepřešel na člena nájemcovy domácnosti a nájemcův dědic není znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti.** V takovém případě může pronajímatel byt vyklidit, čímž nájem zaniká. Věci z bytu pronajímatel uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladu nebo u jiného schovatele; nepřevzme-li je nájemcův dědic bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat (srov. kapitolu V., část B., str. 38).

Ad 11. Skončení nájmu výpovědí

Nájem bytu může být vypovězen jak nájemcem, tak i pronajímatelem. NOZ vyžaduje pro

výpověď z nájmu **písemnou formu.** 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.**

Pokud vypovídá nájem pronajímatel, je povinen nájemce **poučit o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.**

V případě výpovědi dané pronajímatelem má nájemce právo vznést proti výpovědi **námitky** a podat **do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla, návrh soudu na přezkoumání, zda je výpověď oprávněná.** NOZ tedy opustil konstrukci, kdy k výpovědi pronajímatele z určených důvodů musel přivolit soud. Je tedy podle současné právní úpravy pouze na nájemci, zda se bude chtít proti výpovědi soudně bránit, či nikoliv.

Pro podání námitek **není stanovena žádná lhůta.**

11. 1. Výpověď ze strany nájemce

NOZ v ustanovení **§ 2287** stanoví, že nájemce může **vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se 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.

Jako příklad takové změny může být získání práce v jiném místě, kam nebude možné bez obtíží z dosavadního bydliště dojíždět. Dalším případem rozhodné změny okolností může být

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



např. uzavření manželství a s tím související přestěhování do jiné obce, pořízení si vlastního bydlení nebo tíživá sociální situace, do které se nájemce po vzniku nájmu dostane (např. rozchod s partnerem, který přispíval na placení nájemného, ztráta zaměstnání apod.). Tíživou sociální situaci nájemce je nutné rozhodně do změny okolností opravňující nájem vypovědět zařadit, neboť nelze po nájemci spravedlivě žádat, aby materiálně strádal na úkor pronajímatele, který sám má kde bydlet a byt, který pronajímá, mu pouze vylepšuje jeho životní úroveň.

Zákon v tomto případě nestanoví délku výpovědní doby. Ta byla určena analogicky podle ustanovení § 2222, § 2231 s § 2288 NOZ a je **tříměsíční**.

Dalšími výpovědními důvody nájemce jsou výpovědní důvody **sankční** při porušení povinností pronajímatele. U těchto výpovědních důvodů NOZ nespécifikuje, zda je lze použít u nájmu na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Ve všech případech se jedná o výpověď **bez výpovědní doby**, tudíž podle ustanovení § 2231 odst. 2 NOZ **musí být ve výpovědi uveden výpovědní důvod**. Jedná se o následující případy:

- a) neodstraní-li pronajímatel 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 (srov. ustanovení § 2266 NOZ – jedná se o speciální ustanovení k § 2208 odst. 1 NOZ),
- b) brání-li užívání bytu 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 NOZ ve spojení s ustanovením § 2266 NOZ),
- c) brání-li užívání bytu 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 NOZ ve spojení s ustanovením § 2266 NOZ),
- d) pokud je potřebná nezbytná oprava bytu, přičemž se jedná o takovou opravu, při níž není možné byt vůbec užívat (srov. ustanovení § 2210 odst. 3 NOZ),
- e) stane-li se byt nepoužitelný k ujednanému účelu, nebo není-li účel ujednaný, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce (srov. ustanovení § 2227 NOZ),
- f) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí značnou újmu nájemci (srov. ustanovení § 2232 NOZ).

NOZ v ustanovení § 2283 odst. 2 zakotvuje specifický výpovědní důvod. Podle něj může **nájemcův dědic nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti.**

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Právo vypovědět za těchto podmínek nájem má i ten, **kdo spravuje pozůstalost**. Kromě výše uvedených výpovědních důvodů, které vyplývají přímo z NOZ lze v nájemní smlouvě **sjednat další výpovědní důvody**, pro které může nájemce nájem bytu vypovědět.

Pokud se jedná o nájem uzavřený **na dobu určitou**, může podle ustanovení [§ 2229 NOZ](#) nájemce nájem vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba.

Pokud se jedná o nájem **na dobu neurčitou**, mohou být další výpovědní důvody také ujednány v nájemní smlouvě, je to však nadbytečné, neboť podle ustanovení [§ 2231 odst. 1 NOZ](#) nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jedné ze stran, která nemusí být odůvodněna, ledaže má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Jedná-li se o věc nemovitou, je výpovědní doba tříměsíční.

11. 2. Výpověď ze strany pronajímatele

Nájem na dobu určitou nebo dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době

Podle ustanovení [§ 2288 odst. 1 NOZ](#) může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou nebo dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době:

- a) poruší-li nájemce **hrubě** svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce **odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli** nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) 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, nebo
- d) je-li tu jiný **obdobně závažný důvod** pro vypovězení nájmu.

Výpovědní důvod musí být ve výpovědi **uveden**, aby mohlo být případně přezkoumáno, zda je výpověď oprávněná.

Pod hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu lze zařadit i nesplnění oznamovací povinnosti nájemce ohledně zvýšení počtu osob žijících v bytě do dvou měsíců, co tato změna nastala (srov. ustanovení [§ 2272 odst. 1 NOZ](#)), nebo nesplnění povinnosti nájemce oznámit svou nepřítomnost v bytě delší než dva měsíce, pokud z tohoto důvodu nastane vážná újma (srov. ustanovení [§ 2269 odst. 2 NOZ](#)).

Dále NOZ výslovně stanoví, že nájemce hrubě poruší svou povinnost, pokud dá byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením [§ 2274](#) a [§ 2275 NOZ](#). I v tomto

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



případě bude tedy pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď podle § 2288 odst. 1 písm. a) NOZ.

Nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době

Podle ustanovení § 2288 odst. 2 NOZ může pronajímatel vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době také v případě, že:

- a) 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,
- b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Tato skupina výpovědních důvodů, stejně jako skupina osob, v jejichž prospěch lze nájem bytu vypovědět, je **taxativní**. NOZ rozšiřuje okruh osob, v jejichž prospěch lze nájem vypovědět. Počítá se zde nejen s příbuznými pronajímatele v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni (sourozenci), ale i s příbuznými manžela v těchto stupních. Na druhou stranu nelze vypovědět z důvodu potřeby manžela pronajímatele, ledaže jde o rozvádějíciho se nebo rozvedeného manžela.

Také ve výpovědi z těchto důvodů musí být **uveden** výpovědní důvod.

Dal-li pronajímatel nájemci výpověď z těchto důvodů, je povinen mu byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyžil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno (viz ustanovení § 2289 NOZ).

Výpověď bez výpovědní doby

Podle ustanovení § 2291 odst. 1 NOZ může pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, poruší-li nájemce svou povinnost **zvlášť závažným způsobem**. Zákon zároveň demonstrativně uvádí, že za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem se považuje například:

- a) nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců,
- b) poškození 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.

Pronajímatel musí v těchto případech nájemce **nejdříve vyzvat**, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování nebo odstranil protiprávní stav, teprve poté může dát výpověď, jinak se k výpovědi nepřihlíží. K výpovědi se nebude přihlížet také tehdy, nebude-li v ní uvedeno, v čem je spatřováno zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



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

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

Podle ustanovení **§ 2228 odst.1,2 NOZ** může pronajímatel dát nájemci výpověď bez výpovědní doby také v případě, že 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. Výzva pronajímatele vyžaduje **písemnou formu**. Musí obsahovat přiměřenou lhůtu k nápravě, upozornění na možné následky neuposlechnutí výzvy a musí být nájemci doručena. Pokud však hrozí vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, aniž by nájemce vyzval k nápravě.

U výpovědi pronajímatele bez výpovědní doby není rozhodující, zda byl nájem sjednán na dobu určitou nebo neurčitou. Podle ustanovení **§ 2231 odst. 2 NOZ** musí být výpověď, která může být dána bez výpovědní doby, **odůvodněna**.

Výpověď s dvouměsíční výpovědní dobou

Podle ustanovení **§ 2283 NOZ** může pronajímatel nájem vypovědět **bez uvedení důvodu s dvouměsíční 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.

Smluvní výpovědní důvody

NOZ nestanoví, že by pronajímatel mohl nájem bytu vypovědět jen ze zákonných důvodů. V souladu se zásadou **§ 1 odst. 2 NOZ** smluvní strany si mohou v nájemní smlouvě **sjednat další důvody** výpovědi pronajímatele. Je však nutné mít na zřeteli ustanovení **§ 2235 odst. 1 NOZ**, podle kterého se nepřihlíží k ujednáním **zkracujícím nájemcova zákonná práva**, a ustanovení **§ 8 NOZ**, podle kterého zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- <https://obczan.cz/clanky/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku>
- JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D., doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D., komentář k § 2287, ASPI

Kapitola III.

Vybrané otázky z právní úpravy přechodu nájmu bytu po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2279) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Přechod nájmu je právní institut, který je upraven ustanovením § 2279 NOZ („**(1) Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu. (2) Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. (3) Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně. (4) Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat; dnem dojití oznámení pronajímateli její nájem zaniká. (5) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.“**).

Ustanovení § 2279 NOZ (viz citace znění výše) o přechodu nájmu je obdobou dříve platného § 706 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „SOZ“). Oproti předchozímu stavu však již **není důvodem přechodu nájmu trvalé opuštění domácnosti nájemce** (srov. dříve platný § 708 SOZ), **nýbrž toliko jeho smrt**.

Jeho aplikace umožňuje, aby ten, komu nesvědčí a nesvědčilo právo k nájmu bytu, toto právo získal, budou-li ale splněny zákonem předvídané okolnosti. Smyslem této právní úpravy je ochrana osob, které žijí ve společné domácnosti s nájemcem, aby **v případě jeho úmrtí, nebyli povinni se ihned vystěhovat**, přestože sami z nějakého důvodu před jeho smrtí nájemci nebyli.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Pravidly NOZ o přechodu nájmu se řídí i nájemní vztahy, které vznikly **před 1.1.2014** a to na základě úpravy v ustanovení § 3074 odst. 1 NOZ („**(1) Nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.**“ ...). Zde je třeba rozlišit u nájmu, který vznikl před účinností NOZ nájem **a) movité věci a nájem, který by byl podle občanského zákoníku posuzován jako pacht** (např. nájem zemědělského pozemku za účelem jeho obdělávání), a **b) nájem ostatních věcí** (sem spadá nájem bytu). U nájmu bytu toto ustanovení zavádí tzv. nepravou retroaktivitu, což znamená, že: **a)** vznik nájmu a práva a povinnosti vzniklé před účinností občanského zákoníku se řídí dosavadními předpisy, kdežto **b)** obsah (vzájemná práva a povinnosti) a zánik nájmu se po 1.1.2014 již bude řídit

NOZ (**příklad:** *nájemní smlouva byla uzavřena 15. 8. 2013, byla by platnost této smlouvy či právo na slevu na nájemném vzniklé před účinností NOZ posuzovány podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Výpověď z nájmu doručena druhé straně po nabytí účinností nové úpravy by však již musela splňovat kritéria podle NOZ [srov. JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D., doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D. komentář k § 3074, ASPIJ).*

Úmrtí nájemce samo o sobě nevede ke skončení nájmu. Obecný nájem (srov. ustanovení § 2201 a násl. NOZ) je předmětem dědění. Ale u nájmu bytu, zemře-li nájemce, lze rozlišit tři možnosti dopadu této události, neboť může nastat **a) zúžení nájmu**, jde-li o společný nájem nebo společné nájemní právo manželů, nebo **b) přechod nájmu na člena nájemcovy domácnosti** nebo na dědice anebo **c) zánik nájmu**, nedojde-li k jeho přechodu.

Zúžení nájmu – jde-li o společný nájem bytu podle § 2270 NOZ („**(1) Uzavře-li nájemní smlouvu s pronajímatelem více osob, stanou se společnými nájemci bytu; společným nájemcem bytu se stane i osoba, která se souhlasem stran přistoupí ke smlouvě. (2) Co platí o nájemci, platí obdobně o společných nájemcích, není-li dále stanoveno jinak.**“) a § 2271 NOZ („*Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Ustanovení o společnosti se použijí přiměřeně.*“), **dojde smrtí některého ze společných nájemců k zúžení nájmu a společnými nájemci zůstávají ostatní společní nájemci** (srov. přiměřené použití § 2742 NOZ [„*Dědic spolčnicka se nestává spolčníkem, má však práva stanovená v § 2741.*“] a § 2745 NOZ [„*Zemře-li spolčník, aniž je ujednáno, že společenská smlouva platí i pro jeho dědice, zaniká společnost, měla-li dva spolčníky. Má-li společnost více spolčníků, má se za to, že ostatní spolčníci chtějí setrvat ve společnosti i nadále.*“]). Na místo zemřelého nájemce **nevstupuje do nájemního vztahu jiná osoba** (např. dědic, člen nájemcovy domácnosti apod.).

- jde-li o společný nájem bytu manžely, pak podle ustanovení § 766 odst. 1 NOZ („**(1) Zaniklo-li manželství smrtí manžela a manželé měli společné nájemní právo k domu nebo bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost,**

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



zůstane nájemcem bytu pozůstalý manžel. Svědčilo-li manželům k domu nebo bytu společně jiné závazkové právo, zůstane oprávněným pozůstalý manžel.“ ...) **zůstává nájemcem pozůstalý manžel.**

U družstevního bytu platí obecně pravidlo, že nájemcem se stává dědic družstevního podílu [viz ustanovení § 737 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)] – „**(1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.**“ ...]. Současně je však stanoveno, že je-li družstevní podíl součástí společného jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela (§ 737 odst. 2 téhož zákona – „**(2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.**“.). **Společné nájemní právo manželů k družstevnímu bytu se tak transformuje na výlučné nájemní právo pozůstalého manžela.**

Přechod nájmu - 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.).

NOZ v ustanovení § 2279 (srov. citaci znění na str. 27, 28) rozděluje členy nájemcovy domácnosti do dvou skupin:

- 1.** první skupinu tvoří **nejbližší nájemcovi příbuzní**, konkrétně manžel, registrovaný partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk. U této skupiny osob **dojde k přechodu nájmu ex lege smrtí nájemce**, jsou-li splněny zákonné podmínky (člen nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt).
- 2.** druhou skupinu tvoří **ostatní členové nájemcovy domácnosti** (např. družka, strýc apod.).

U této skupiny osob **dojde k přechodu nájmu jen, pokud s tím pronajímatel vyslovil souhlas.** Je-li těchto osob více (členem nájemcovy domácnosti je např. družka a babička), má pronajímatel právo si vybrat a vyslovit souhlas s přechodem nájmu jen na některé osoby nebo jen na jednu osobu (např. souhlasí s babičkou nájemce, nesouhlasí s družkou).

Nepřejde-li nájem na člena nájemcovy domácnosti (např. z toho důvodu, že nájemce žil sám nebo pronajímatel s přechodem nájmu na určitou osobu nesouhlasil), přechází nájem **ex lege na dědice nájemce** podle ustanovení § 2282 NOZ („*Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí.*“). Jak pronajímatel, tak nájemcův dědic však mají možnost nájem **do tří měsíců vypovědět** podle ustanovení § 2283

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



NOZ („(1) Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční 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. (2) Nájemcův dědic může nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.“).

Dvě podmínky přechodu nájmu bytu jsou dány ustanovením § 2279 NOZ (srov. citaci znění na str. 27, 28), t. j. , že **osoba žila v bytě ke dni smrti nájemce** (soudní praxe vyžaduje, aby osoba žila s nájemcem trvale. Podle judikatury [rozhodnutí NS *sp. zn. 26 Cdo 1867/2000*] je soužití možné považovat za trvalé, jsou-li zde objektivně zjiřitelné okolnosti svědčící o souhlasném úmyslu nájemce a osoby s ním v jeho bytě žijící s ním žít v trvalém životním společenství. Soužití je považováno za trvalé i tehdy, pokud nájemce v době smrti v bytě nebyl, např. zemřel v léčebném zařízení, avšak soužití s členem jeho domácnosti vzniklo ještě před smrtí [rozhodnutí NS *sp. zn. 26 Cdo 463/2000*]. Soužití je nutné považovat za trvalé i v případě, že člen nájemcovy domácnosti se přechodně vyskytuje jinde, avšak s nájemcem stále trvale bydlí, např. studuje vysokou školu v jiném městě a bydlí zde během výukových dnů na vysokoškolských kolejích). Druhou podmínkou, která musí být splněna je, **že člen nájemcovy domácnosti nemá vlastní byt** (osoba má vlastní byt, pokud disponuje takovým právním titulem, který jí umožňuje trvale uspokojovat bytové potřeby. Takovým titulem je např. vlastnické právo, nájem, služebnost bytu. Naopak osoba nemá vlastní byt ve shora uvedeném smyslu, pokud má byt pouze v podnájmu, popř. je ubytována.).

Omezení doby nájmu po jeho přechodu na dobu určitou je dáno ustanovením § 2279 NOZ *odst. 2* (srov. citaci znění na str. 27, 28) tak, že nájem **po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel**. Přechází-li nájem sjednaný *na dobu určitou*, jde i po přechodu stále o nájem na dobu určitou, který skončí uplynutím sjednané doby. Tak například je-li nájem sjednán do 31.12.2014 a nájemce zemře v září 2014, skončí nájem - i po svém přechodu na člena domácnosti - ke dni 31.12.2014. Přechází-li nájem sjednaný *na dobu neurčitou*, dojde přechodem k jeho transformaci z doby neurčité na dobu určitou. Nájem skončí uplynutím dvou let ode dne, kdy přešel. **Výjimka** z těchto pravidel platí **pro seniory nad 70 let a osoby mladší 18 let** (přejde-li nájem na osobu, která dosáhla ke dni přechodu věku 70 let, **nedojde ke zkrácení** doby nájmu na dva roky od jeho přechodu. **Nájem na dobu neurčitou zůstává** i po svém přechodu nájmem na dobu neurčitou. Přejde-li nájem na osobu, která ke dni přechodu nájmu nedosáhla věku 18 let, **skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let**, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Jestliže tedy např. člen domácnosti dosáhne ke dni přechodu nájmu 15 let, skončí nájem po uplynutí pěti let. Uvedené pravidlo je dispozitivní - strany si mohou sjednat i něco jiného (např. mohou nájem ukončit dohodou, omezit jeho trvání na dobu 1 roku, popř. změnit z doby určité na neurčitou apod).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Přechod nájmu na více osob se řídí ustanovením § 2279 NOZ odst. 3 (srov. citaci znění na str. 27, 28) tak, že splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, **přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně**. Tím pak vznikne společný nájem bytu podle § 2270 NOZ (srov. citaci znění na str. 28). Jsou-li těmito osobami manželé, vznikne společné nájemní právo manželů § 745 odst. 1 NOZ („**(1) Je-li obydlím manželů dům nebo byt, k němuž měl jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo, vznikne uzavřením manželství k domu nebo bytu oběma manželům společné nájemní právo; při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností smlouvy. To platí obdobně i v případě jiného obdobného závazkového práva.**“ ...).

Oznámení o nepokračování v nájmu se řídí ustanovením § 2279 NOZ odst. 4 (srov. citaci znění na str. 27, 28) tak, že ten, na koho přešel nájem, **si do jednoho měsíce od smrti nájemce může rozmyslet, zda hodlá v nájmu pokračovat**. Pokud zájem nemá, zašle v uvedené měsíční lhůtě pronajímateli písemné oznámení, že v nájmu nehodlá pokračovat. Jde o lhůtu hmotněprávní. V její poslední den tedy již oznámení musí být pronajímateli doručeno, nepostačí předání zásilky provozovateli poštovních služeb. Dnem dojití písemného oznámení pronajímateli nájem zanikne.

Přechod nájmu družstevního bytu je upraven v ustanovení § 2279 NOZ odst. 5 (srov. citaci znění na str. 27, 28) tak, že ve spojení s ustanovením § 737 odst. 1 zákona o obchodních korporacích (srov. citaci znění na str. 29) přechází nájem družstevního bytu **na dědice družstevního podílu**. Je-li však družstevní podíl v SJM, pak přechází podíl na pozůstalého manžela (srov. § 737 odst. 2 zákona o obchodních korporacích na str. 29), což znamená, že **výlučným nájemcem zůstane pozůstalý manžel**.

Přechod nájmu služebního bytu a bytu zvláštního určení je vyloučen. Zemře-li nájemce, nájem těchto bytů **skončí** (srov. § 2299 NOZ: „*Zemře-li nájemce, nájem služebního bytu 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.*“ a § 2301 odst. 1 NOZ: „**(1) Ustanovení § 2279 se u bytu zvláštního určení nepoužije. Zemře-li nájemce, nájem bytu zvláštního určení skončí a pronajímatel vyzve osoby, které bydlely v bytě společně s nájemcem, aby byt vyklidily nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží; nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve obdobně nájemcovy dědice.**“ ...).

Přechod nájmu bytu ve vlastnictví právnické osoby zákon **nevylučuje**. Proto zde platí právní režim § 2241 NOZ („*Jedná-li se o byt, který je ve vlastnictví právnické osoby, obývaný z důvodu členství členem nebo společníkem této právnické osoby, upravují práva a povinnosti stran především stanovy nebo společenská smlouva.*“).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph. D., doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D., komentář k § 2279, ASPI
- JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D., doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D., komentář k § 3074, ASPI

Kapitola IV.

Vybrané otázky z právní úpravy dědění nájemního práva po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2282) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

NOZ pro dědění nájemního práva ve svém ustanovení § 2282 stanoví, že : *„Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí.“*

Přechod nájmu na nájemcova dědice (tj. ne na člena jeho domácnosti) může nastat v několika případech:

a) nájemce žil sám, **b)** člen nájemcovy domácnosti nesplňoval podmínky pro přechod nájmu (např. má vlastní byt), **c)** pronajímatel nesouhlasil s přechodem nájmu u osoby, kde je takového souhlasu zapotřebí (srov. § 2279 odst. 1 NOZ, tedy *„(1) Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.“*...), **d)** člen domácnosti splňující podmínky pro přechod nájmu oznámil pronajímateli, že nehodlá v nájmu pokračovat.

Jak nájemcův dědic, tak pronajímatel **mají možnost jednostranně skončit nájem výpovědí v tříměsíční lhůtě** (srov. § 2283 NOZ, tedy *„(1) Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční 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. (2) Nájemcův dědic může nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.“*).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Nájemcův dědic **je povinen splnit dluhy, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí.** Společně a nerozdílně s ním jsou však tyto dluhy povinny splnit **i osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti.** Vychází se přitom z toho, že pokud tyto osoby těžily výhody z nájmu (mohly v bytě bydlet), je spravedlivé, aby se i podílely na úhradě dluhů z tohoto nájmu. Vůči pronajímateli tak nájemcův dědic a členové nájemcovy domácnosti vystupují jako **solidární dlužníci** (srov. § 1872 NOZ, tedy „*(1) Je-li několik dlužníků zavázáno plnit společně a nerozdílně, jsou povinni plnit jeden za všechny a všichni za jednoho. Věřitel může požadovat celé plnění nebo jeho libovolnou část na všech spoludlužnících, jen na některých, nebo na kterémkoli ze spoludlužníků. (2) Zvláštní ujednání věřitele a spoludlužníka nepůsobí vůči ostatním spoludlužníkům.*“). To platí i v případě, že se nájemcův dědic rozhodne nájem vypovědět podle § 2283 odst. 2 NOZ (srov. citaci znění na str. 30); tímto jednáním **k zániku dluhů nedojde.** Nájemcův dědic je povinen plnit dluhy z nájmu nikoli z titulu dědění, ale právě z důvodu přechodu nájmu, jenž je nástupnictvím (sukcesí) svého druhu. Nemůže se tak dluhů z nájmu **zprostit odmítnutím dědictví.**

Pokud nájem přejde na člena nájemcovy domácnosti, je povinen dluhy z nájmu uhradit on. Ostatní členové domácnosti, na které nájem nepřešel (např. protože mají vlastní byt) nejsou z těchto dluhů zavázáni. Stal-li se novým nájemcem **jeho dědic**, přešel nájem v takovém případě na osobu, která s nájemcem nežila ve společné domácnosti, a tudíž netěžila výhody plynoucí z nájmu. Z uvedeného důvodu zákon stanoví **bývalým členům nájemcovy domácnosti, aby se podíleli na těchto dlužích společně a nerozdílně s nájemcovým dědicem.**

Otázkou je, jestli jsou tyto osoby zavázány z dluhů z nájmu i v případě, že **nájem nepřešel** ani na nájemcova dědice **a zanikl.** Systematickým a teleologickým výkladem (vysvětlení odkazující na účel či funkci vysvětlovaného jevu) lze dospět k závěru, **že ne.**

Další otázkou je, zda po přechodu nájmu na dědice rovněž **dojde k omezení doby nájmu** nejdéle na 2 roky ode dne jeho přechodu, jako je tomu u členů nájemcovy domácnosti. Lze se domnívat, **že ano** a § 2279 odst. 2 NOZ („...*, (2) Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. ...*“) se zde použije analogicky. Opačný závěr by vedl k absurdním a nedůvodným rozdílům mezi členy nájemcovy domácnosti (kteří navíc často po nájemci současně dědí) a dědicem (který nebyl členem nájemcovy domácnosti). Absurditu takového závěru lze demonstrovat na jednoduchém příkladu.

Na dítě nájemce může nájem přejít buď jako na člena jeho domácnosti (žilo-li s nájemcem),

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



nebo jako na jeho dědice (nežilo-li s nájemcem). V prvním případě by nájem původně sjeďnaný na dobu neurčitou, přešel pouze na dobu dvou let, ve druhém případě by i po přechodu šlo o nájem na dobu neurčitou. Jedna a tatáž osoba by se tak mohla ocitnout ve dvojm, zcela rozdílném postavení. Nájemcův dědic **není povinen zaplatit nájemné za dobu od smrti nájemce do doby, než se dozvěděl o tom, že na něj nájem přešel**, neboť po tuto dobu neměl objektivně možnost byt užívat (analogické použití § 2245 NOZ, t. j. „*Využije-li nájemce právo nenastěhovat se do bytu, není povinen platit nájemné po dobu, co vada trvá. Nastěhuje-li se, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel vadu neodstraní; to platí i v případě podstatné vady v poskytování plnění spojeného nebo souvisícího s užíváním bytu.*“).

Děďení nájemního práva k bytu, který je **v družstevním vlastnictví** se děje tak, že zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, **přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.**

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D., doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D., komentář k § 2282, ASPI
- <http://www.clovekvpravy.cz/novy-obcansky-zakonik-obcanske-pravo-hmotne-od-112014-1064/najem-bytu-1065/skonceni-najmu-smrti-najemce-a-jeji-nasledky-1081>

Kapitola V.

Vybrané otázky z právní úpravy vyklizení bytu po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2292 a další) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (zjm. § 340) [dále jen „o.s.ř.“] ve znění k 1.1. 2018

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

A. Vyklizení při skončení nájmu

Typický dotaz v této oblasti: *je možné do smlouvy o nájmu bytu uvést ustanovení „V případě, že nájemce nevyklidí byt při skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn do bytu vstoupit, vyklidit ho a uskladnit věci nájemce na jeho náklady a nebezpečí“ ?*

Nová právní úprava by měla mimo jiné také přispět k odstranění situací blokování bytů po skončení nájmu díky liknavému nebo ignorujícímu přístupu bývalého nájemce, jež je navíc

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



často dokonce neznámého pobytu například i po dobu několika let.

NOZ **neukládá** výslovně v žádném svém ustanovení povinnost nájemci **byt vyklidit**. Na rozdíl od dřívějšího stavu protokolárního předávání bytu se snaží o zjednodušení situace tak, že výslovně v ustanovení *§ 2292 věta druhá* deklaruje, že **k odevzdání bytu po skončení nájmu postačí prosté předání klíčů**, jestliže nic dalšího nebrání pronajímateli v přístupu a užívání předmětného bytu. **Při odevzdání klíčů v této situaci se tak pronajímatel již nemusí obávat vstoupit do bytu, a to i fakticky nevyklizeného, neboť se byt má za odevzdaný a nelze se tak dopustit** porušení domovní svobody dle *§ 178 odst. 1 trestního zákoníku*. Pronajímatel totiž již nevniká do obydlí jiného, neboť odevzdáním bytu v podobě předání klíčů dle *§ 2292 věta druhá NOZ* **byt přestává být bytem nájemce a stává se prostorem v dispozici pronajímatele**.

Nicméně ale tato povinnost byt vyklidit **vyplývá** z ustanovení *§ 2293 odst. 1 NOZ*, neboť je třeba byt odevzdat ve stavu, v jakém byl převzatý na začátku nájemního vztahu.

Za situace, kdy tedy při ukončení nájemního vztahu byt nebude odevzdán dle uvedeného shora (tedy alespoň odevzdáním klíčů) dobrovolně, bude nutno stejně jako před datem 1. 1. 2014 **podat žalobu na splnění této povinnosti**. I když pak tedy NOZ nehovoří o vyklizení, lze se domnívat, že petit žaloby bude obdobný poměrům do 31. 12. 2013, neboť s tím počítá zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, který upravuje výkon rozhodnutí na vyklizení bytu v ustanovení § 340 odst. 1 („**(1) Ukládá-li rozhodnutí, jehož výkon se navrhuje, aby povinný vyklidil nemovitou věc, stavbu, byt nebo místnost, soud nařídí výkon rozhodnutí a po právní moci tohoto usnesení výkon rozhodnutí provede.**“ ...).

Doporučení : pokud by pronajímatel přistoupil k podání žaloby, pak žalobní petit **by neměl znít na vydání klíčů**, protože taková žaloba by nemusela totiž ve svém výsledku situaci vyřešit, neboť by prostě nebyly klíče při výkonu rozhodnutí nalezeny a pronajímatel by se tak po dvou soudních řízeních ocitl opět na začátku, protože žaloba by byla zamítnuta.

Typický dotaz v této oblasti: *jaký je postup pronajímatele, kdy nájemce nejeví o byt zájem a je například neznámého pobytu ?*

Jedná se zpravidla o nájemce, jež neplatí delší dobu (někdy i léta) nájemné a pro tento důvod také pronajímatel nájem ukončí.

Pro tyto případy NOZ v ustanovení *§ 2292, věta třetí*, stanoví fikci, dle níž pokud nájemce byt nepochybně opustí, má se byt za odevzdaný ihned.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Samozřejmě nelze tohoto ustanovení zneužívat, neboť právě toto ustanovení představuje hranici mezi naplněním skutkové podstaty trestného činu porušování domovní svobody, jestliže se pronajímatel do bytu po ukončení nájmu odváží vstoupit.

Pokud si je pronajímatel **jist opuštěním bytu**, (např. kdy se jedná o případy neplacení nájemného, zpravidla s tím související i odpojení elektřiny či plynu, případně jiné takové poznatky), pak do bytu **může vstoupit sám i s překonáním uzamčení** aniž by se mohl dopustit porušení domovní svobody. Je však samozřejmě na odpovědnosti takového pronajímatele, aby vhodným způsobem takovou důkazní situaci **zdokumentoval pro případ přezkumu** jeho jednání kdykoli v budoucnu.

Žaloba na vyklizení bytu (OBECNÝ VZOR)

Obvodnímu soudu (Okresnímu soudu)

adresa

dvojmo text návrhu

jedenkrát přílohy

V 2018

Věc: **Ž a l o b a s návrhem na vyklizení bytu**

Žalobce: Jméno a příjmení, titul....., trvale bytem v nar. dne

Žalovaný: Jméno a příjmení, titul....., trvale bytem v nar. dne

Důkazní přílohy : 1) Nájemní smlouva ze dne 13.3.2008
2) Vzájemná korespondence účastníků
3) Výpověď z nájmu ze dne 15.8.2009

I.

Žalobce byl na základě nájemní smlouvy ze dne pronajímatelem bytu č. 22 o vel. 2+1 ve 3. podlaží v (adresa nemovitosti). Vzájemnou dohodou byla dne nájemní smlouva ukončena, a to s účinností ke dni Ke dni ukončení nájemní smlouvy byl žalovaný povinen vyklidit tento byt a předat jej pronajímateli, což však žalovaný dodnes neučinil.

Důkaz:

- Dohoda o ukončení nájmu ze dne..... ,
- Vzájemná korespondence účastníků, zjm. Výzva k vyklizení bytu ze dne,
- výsledky účastníků

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



II.

S ohledem na shora uvedené navrhuje žalobce vydání tohoto

rozsudku:

I. Žalovaný je povinen vyklidit byt č. 22 o vel. 2+1 ve 3. podlaží v
(adresa nemovitosti) a to do 15. dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žalovaný je povinen uhradit žalobci náklady řízení, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku

Jméno a příjmení, titul
žalobce

B. Vyklizení při neznámém dědici

NOZ obsahuje nové ustanovení, které chrání pronajímatele před případnou dlouhou blokáží pronajímaného bytu či domu. Taková blokáže může být způsobena tím, že při dědickém řízení se nedaří zjistit nájemcův dědic. Pokud tento dědic nebude znám ani **do 6 měsíců od nájemcovy smrti**, pak toto ustanovení **umožňuje pronajímateli vyklidit byt**, přičemž vyklizením bytu nájem zaniká. Věci z bytu uloží pronajímatel na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele, a pokud si je dědic nepřevzme bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel vhodným způsobem prodat na účet nájemcova dědice (srov. ustanovení [§ 2284 NOZ](#)).

C. Vyklizení při stavebních úpravách bytu

Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, **jen nesníží-li hodnotu bydlení a**

- Ize-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo
- provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo
- hrozí-li přímo zvláště závažná újma a tedy **souhlas nájemce není vyžadován**.

V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce. Vždy tedy platí, úprava bytu nesmí vést ke snížení hodnoty bydlení (srov. ustanovení [§ 2259 NOZ](#)).

Není-li vyžadován souhlas nájemce k provedení úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu nebo domu **vyžadující vyklizení bytu**, má pronajímatel právo započít s prováděním prací **až poté, co se vůči nájemci zaváže poskytnout přiměřenou náhradu účelných nákladů,**

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



kteřé nájemci vzniknou v souvislosti s vyklizením bytu, a zaplatí nájemci na tyto náklady přiměřenou zálohu (srov. ustanovení § 2260 odst. 1 NOZ).

Nevylučují-li to okolnosti případu, sdělí pronajímatel nájemci **nejméně 3 měsíce před zahájením** prací alespoň:

- a) povahu těchto prací,
- b) předpokládaný den jejich zahájení,
- c) odhad jejich trvání,
- d) nezbytnou dobu, po kterou musí být byt vyklizen a
- e) poučení o následcích odmítnutí vyklizení.

Zároveň se pronajímatel zaváže k přiměřené náhradě nákladů s vyklizením bytu spojených a uvede, jakou zálohu na takovou náhradu nabízí (srov. ustanovení § 2260 odst. 2 NOZ).

Typický dotaz v této oblasti: *jaký je postup, když nájemce vyklizení bytu odmítne ?*

Neprohlásí-li nájemce pronajímateli **do 10 dnů po oznámení**, že byt na požadovanou dobu vyklidí, má se za to, že **vyklizení bytu odmítl** (srov. ustanovení § 2260 odst. 3 NOZ).

POZOR !!! Zde je tedy předvídáno odmítnutí vyklizení bytu při nekonání ze strany nájemce s důsledkem možnosti pronajímatele **podat soudu ve lhůtě do 10 dnů ode dne nájemcova odmítnutí návrh na rozhodnutí o takovém vyklizení, jinak právo na vyklizení bytu zaniká**. Přitom platí, že prokáže-li pronajímatel:

- a) účelnost úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu nebo domu a
- b) nezbytnost vyklizení bytu,

soud návrhu vyhoví; přitom může stranám uložit přiměřená omezení, která na nich lze rozumně požadovat. **Před rozhodnutím o vyklizení bytu nelze práce provádět**, ledaže soud provádění prací povolí (srov. ustanovení § 2262 NOZ).

Je-li nutné byt vyklidit na dobu **nejdéle jednoho týdne**, postačí oznámení nájemci alespoň 10 dnů před zahájením prací a současně se lhůta pro vyjádření nájemce zkracuje na 5 dní (srov. ustanovení § 2261 NOZ).

Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud. U těchto případů NOZ nestanoví žádné lhůty podobně, jako je tomu u stavebních úprav v režii pronajímatele (srov. ustanovení § 2263 NOZ).

Nikoli jen v souvislosti se stavebními úpravami v bytě, **ale obecně** má nájemce povinnost oznamovat pronajímateli:

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- a) svou nepřítomnost v bytě delší než 2 měsíce, nebo
b) obtížnější dostupnost bytu po uvedenou dobu. Současně nájemce uvede osoby, které budou schopny vstup do bytu pro případ nezbytné potřeby zajistit. **Nemá-li nájemce takové osoby po ruce, je takovou osobou pronajímatel ze zákona.**

Nesplní-li nájemce zde uvedené povinnosti, považuje se jeho jednání za porušení povinností nájemce **závažným způsobem**; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma. Riziko vzniku vážné újmy tak nese nájemce, na jehož uvážení zůstává splnění uvedené oznamovací povinnosti (srov. ustanovení [§ 2269 NOZ](#)).

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/uziti-zaloby-na-vyklizeni-pri-skonceni-najmu-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku>
- <http://www.businessinstitut.cz/ustanoveni-o-najmu-bytu-a-domu-podle-noz-ii>

Kapitola VI.

Vybrané otázky z právní úpravy nájemného po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2217 a další) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Nájemné (v hovorové češtině se používá též výraz *činže*, zkomolenina z německého *Zins* – úrok) je označením pro úplatu za užívání pronajaté věci nájemcem (srov. ustanovení [§ 2217an NOZ](#)). Vedle nájemného může být nájemce povinen hradit i jiné platby, např. v případě nájmu bytu cenu za služby spojené s užíváním bytu (např. dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod atd.). **Okamžikem rozhodným pro jeho určení je den vzniku nájmu.**

Nájemné je tedy platba za to, že nájemce může za tuto platbu dočasně užívat určitou konkrétní věc pronajímatele, tedy i např. byt.

NOZ (srov. ustanovení [§ 2217 odst. 2](#)) umožňuje sjednat si nájemné v penězích, ale i jinak.

Plnění nájemného **jinak než v penězích** může spočívat v **naturáliích** (ve zboží, výrobcích, surovinách apod.), v provedení určitých prací (např. rekonstrukce věci) nebo v poskytování určitých služeb (např. správa budovy). Je-li nájemné dohodnuto jinak než v penězích, je nutné - pro stanovení např. výše slevy na nájemném, určení výše (hodnoty) přeplatku či nedoplatku

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



na nájemném - určit jeho majetkovou hodnotu v penězích. Jako nejvhodnější se jeví, aby si majetkovou hodnotu nepeněžitého nájemného ocenily strany přímo v nájemní smlouvě. Je však možné, aby takové ocenění provedly i posléze mimo nájemní smlouvu. Nebude-li majetková hodnota takto stranami určena, určí ji soud jako cenu obvyklou za obdobné nepeněžitě plnění § 1792 odst. 1 NOZ („*(1) Plyne-li ze smlouvy povinnost stran poskytnout a přijmout plnění za úplatu, aniž je ujednána její výše, či způsob, jakým bude tato výše určena, platí, že úplata byla ujednána ve výši obvyklé v době a v místě uzavření smlouvy. Nepodaří-li se takto výši úplaty určit, určí ji soud s přihlédnutím k obsahu smlouvy, povaze plnění a zvyklostem.*“ ...).

Pokud si strany nesjednaly nájemné v naturáliích, **platí se vždy nájemné v penězích**. Jeho výši by si měly strany dohodnout. Neučiní-li tak, neznamená to neplatnost smlouvy. V takovém případě je povinností nájemce platit tzv. tržní (obvyklé) nájemné, tj. nájemné, které se obvykle platí za pronájem obdobných věcí za obdobných podmínek.

Je-li nájemné sjednáno **v penězích**, lze jej sjednat jako jednorázovou platbu, třeba i rozloženou na splátky. Sjednání jednorázové platby je vhodné zejména v případě krátkodobých pronájmů (např. na dobu několika dnů, týdnů, měsíce apod.). V případě opakující se platby je zapotřebí sjednat si období, za které bude placeno (např. měsíc, čtvrtletí, pololetí apod.).

Nelze-li ze smlouvy dovodit, zda nájemné bylo sjednáno jako jednorázová nebo opakující se platba, použije se pravidlo uvedené v (srov. ustanovení § 2218 NOZ), že částka sjednaná jako nájemné **se platí měsíčně pozadu**, t. j. že jde o měsíční nájemné (platbu opakující se každý měsíc).

Peněžní nájemné může nájemce zaplatit **v hotovosti** nebo **bezhotovostně**.

Je-li nájemné placeno v hotovosti, měla by smlouva obsahovat **místo, kde je povinen nájemce pronajímateli částku předat**. Není-li toto místo ve smlouvě ujednáno, je jím bydliště (sídlo) věřitele (srov. ustanovení § 1955 odst. 1 NOZ), což znamená, že se nájemce ve lhůtě splatnosti musí do tohoto místa dostavit a zde nájemné pronajímateli (nebo jím určenému zástupci) zaplatit.

V případě, že je nájemce platí bezhotovostně, je nájemné zapláceno **až okamžikem připsání částky na účet banky věřitele**, popř. vyplacením částky věřiteli, je-li placeno poštovním poukazem (srov. ustanovení § 1957 NOZ).

Je-li pronajatá věc **v podílovém spoluvlastnictví** nebo **ve společném jmění manželů**, vystupují pronajímatelé vůči nájemci jako věřitelé oprávnění **společně a nerozdílně** (srov. ustanovení § 1127, § 713 odst. 2 NOZ). Není-li ve smlouvě určen společný zástupce pro

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



přijetí nájemného, popř. nájemce neplatí nájemné bezhotovostně na účet ve smlouvě uvedený, může si nájemce vybrat, komu nájemné zaplatí. Může i nájemné mezi pronajímatele libovolně rozdělit. Jakmile jej však některý z pronajímatelů (spoluvlastníků, manželů) o zaplacení nájemného požádá, je povinen plnit jen jemu (srov. ustanovení § 1877 NOZ).

Dojde-li ke změně ve vlastnictví, vstupuje do původního postavení pronajímatele nabyvatel pronajaté věci. Nájemce je povinen platit nájemné nabyvateli věci okamžikem, kdy ho bývalý vlastník o změně vlastnictví vyrozumí nebo mu nový vlastník změnu ve vlastnictví prokáže (srov. ustanovení § 1882 NOZ). Do té doby platí nájemné původnímu vlastníkovi, a to s účinky zániku závazku. Bývalý vlastník a nový vlastník se pak mezi sebou vypořádají podle zásad o bezdůvodném obohacení.

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D., komentář k § 2217, ASPI

Kapitola VII.

Vybrané otázky z právní úpravy změny výše nájemného po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2248 a § 2249) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018
- nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě (dále jen „nař. vl.“) ve znění k 1.1. 2018

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Typický dotaz v této oblasti: může být obrana proti zvyšování v nájemní smlouvě ?

Nově účinná právní úprava klade při určování způsobu zvyšování nájemného na první místo **dohodu** pronajímatele a nájemce (srov. ustanovení § 2248 NOZ).

Přesný popis **mechanismu zvyšování** nájemného tedy **může být obsažen přímo v nájemní smlouvě** nebo v některém z jejích dodatků. Nejčastějším způsobem úpravy výše nájemného v závislosti na době trvání nájmu bývá tzv. **inflační doložka**, podle které dochází ke každoročnímu nárůstu nájemného v návaznosti na průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Šikovnost nájemce a nepozornost pronajímatele však může vést i ke stavu, kdy zvyšování nájemného v době trvání nájmu bude ze zákona zcela zapovězeno. K zajištění této možnosti

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



postačí mít ve smlouvě výslovné ujednání o tom, že se zvyšování nájemného vylučuje (srov. ustanovení [§ 2249 odst. 1 NOZ](#)).

Typický dotaz v této oblasti: *může se nájemné zvyšovat živelně, nebo jsou stanovena pro zvyšování nějaká pravidla ?*

Pokud nájemní smlouva o způsobu zvyšování nájemného mlčí, je nutno postupovat dle příslušných ustanovení **NOZ**.

Pronajímateli je dána možnost obrátit se na nájemce s **návrhem na zvýšení** nájemného. **Obsah** návrhu je však z právního hlediska podroben **třem omezením**. Početní omezení limituje pronajímatele v tom, že navrhované zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, **nesmí být vyšší než dvacet procent**. Nájemné dále **nesmí překročit** (absolutní) **cenovou hranici tvořenou výší srovnatelného nájemného** obvyklého v daném místě. Konečně je pronajímatel vázán časovým omezením, které neumožňuje zvýšit nájemné dříve, než **uplyne dvanáct měsíců od posledního zvýšení**.

Potřeba vejít se do uvedených omezení je důležitá z hlediska zachování možnosti obrátit se na soud v případě nesouhlasu nájemce s navrhovaným zvýšením nájemného. Bude-li totiž návrhem pronajímatele kterékoliv z omezení porušeno, případně nebude-li návrh obsahovat výši navrhovaného nájemného, **nebude se k němu ze zákona přihlížet** (srov. ustanovení [§ 2249 odst. 1 NOZ](#)).

K návrhu pronajímatele na zvýšení nájemného se nebude přihlížet také tehdy, když nebude dodržení všech tří omezení **řádně doloženo**. Jakým způsobem by však měl návrh dodržení dokládat, již zákon nestanoví. K NOZ ještě neexistuje žádná judikatura, pronajímatelům tedy nelze než doporučit, aby v návrhu na zvýšení nájemného **podrobně popsali, na základě jakých podkladů a výpočtů mají zákonná omezení za dodržená, a aby současně návrh doplnili o přílohy prokazující jejich tvrzení** (např. o kopii předcházejícího dodatku nájemní smlouvy o zvýšení nájemného apod.).

Pronajímatel však výše popsanými omezeními není vázán v případě, že stávající nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu, ale na základě **jiného právního předpisu** (srov. ustanovení [§ 3074 odst. 2 NOZ](#) „(2) Ustanovení [§ 2249 odst. 1 se nepoužije v případě, že nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu. V takovém případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného; ustanovení \[§ 2249 odst. 3 se použije obdobně.\]\(#\)“\). Tímto předpisem byl zejména zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jehož první část platila do 31. prosince 2012.](#)

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Akceptuje-li nájemce návrh na zvýšení nájemného, zaplatí novou výši nájemného počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu (srov. ustanovení § 2249 odst. 3 NOZ).

Typický dotaz v této oblasti: *co když nájemce s návrhem na zvýšení nájemného nesouhlasí ?*

Pokud nájemce **do dvou měsíců od doručení** návrh na zvýšení nájemného **písemně neodsouhlasí**, může se pronajímatel s návrhem na určení nájemného **obrátit na soud**. Musí tak však učinit ve lhůtě **dalších tří měsíců**, jinak mu hrozí, že jeho žaloba bude zamítnuta.

Opožděné podání žaloby však nemusí vést k jejímu zamítnutí v každém jednotlivém případě. Soud není oprávněn posuzovat podmínky včasnosti návrhu z úřední moci, zamítnutí pro opožděnost tedy bude záležet na právním vědomí a aktivitě nájemce. Zákon konstruuje u uplynutí lhůty podobnou sankci, jako v případě **promlčení**; nárok na podání žaloby automaticky nezaniká, soud však žalobě nevyhoví, **pokud nájemce namítne, že žaloba byla podána opožděně**. Pronajímatel je motivován podat žalobu co nejdříve i proto, že soudem zvýšené nájemné bude nájemce muset platit ode dne jejího doručení k soudu (srov. ustanovení § 2249 odst. 3 NOZ).

Typický dotaz v této oblasti: *jak nájemce může usilovat o snížení nájemného ?*

NOZ dává možnost vynutit úpravu ceny nájmu nejen pronajímateli, ale i nájemci, který může **obdobným postupem jako pronajímatel** usilovat o snížení nájemného (srov. ustanovení § 2249 odst. 4 NOZ).

Typický dotaz v této oblasti: *jak se určuje obvyklá výše nájemného?*

Počínaje dnem 1. 1. 2014 je postup pro určování srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě závazně **stanoven nařízením vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě v platném znění** (dále jen „nař. vl.“).

Nově je soud povinen ke zjištění tzv. obvyklého nájemného použít standardizované důkazní prostředky, kterými jsou **posudek znalce** o výši obvyklého nájemného a prokazatelné doložení **výše nejméně 3 srovnatelných nájemných** (srov. ustanovení § 3 odst. 1 vl. nař.).

Srovnatelným nájemným se přitom podle vl. nař. rozumí nájemné placené za srovnatelný byt v domě na srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného (srov. ustanovení § 2 písm. a) vl. nař.).

Srovnatelnost je podmiňována shodou ve dvou variantách charakteristik, a to srovnatelností

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



a) nájemních vztahů v rozsahu práv a povinností a b) srovnatelností obytné hodnoty bytu (srov. ustanovení § 4 odst. 2 vl. nař.).

Při posuzování **srovnatelnosti nájemních vztahů v rozsahu práv a povinností** se musí vzít v úvahu a) délka nájmu, b) možnost podnájmu předmětného bytu, c) nutnost platby tzv. jistoty, d) existence ujednání o zvláštních právech a povinnostech nájemce (např. povinná péče o zahradu, zvláštní sankce), e) existence inflační doložky, f) ujednaný interval placení nájemného a g) délka výpovědní doby.

Při posuzování **srovnatelnosti obytné hodnoty bytu** je tato srovnatelnost podle vl. nař. určena a) druhem stavby a druhem bytu, b) velikostí obytného prostoru, c) vybavením obytného prostoru, d) stavem budovy a stavem bytu. Posledním posuzovaným parametrem je e) lokalita, v níž se byt nachází.

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě
- <http://www.mesec.cz/clanky/najemne-vam-nove-muze-byt-zvyseno-az-o-20/>

Kapitola VIII.

Vybrané otázky z právní úpravy neplacení nájemného po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (zjm. § 711 odst. 2, písm. b) [dále jen „SOZ“] ve znění do 31.12. 2013
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2291) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád ve znění k 1.1. 2018

I.b – stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Je zřejmé, že na tuto problematiku se budou převážně dotazovat poškození tímto jednáním a to jsou pronajímatelé.

Nejprve je třeba vyjasnit, podle jakého právního předpisu se bude postupovat. Zda podle starého občanského zákoníku (SOZ), platného do 31.12. 2013 (zákon č. 40/1964 Sb.), či podle nového občanského zákoníku (NOZ), platného od 1.1. 2014.

K tomu poslouží ustanovení § 3028 NOZ (*„(1) Tímto zákonem se řídí práva a povinnosti*

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. (2) *Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.* (3) *Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.*“) a dále pak ustanovení § 3074 až 3076 NOZ, které se týkají nájmu ve vztahu starého a nového práva.

Rozdíly obou právních úprav jsou velké.

Podle SOZ, když nebylo placeno nájemné, tak mu pronajímatel mohl dát výpověď bez přivolení soudu s 3měsíční výpovědní dobou a **musel mu zajistit přístřeší** (srov. ustanovení § 711 SOZ). Skončil-li nájemní poměr z uvedeného důvodu (§ 711 odst. 2, písm. b) SOZ), t. j. ...“ *b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu... ..*“) zajišťoval pronajímatel nájemci přístřeší, tedy dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatřil řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců. Nájemce navíc nebyl povinen byt vyklidit, pokud podal ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a nebylo pravomocně skončeno soudní řízení o něm. Proto bylo vystěhování neplatičů velmi problematické.

Tato pravidla jsou použitelná pro případy, kdyby ještě doznávaly spory vzniklé z tohoto důvodu a byly zahájeny podle starého práva dle SOZ a dosud nebyly vyřešeny a skončeny (srov. ustanovení § 3076 NOZ, t. j. *„Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů; právo nájemce na bytovou náhradu nebo na jiná plnění podle dosavadních právních předpisů nejsou dotčena.*“).

NOZ stanoví v ustanovení § 3074, že *„(1) Nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht. (2) Ustanovení § 2249 odst. 1 se nepoužije v případě, že nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu. V takovém případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného; ustanovení § 2249 odst. 3 se použije obdobně.*“

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Podle NOZ jsou pravidla přísnější. Jsou obsažena v ustanovení § 2291 („**(1) Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. **(2) Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. (3) Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.**“). Dluh musí přesáhnout hodnotu tří měsíčních nájmu (tzn. nezaplacení třeba jen malé části nájemného i za čtvrtý měsíc).

Pro výpověď z nájmu platí pravidla, stanovená ustanovením § 2286 NOZ („**(1) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. (2) Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná**“) a § 2288 NOZ („**(1) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, ... (3) Vypoví-li pronajímatel nájem z důvodů uvedených v odstavcích 1 a 2, uvede výpovědní důvod ve výpovědi.**“). Tato pravidla platí i v případě, že pronajímatel využije svého práva vypovědět nájem bez výpovědní doby. Z toho plyne, že pronajímatel nemůže nájem zákonně ukončit jinak než podle těchto pravidel nebo samozřejmě například dohodou.

Ale **POZOR !!!** Pokud do smlouvy zahrne např. text, že „po 10 dnech prodlení s platbou nájemného se musí nájemce okamžitě vystěhovat, je to **neplatná klauzule a nebude k ní přihlíženo.**

Bytové náhrady se neposkytují. NOZ přistupuje k problematice bytových náhrad jednoduše, a to tak, že je **neřeší.** Jedinou výjimkou je pak ustanovení **§ 3076 NOZ.**

Jedinou obranou nájemce před neplatnou nebo neodůvodněnou výpovědí z nájmu bytu je návrh na přezkoumání oprávněnosti výpovědi ve shodě s ustanovením § 2290 NOZ („**Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.**“).

Je důležité v této souvislosti poznamenat, **že ukončením nájemní smlouvy výpovědí z**

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



nájmu není dluh na nájemném v žádném případě smazán. Za nájemcem stále zůstává tento dluh, který je povinen uhradit. Pronajímatel se u soudu může domáhat svého nároku a celá částka dluhu se tak může navýšit o náklady soudního řízení a případné následné exekuce.

Se skončením nájemního vztahu výpovědí se váže povinnost nájemce byt odevzdat nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu ve shodě s ustanovením **§ 2291 NOZ**. V případě, že nedojde ke splnění této povinnosti a nájemce z bytu neodejde, a ani nepodá návrh na přezkum oprávněnosti výpovědi ve shodě s ustanovením **§ 2290 NOZ**, pak nastane problém, jakým způsobem realizovat **vystěhování** nájemce. **Zákon nepřipouští svépomoc pronajímatele!** Pronajímatel takovou situaci musí řešit soudní cestou a domáhat se svého práva žalobou o vyklizení, podanou u příslušného okresního soudu. Příslušný bude ten soud, v jehož obvodu se nachází byt, o jehož vyklizení se jedná.

Z nezaplaceného nájemného se stane **nájemné dlužné**. Ze vztahu „pronajímatel vs. nájemce“ se stane vztah „věřitel vs. dlužník“.

V **prvé fázi** dobývání své pohledávky by věřitel měl přistoupit **k předžalobnímu** vymáhání dluhu. Ani jedno právní jednání v této fázi není jednáním povinným a je závislé pouze na dobré vůli věřitele či ochotě dlužníka ke spolupráci. Obvykle by věřitel měl **zaslat dlužníku dopis** (doporučeně „do vlastních rukou“ a na dodejku, aby měl důkaz pro budoucno), v němž připomene splatnost své pohledávky a stanoví dlužníkovi náhradní lhůtu k plnění. Nechá-li dlužník takovou lhůtu uplynout marně, měla by následovat ostřejší výzva s pohružkou, že věřitel upozorní na možnost vymáhání své pohledávky soudní cestou (způsob odeslání jako při první výzvě).

Následně věřitel pak může předat vymáhání své pohledávky advokátní kanceláři, která sepíše t. zv. předžalobní výzvu, která je dnes povinná. Sepsaná výzva advokátem bývá účinnější a respektovanější a je podepřená právními argumenty. V případě přetrvávající pasivity dlužníka by profesionální právník podal na dlužníka kvalifikovanou **žalobu**.

Je-li naopak dlužník aktivní, může se s věřitelem dohodnout (ideálně písemně) na plnění **splátkového kalendáře** (jehož důsledkem bývá např. i odpuštění úroků z prodlení či jiných smluvních sankcí), nutno podotknout, že věřitel není povinen přistoupit na splátkový kalendář - je to jeho dobrá vůle. Věřitel může rovněž svou pohledávku postoupit jinému subjektu (a to i bez souhlasu dlužníka) apod.

Ve **druhé fázi**, kdy právní jednání z fáze první nebyla úspěšná, věřitel má možnost dobývat svoji pohledávku soudní cestou a to prostřednictvím **standardní žaloby**, resp. **návrhu na vydání platebního rozkazu**.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Žalobní návrh se podává u příslušného **okresního** soudu. Příslušný bude obecný soud dlužníka, tedy ten soud, v jehož obvodu má bydliště, a nemá-li bydliště, okresní soud, v jehož obvodu se zdržuje. Má-li fyzická osoba bydliště na více místech, jsou jejím obecným soudem všechny okresní soudy, v jejichž obvodu bydlí s úmyslem zdržovat se tam trvale (srov. ustanovení § 84 a 85 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád).

V podání soudu je nutno podrobně vylíčit všechny rozhodné skutečnosti, přiložit maximum důkazů (zejména kopii uzavřené nájemní smlouvy, kopie výzev k zaplacení, kopie související korespondence a vyúčtování dlužného nájemného a kopie dalších dostupných důkazů, podporujících nároky věřitele). V jednání před soudem se pak bude domáhat, aby soud uložil nájemci jako dlužníku povinnost (ať už platebním rozkazem, který představuje rychlejší variantu, či rozsudkem) k úhradě jeho dluhu (popř. i s příslušenstvím, které v tomto případě představuje poplatek z prodlení, a náklady soudního řízení). Jde o způsob dobývání dluhu, který je časově náročný, protože vedle ústního jednání v případě neúspěchu jedné ze stran mohou následovat opravné prostředky, což prodlužuje dosažení pravomocného rozhodnutí. Ale není jiné cesty jak se domoci práva, když selhala možnost dohody, neboť ani zde **zákon nepřípouští svépomoc pronajímatele v postavení věřitele!**

Pokud rozhodnutí soudu nabyde právní moci a povinný z rozhodnutí nesplní dobrovolně uloženou mu povinnost, může se oprávněný domáhat jejího splnění donucením ve formě **exekuce**.

Prameny:

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- <https://www.asocr.cz/obsah/54/jak-novy-obcansky-zakonik-zmenil-neplaceni-najemneho/3407>
- <http://www.mojerady.cz/jak-vystehovat-neplatice>
- <http://www.bezplatnapravniporadna.cz/online-zdarma/vymahani-dluhu-soudne-exekucne/9485-dluhy-a-postup-jejich-vymahani-soudne-nebo-exekucne.html>
- <http://www.bezplatnapravniporadna.cz/online-zdarma/najem-a-najemnici/16346-jak-vymahat-dluzne-najemne-po-najemnikovi-najemci-postup-rady.html>

Kapitola IX.

Vybrané otázky z právní úpravy institutu „jistoty (kauce)“ po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2254) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

NOZ pro jistotu ve svém ustanovení § 2254 stanoví, že : „**(1) Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného. (2) Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.**“

Účelem sjednání kauce je **poskytnout pronajímateli určitou záruku**, že jeho případné peněžité pohledávky vůči nájemci budou uspokojeny. K tomu, aby pronajímatel mohl po nájemci vyžadovat poskytnutí kauce, **je zapotřebí výslovné dohody**. Bez dohody není pronajímatel oprávněn kauci po nájemci požadovat.

Ujednání o kauci je zpravidla součástí nájemní smlouvy. Není však vyloučeno, aby se strany dohodly na jejím poskytnutí i v průběhu nájmu. Zákon nepředepisuje pro takovou dohodu písemnou formu, je to však z důvodu právní jistoty obou stran nanejvýš vhodné.

Kauce nesmí být vyšší než **šestinásobek měsíčního nájemného**.

NOZ vychází z toho, že předáním peněžních prostředků pronajímateli **se stává pronajímatel jejich vlastníkem** (protože jde o věci genericky určené) a **nájemci vzniká pohledávka na vrácení kauce**, která má být uspokojena **v poslední den nájmu**. **Až v tento den, tedy při vrácení kauce nájemci, je pronajímatel oprávněn si započíst pohledávky, které mu nájemce dluží z nájmu**. Započíst si může **jakékoli pohledávky z nájmu** (např. dluh na nájemném, na náhradě škody způsobené porušením nájemcových povinností apod.), nikoli pouze ty, které mu soud přiznal, popř. je nájemce písemně uznal.

Jestliže NOZ stanoví, že kauci je pronajímatel povinen vrátit při skončení nájmu (viz citace znění § 2254 výše na této str.), tzn. v poslední den nájmu, pak pohledávka nájemce na vrácení kauce se tak stává **vymahatelnou v den následující po posledním dni nájmu**.

Podle NOZ (srov. citaci znění § 2254 odst. 2 výše na této str.) má nájemce právo **na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby**.

Typický dotaz v této oblasti: *když mám nárok na úroky z jistoty, tak jak vysoké ?*

Zodpovězení je obtížné. Zásadním problémem je, že žádný předpis zákonnou sazbu úroku z jistoty nestanoví, resp. doposud nebyl přijat. Použije se tak § 1802 NOZ „*Mají-li být plněny úroky a není-li jejich výše ujednána, platí dlužník úroky ve výši stanovené právním předpisem. Nejsou-li úroky takto stanoveny, platí dlužník obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy.*“

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Běžný občan nesleduje každý den, jaký je zprůměrovaný úrok, které banky v jeho okolí požadují. Vystává tedy otázka, jak vyřešit, kolik má pronajímatel nájemci po skončení nájmu vyplatit.

Doporučení : pro vytvoření bezproblémového stavu je žádoucí, aby pronajímatel s nájemcem tuto částku ideálně **dohodli už při uzavření nájemní smlouvy**. Je ale třeba, aby nájemní smlouva neobsahovala ustanovení, že bylo mezi smluvními stranami ujednáno, **že úroky jsou nulové**. Ve shodě s ustanovením § 2235 odst. 1 NOZ („...**(1) Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu. ...**“) je takové ujednání zakázané, t. zn., že by se k němu nepřihlíželo. Proto je třeba, aby se smluvní strany nájemní smlouvy dohodly na úroku, který bude schůdný pro obě strany.

S ohledem na požadavek právní jistoty (jakožto obecného právního principu) lze tak připustit možnost smluvního sjednání výše úroku za předpokladu, že sjednaná výše nebude toliko symbolická (nepatrná). **Jako nejjednodušší se jeví dohodnout si úrok pevnou částkou za rok.**

Řešit je potřeba však i případy, kdy nájemní smlouva byla uzavřena před účinností NOZ. Nájem uzavřený před účinností NOZ se od 1.1. 2014 řídí úpravou NOZ podle § 3074, jedná se tedy o výjimku od běžné zásady, která říká, že co bylo uzavřeno před NOZ, řídí se úpravou účinných právních předpisů v té době. Situace je ale malinko komplikovanější, do 31. 12. 2013 by se výše úroku vypočítávala podle starého zákoníku, od 1.1. 2014 pak podle nového zákoníku.

Typický dotaz v této oblasti: *jak se bránit, když pronajímatel nechce vrátit jistinu a přitom nedoloží, na co ji použil ?*

Vedle problému s úroky z poskytnuté jistoty je zajisté největším problémem současná úprava **vrácení kauce** nájemci. Ke dni skončení nájmu zpravidla pronajímatel nezná výši všech svých pohledávek vůči nájemci (např. z důvodu náhrady škody za poškození bytu zjištěné při jeho převzetí, výši pohledávek za poskytnuté služby apod.).

Otázkou je, zda je možné se od odstavce 2 § 2254 NOZ (srov. citaci znění na str. 49) odchýlit a s **nájemcem se dohodnout na pozdějším termínu vrácení kauce**. Podle § 2235 odst. 1 NOZ (srov. citaci znění na str. 50) se k ujednáním zkracujícím práva nájemce podle zvláštních ustanovení o nájmu bytu nepřihlíží. Rovněž se **nepřihlíží** k ujednáním, která **ukládají nájemci zjevně nepřiměřené povinnosti** (srov. ustanovení § 2239 NOZ, t. j. „*Nepřihlíží se k ujednání ukládajícím nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní*

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.“).

Doporučení : je možné se s nájemcem **platně dohodnout i na pozdějším vrácení kauce**, aniž by to znamenalo zkrácení nájemce na jeho právech; doporučuje se však, aby nájemce **ve smlouvě prohlásil, že s tímto souhlasí a že takový způsob vrácení je i v jeho zájmu**.

Ale může se stát, že pronajímatel **nechce vrátit jistinu**.

Pronajímatel má povinnost provést vyúčtování okamžitě při skončení nájmu (srov. citaci znění *§ 2254 odst. 2 NOZ* na str. 49).

Nárok na kauci neboli jistotu rozhodně končící nájemce má a to i s úroky, které pronajímatel získal dle ustanovení *§ 2254 odst. 2 NOZ* (srov. citaci znění na str. 49). Při skončení nájmu pro najímatel vrátí jistotu nájemci a započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby. Tedy pronajímatel má **povinnost provést vyúčtování okamžitě při skončení nájmu**.

Nesplní-li pronajímatel tuto svoji povinnost, pak se stane dlužníkem a nájemce se stane věřitelem.

Doporučení : v této situaci nájemce jako věřitel by se měl pokusit **o dohodu** s pronajímatelem jako dlužníkem a dohodnout (písemnou formou) závazek dlužníka ve formě uznání dluhu co důvodu a výše.

Pokud tento pokus bude bezvýsledný a bude pronajímatelem oslyšen, je v zájmu nájemce jako věřitele oslovit advokátní kancelář a požádat o profesionální právní pomoc. Advokát by měl sepsat **předžalobní výzvu** k zaplacení a určit k tomu přiměřenou lhůtu. Je prověřeno praxí, že při jednání s protistranou nebo před soudem má advokát větší respekt a jeho projev má větší účinnost, neboť jeho argumenty jsou podloženy jeho právním rozhledem, což pro klienta je nemalá výhoda.

Pokud dlužník nechá takovou lhůtu uplynout marně a nezaplatí svůj dluh po této výzvě, nezbyde nájemci jako věřiteli nic jiného, než požádat soud o ochranu jeho zákonných práv a oprávněných zájmů a to prostřednictvím svého právního zástupce – advokáta, který sepíše **žalobu** a podle ní pak bude hájit věřitelova práva a oprávněné zájmy před soudem.

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D., doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D., komentář k § 2254, ASPI

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- <http://www.asociace-sos.cz/urok-z-jistoty-najemneho/>

Kapitola X.

Vybrané otázky z právní úpravy institutů „příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení“ po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře (zjm. § 24 až 28) ve znění k 31.5. 2018
- nařízení vlády č. 395/2015 Sb., kterým se pro účely příspěvku na bydlení ze státní sociální podpory pro rok 2016 stanoví výše nákladů srovnatelných s nájemným, částek, které se započítávají za pevná paliva, a částek normativních nákladů na bydlení ve znění k 1.1.2018
- zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi (zjm. § 33 až 35a) ve znění k 1.1. 2018
- zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu ve znění k 1.1. 2018 ve znění k 1.1. 2018
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád (zjm. § 71) ve znění k 1.1. 2018

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

A. Příspěvek na bydlení

Příspěvek na bydlení je sociální dávka (srov. ustanovení *§ 24an zákona o státní sociální podpoře*), která má pomoci rodinám nebo jednotlivcům s nízkými příjmy **pokrýt jejich náklady na bydlení**. Může se přitom jednat o bydlení v nájemném nebo družstevním bytě, v bytě v osobním vlastnictví nebo o bydlení v rodinném domě.

POZOR !!! Tato dávka může být snadno **zaměněna s doplatkem na bydlení**, který je ovšem dávkou v hmotné nouzi (srov. ustanovení *§ 33an zákona o pomoci v hmotné nouzi*) a řídí se jinými pravidly (srov. text na str. 55an).

Příspěvek na bydlení je určen rodině nebo jednotlivci s nízkými příjmy, přičemž **žadatel musí být vlastníkem nebo nájemcem daného bytu či domu a musí v něm mít trvalý pobyt**.

Nárok na příspěvek na bydlení se řídí příjmem rodiny nebo jednotlivce, kteří mají v daném bytě nebo domě **trvalý pobyt i bydliště** – může se tedy jednat i o lidi, **kteří nežijí ve společné domácnosti**. Jedná se o **společně posuzované osoby**, tedy všechny osoby, které jsou **v témže bytě hlášeny** k trvalému pobytu.

Typický dotaz v této oblasti: *podle čeho se počítá nárok na příspěvek na bydlení?*

Při schvalování příspěvku na bydlení se hledí na:

- a) celkový příjem posuzované rodiny nebo posuzovaného jednotlivce,
- b) jejich skutečné náklady na bydlení,

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



c) zákonem stanovené přiměřené náklady na bydlení pro daný počet osob v určitém typu obce (viz ustanovení § 25 zákona o státní sociální podpoře stanovuje náklady na bydlení podle počtu osob v bytě či domě, typu bydlení a velikosti obce).

Do příjmu rodiny se počítá příjem z výdělečné činnosti, ale i veškeré sociální dávky, vč. například rodičovského příspěvku a přídatku na dítě. Pokud je v dané rodině i nezletilá osoba, počítá se i případný příjem z brigád.

Typický dotaz v této oblasti: *co se všechno počítá do nákladů na bydlení?*

Pokud žadatel o příspěvek bydlí v **nájemním bytě**, jedná se o nájem a náklady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním bytu, spolu s energiemi, vodným, stočným, náklady na odpady a vytápění.

Pokud bydlí v **družstevním bytě** nebo **je-li vlastníkem domu**, pak se jedná o příslušné srovnatelné náklady a energie, vodné, stočné, náklady na odpady a vytápění.

Své skutečné náklady na bydlení dokládá žadatel o příspěvek **za předchozí kalendářní čtvrtletí**, a to například prostřednictvím faktur, nájemní smlouvy.

Typický dotaz v této oblasti: *kdy je příspěvek na bydlení přiznán a co je to rozhodný příjem a rozhodné období?*

Příspěvek na bydlení je přiznán, pokud **30 % rozhodného příjmu (v Praze 35 %)** rodině nebo jednotlivci **nestačí k pokrytí nákladů na bydlení**, a zároveň pokud je těchto **30 % příjmů (v Praze 35 %) nižších než příslušné náklady na bydlení**, které stanoví zákon o státní sociální podpoře (srov. ustanovení § 25 a 26 zákona o státní sociální podpoře).

Rozhodný příjem pro přiznání příspěvku na bydlení se stanoví jako **měsíční průměr příjmů rodiny** připadajících na rozhodné období. Měsíční průměr příjmů rodiny se stanoví jako součet jednotlivých měsíčních průměrů příjmů oprávněné osoby a osob s ní společně posuzovaných (srov. ustanovení § 4 zákona o státní sociální podpoře). Za příjem se považují i přídatky na dítě a rodičovský příspěvek.

Rozhodným obdobím, za které se zjišťuje rozhodný příjem, je, - jde-li o příspěvek na bydlení - **období kalendářního čtvrtletí předcházejícího kalendářnímu čtvrtletí**, na které se nárok na výplatu dávky prokazuje, popřípadě nárok na dávku uplatňuje (srov. ustanovení § 6 zákona o státní sociální podpoře).

Typický dotaz v této oblasti: *jaké jsou podmínky pro přiznání příspěvku na bydlení?*

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Splněny musí být **současně** tyto dvě podmínky:

- a) žadatel a osoby s ní společně posuzované musí mít trvalý pobyt a bydliště na území České republiky,
- b) 30 % (v Praze 35 %) rozhodného příjmu rodině nebo jednotlivci nestačí k pokrytí nákladů na bydlení a zároveň těchto 30 % (v Praze 35 %) příjmů je nižší než příslušné náklady na bydlení, které stanoví zákon. (srov. ustanovení [§ 24 zákona o státní sociální podpoře](#)).

Výše příspěvku na bydlení se odvíjí od příjmu rodiny nebo jednotlivce a výše jeho nákladů, nejméně se jedná o částku 50,- Kč měsíčně (srov. ustanovení [§ 51 odst. 8 zákona o státní sociální podpoře ve znění od 31.5.2018](#)).

O příspěvek na bydlení zažádat zpětně, ale jen **tři měsíce zpětně** od měsíce, za který příspěvek na bydlení náleží (srov. ustanovení [§ 52 ve spojení s § 53 odst. 3. zákona o státní sociální podpoře](#)).

Typický dotaz v této oblasti: *jaký je postup pro získání příspěvku na bydlení?*

- a) žadatel o dávku podává žádost na příslušném kontaktním pracovišti **krajské pobočky Úřadu práce**. Tiskopis žádosti si může žadatel vyzvednout přímo na kontaktním pracovišti krajské pobočky Úřadu práce nebo si ho vytisknout, či přímo vyplnit online a poté vytisknout z internetové adresy ;
- b) spolu se žádostí přinese žadatel **občanský průkaz**, v případě rodiny s dítětem **do 15 let rodný list dítěte**, dále doklad o **výši čtvrtletního příjmu**, doklad o **výši nákladů na bydlení** za předchozí kalendářní čtvrtletí, případně **nájemní smlouvu**, bydlí-li žadatel v nájmu ;
- c) výši příjmu a náklady na bydlení žadatel o dávku dokládá **na příslušných formulářích**.

O příspěvek je třeba žádat **každé kalendářní čtvrtletí** (srov. ustanovení [§ 25 odst. 4 zákona o státní sociální podpoře ve znění od 31.5.2018](#)), protože nárok na tuto dávku je přiznáván

zpětně – pokud tedy má žadatel trvale nízké příjmy, **nesmí zapomenout podávat žádost o příspěvek na bydlení v daném termínu**.

B. Doplatek na bydlení

Doplatek na bydlení je jedna ze sociálních dávek poskytovaná v rámci pomoci v hmotné nouzi (srov. ustanovení [§ 2an zákona č. 111/2006 Sb. o pomoci v hmotné nouzi](#)). Tato dávka je úzce provázána s další dávkou hmotné nouze, a sice příspěvkem na živobytí (srov. ustanovení [§ 21an zákona o pomoci v hmotné nouzi](#)) a příspěvkem na bydlení (srov. ustanovení [§ 24an zákona o státní sociální podpoře](#)), se kterým se často mylně zaměňuje.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Doplatek na bydlení je určen osobě nebo rodině, která má nárok na příspěvek na živobytí, kdy její vlastní příjmy včetně příspěvku na bydlení nestačí pokrýt její náklady na bydlení a stanovené živobytí.

Ve výjimečných případech může být doplatek na bydlení přiznán i tomu, kdo nemá nárok na příspěvek na živobytí, pokud jeho příjem přesáhl částku živobytí, ale dosahuje výše 1,3 násobku této částky.

Doplatek na bydlení je také určen nezletilému nezaopatřenému dítěti, které žije v ústavu či zařízení pro péči o děti nebo mládež nebo které žije v náhradní rodinné péči, pokud na něj přešlo vlastnictví nebo nájem bytu a samo nemá dostatečný příjem nebo majetek k úhradě nákladů na bydlení.

Na dávku má nárok nájemce nebo vlastník bytu. To znamená, že dotyčná osoba či rodina tento doplatek nedostává, ale úřady jej posílají přímo nájemci nebo vlastníkovi bytu.

Typický dotaz v této oblasti: může si nárokovat tento doplatek i někdo jiný, než vlastník či nájemce bytu?

Ano, může. Nemusí se vždy jednat o nájemce či vlastníka prostoru, která je kolaudována výlučně jako byt.

Nárok na doplatek na bydlení může být nově od roku 2015 přiznán i na trvalé užívání rekreační stavby nebo prostoru, který není zkolaudován jako byt – úřad práce má pak pravomoc rozhodnout ve prospěch přiznání příspěvku. Taktéž může být poskytnut i nájemci části bytu, například pokoje.

Od roku 2015 neplatí podmínka, že by žadatel musel mít trvalý pobyt v obci, ve které se byt nachází.

Typický dotaz v této oblasti: jaká je výše doplatku na bydlení?

Výše doplatku na bydlení se určí tak, aby po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení v aktuálním kalendářním měsíci (nájmu, služeb s ním spojených a nákladů za energie) zůstala dané osobě či rodině částka živobytí, a to i když do příjmů započítáme příspěvek na bydlení z předchozího měsíce. Jinými slovy to, co chybí jednotlivci nebo rodině po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení do výše určeného živobytí, je doplatek na bydlení (srov. ustanovení § 35 zákona o pomoci v hmotné nouzi)

Typický dotaz v této oblasti: kdo je oprávněn podat žádost o doplatek na bydlení?

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- a) osoba, která je na území České republiky hlášena k trvalému pobytu podle zvláštního právního předpisu nebo která má na území České republiky trvalý pobyt podle zvláštního právního předpisu, a to pokud má bydliště na území České republiky ;
- b) osoba, které byl udělen azyl nebo doplňková ochrana podle zvláštního právního předpisu, a to pokud má bydliště na území České republiky ;
- c) cizinec bez trvalého pobytu na území České republiky, kterému tato práva zaručuje mezinárodní smlouva, a to pokud má bydliště na území České republiky ;
- d) občan členského státu Evropské unie, pokud je hlášen na území České republiky k pobytu podle zvláštního právního předpisu po dobu delší než 3 měsíce, nevyplyvá-li mu nárok na sociální výhody z přímo použitelného předpisu Evropských společenství, a to pokud má bydliště na území České republiky ;
- e) rodinný příslušník občana členského státu Evropské unie, pokud je hlášen na území České republiky k pobytu podle zvláštního právního předpisu po dobu delší než 3 měsíce, nevyplyvá-li mu nárok na sociální výhody z přímo použitelného předpisu Evropských společenství, a to pokud má bydliště na území České republiky ;
- f) cizinec, který je držitelem povolení k trvalému pobytu s přiznaným právním postavením dlouhodobě pobývajícího rezidenta Evropského společenství na území jiného členského státu Evropské unie, a jeho rodinný příslušník, pokud jim bylo vydáno povolení k dlouhodobému pobytu na území České republiky podle zvláštního právního předpisu, a to pokud mají bydliště na území České republiky ;
- g) v případě nezletilé osoby - zákonný zástupce nebo opatrovník (srov. ustanovení *§ 5 zákona o pomoci v hmotné nouzi*).

Typický dotaz v této oblasti: *jaký je postup pro získání doplatku na bydlení?*

- a) žadatel o dávku podává žádost na příslušnou **krajskou pobočku Úřadu práce** a to podle místa svého trvalého pobytu. Tiskopis žádosti si může žadatel vyzvednout přímo na krajské pobočce Úřadu práce nebo si ho vytisknout, či přímo vyplnit online a poté vytisknout z internetové adresy ;
- b) spolu s vyplněnou žádostí o doplatek na bydlení a příspěvek na živobytí na předepsaném formuláři přinese dále žadatel :
 - občanský průkaz nebo obdobný průkaz totožnosti ;
 - doklad o tom, že byt, jiný než obytný prostor nebo ubytovací zařízení jsou užívány na základě smlouvy, rozhodnutí nebo jiného právního titulu ;
 - doklad o podlahové ploše bytu nebo jiného než obytného prostoru ;
 - doklady, na základě kterých je možné získat údaje potřebné k hodnocení standardů kvality bydlení stavby pro individuální či rodinnou rekreaci nebo jiného než obytného prostoru podle ustanovení *§ 33b zákona o pomoci v hmotné nouzi*, ve znění pozdějších předpisů ;

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- doklad o výši a úhradě nájemného, popř. o výši obdobných nákladů spojených s vlastnickou formou bydlení, družstevní formou bydlení nebo jinou než nájemní, družstevní nebo vlastnickou formou bydlení ;
- doklad o výši pravidelných úhrad za služby bezprostředně spojené s užíváním bytu, jiného než obytného prostoru nebo ubytovacího zařízení a rozpis těchto služeb ;
- doklad o výši úhrady za dodávku elektrické energie a plynu, příp. dalších druhů paliv, a rozpis těchto energií ;
- doklad prokazující zdravotní stav žadatele, jestliže je žádáno zvýšení podle ustanovení *§ 34 písm. c) zákona o pomoci v hmotné nouzi*, ve znění pozdějších předpisů ;
- doklady prokazující osiřelost dítěte a skutečnost, že jde o dítě žijící v náhradní rodinné péči nebo v plném přímém zaopatření zařízení pro péči o děti nebo mládež, a doklad prokazující přechod nájmu bytu, jde-li o žádost osiřelého dítěte.

Úřad pak žádost posoudí a prozkoumá, zda žadatel splňuje nárok na příslušnou dávku. Pokud ano, určí i výši dávky.

Doporučení : jedná se o poměrně náročný postup a proto při posuzování nároku na doplatek na bydlení a stanovování jeho výše je vhodné, aby žadatel postupoval důsledně podle pokynů pracovníka krajské pobočky Úřadu práce.

Typický dotaz v této oblasti: *jaké jsou stanoveny poplatky a jaké jsou lhůty k vyřízení ?*

Správní ani jiné poplatky **nejsou stanoveny** v tomto řízení.

Lhůta pro vydání rozhodnutí v tomto řízení se řídí ustanovením § 71 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a je stanovena **na 30 dnů**, ve složitějších případech **až na 60 dnů** a i tuto lhůtu je možno podle potřeby prodloužit. O prodloužení lhůty po zvážení důvodů rozhoduje **nadřízený** správní orgán.

To, že byla lhůta pro vydání rozhodnutí prodloužena, dá správní orgán na vědomí **všem účastníkům řízení**.

Proti rozhodnutí o nepřiznání, snížení nebo odejmutí dávky může žadatel podat **odvolání** ve lhůtě **do 15 dnů** ode dne oznámení rozhodnutí, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak (srov. ustanovení *§ 81 správního řádu*).

Odvolání se podává **u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal**; poté je žádost i se spisovou dokumentací postoupena odvolacímu orgánu Ministerstva práce a sociálních věcí, který následně rozhodne.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Proti oznámení o přiznání nebo o zvýšení doplatku na bydlení lze podat písemně **námítku** do 15 dnů ode dne výplaty první splátky dávky.

Prameny:

- zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- nařízení vlády č. 395/2015 Sb., kterým se pro účely příspěvku na bydlení ze státní sociální podpory pro rok 2016 stanoví výše nákladů srovnatelných s nájemným, částek, které se započítávají za pevná paliva, a částek normativních nákladů na bydlení
- zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi
- zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu
- <http://www.prispevky.cz/hmotna-nouze/prispevek-na-bydleni>
- <http://portal.gov.cz/portal/obcan/situace/101/106/16683.htm>

Kapitola XI.

Vybrané otázky z právní úpravy zřízení, změny a zrušení trvalého pobytu po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), dále jen „ZoEO“ ve znění k 1.1. 2018
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2235) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád (zjm. § 71) ve znění k 1.1. 2018

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

NOZ přináší zásadní změny v pojetí nájmu bytu **jako chráněného vztahu**. Tato ochrana se projevuje zejména v ustanovení **§ 2235 odst. 1**, podle kterého se nepřihlíží k ujednáním, která by zkracovala nájemcova práva upravená v pododdíle „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu“. Vzhledem k tomu, že ZoEO nestanoví jako povinnost nájemce mít souhlas pronajímatele k trvalému pobytu, pak je jeho právem si trvalý pobyt zřídit v místě nájmu.

Pronajímatel se však nemá čeho obávat, protože trvalý pobyt **nezakládá nikomu právo** na užívání nemovitosti v případě porušení nebo ukončení nájemní smlouvy a současně pronajímatel následně nemá žádnou povinnost vůči nájemníkovi. Může nastat případ, kdy po ukončení nájemního vztahu se nájemník **neodhlásil dobrovolně z trvalého pobytu**.

Řešení : pronajímatel požádá příslušný obecní úřad, kde je evidována adresa jeho nemovitosti, aby odhlásil nájemníka z trvalého pobytu a to na základě ukončení nájemního vztahu. V případě, kdy nelze dohledat adresu, kam se bývalý nájemník odstěhuje a nebude s pronajímatelem komunikovat, bude přihlášen na adrese obecního úřadu.“

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Mnoho vlastníků má také obavy z trvalého pobytu nájemce v případě, že by na nájemce v době trvání nájmu padla ruka zákona a bytem se vesele proháněl exekutor. Pokud se byt pronajímá **nezařízený**, problém v podstatě nenastane. Pokud je pronajímán **zařízený** – pak se doporučuje pečlivě pronajímatelem **uschovat doklady o koupi, darování či zapůjčení** zařízení a dalších předmětů v pronajímaném bytě, dokládající vlastnictví jiných osob nežli nájemce a důkladně zpracovat **předávací protokol** o převzetí bytu, jeho stavu a zařízení ponechaném k užívání nájemci, podpořený **photodokumentací** zařízeného prostoru. A je vhodné pořídit podpis přítomného svědka na předávacím protokolu.

Občan České republiky může mít **jen jedno místo trvalého pobytu** na našem území a to v objektu, který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci a označen číslem popisným nebo evidenčním popřípadě orientačním (srov. ustanovení [§ 10 odst. 1 ZoEO](#)). 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 občanem, 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. Získá-li občan státní občanství České republiky určením otcovství, je místem jeho trvalého pobytu trvalý pobyt otce v době nabytí státního občanství (srov. ustanovení [§ 10 odst. 3 ZoEO](#)).

Přechodné pobyty byly zrušeny s účinností od 1.7. 2000. Na žádost občana lze v evidenci obyvatel vést údaj o adrese, **na kterou mu mají být doručovány písemnosti** podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 111/2009 Sb. o základních registrech) - jedná se o tzv. **doručovací adresu**. **Doručovací adresu občan ohlásí, změní nebo zruší oznámením na ohlašovně obyvatel v místě trvalého pobytu nebo v místě posledního trvalého pobytu na území ČR, a to v písemné podobě.**

Během života občana dochází ke změnám, které s sebou mohou nést zpravidla i **změnu místa trvalého pobytu**.

Typický dotaz v této oblasti: *kdo ohlašuje místo pobytu ?*

- a) občan České republiky starší 15 let nebo jím pověřený zmocněnec na základě zvláštní plné moci s úředně ověřenými podpisy,
- b) zákonný zástupce za občana mladšího 15 let nebo fyzická osoba, které bylo dítě svěřeno do péče rozhodnutím soudu
- c) zákonný zástupce za občana, jehož svéprávnost byla omezena tak, že není způsobilý ohlásit změnu místa trvalého pobytu

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



d) člen domácnosti, jehož oprávnění k zastupování občana bylo schváleno soudem, nebo jím pověřený zmocněnec na základě zvláštní plné moci s úředně ověřenými podpisy.

Typický dotaz v této oblasti: *kam se obrátit s ohlášením místa pobytu ?*

Občan hlásí místo svého trvalého obyvatelství **na ohlašovně** v místě nového trvalého pobytu, tj.:

a) na obecním úřadu,

b) v hlavním městě Praze a v územně členěných statutárních městech na úřadech městských částí nebo městských obvodů, pokud tak stanoví statuty těchto měst.

Typický dotaz v této oblasti: *co musí občan předložit při ohlášení změny místa trvalého pobytu ?*

a) vyplněný a podepsaný formulář "**Přihlašovací lístek k trvalému pobytu**", který je k dispozici na každé ohlašovně (**je možné používat pouze originální tiskopis**),

b) prokázat totožnost **občanským průkazem** nebo, nemá-li platný občanský průkaz, jiným obdobným dokladem, který je veřejnou listinou,

c) doložit **doklad opravňující užívání bytu** nebo domu (např. výpis z katastru nemovitostí, nájemní smlouvu), anebo **pokud takový doklad nevlastní, pak teprve úředně ověřené písemné potvrzení oprávněné osoby o souhlasu** s ohlášením změny místa trvalého pobytu. Takové potvrzení se nevyžaduje v případě, že oprávněná osoba potvrdí souhlas na přihlašovacím tiskopisu k trvalému pobytu před zaměstnancem ohlašovny (srov. *text na str. 63*).

Typický dotaz v této oblasti: *jaké jsou za změnu místa trvalého pobytu poplatky a jaké jsou lhůty k vyřízení ?*

Za ohlášení změny místa trvalého pobytu občan České republiky zaplatí podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích správní poplatek ve výši **50,- Kč**. Občané mladší 15 let jsou od správního poplatku osvobozeni.

Ohlašovna je povinna provést zápis o změně adresy místa trvalého pobytu do agendového informačního systému evidence obyvatel bez zbytečného odkladu, **nejpozději však do 3 pracovních dnů**. V případě, že ohlašovna po splnění zákonných podmínek **vyhoví žádosti** a hlášenou změnu místa trvalého pobytu zaeviduje, **nevydává rozhodnutí ve správním řízení**.

Správní rozhodnutí však vydá, pokud se zjistí při ohlášení změny místa trvalého pobytu nedostatky v předkládaných dokladech nebo rozpory uváděných údajů s údaji v agendovém informačním systému evidence obyvatel a nedostatky nebudou ani po výzvě ve stanovené lhůtě odstraněny. Ohlašovna rozhodne o tom, že změna místa trvalého pobytu **nebude zaevidována**.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Proti rozhodnutí o nezaevidování místa trvalého pobytu lze podat odvolání.

Po změně údaje o místě trvalého pobytu je občan povinen **podat žádost o nový občanský průkaz do 15 pracovních dnů ode dne změny pobytu.**

Typický dotaz v této oblasti: *jaký je postup při úmyslu zrušit údaj o místě trvalého pobytu ?*

O zrušení místa trvalého pobytu rozhoduje:

- a) ohlašovna z moci úřední,
- b) ohlašovna na návrh navrhovatele – vlastníka objektu nebo jeho vymezené části, nebo oprávněné osoby (nájemce bytu),

Vlastník objektu nebo oprávněná osoba podá návrh na zrušení údaje o trvalém pobytu **písemně**. Navrhovatel je povinen existenci důvodů uvedených v návrhu ohlašově **prokázat**.

Ohlašovna rozhodne ve správním řízení o zrušení údaje o místě trvalého pobytu:

- a) byl-li zápis proveden na základě pozměněných, neplatných, neúplných nebo padělaných dokladů nebo nepravdivě nebo nesprávně uvedených skutečností,
- b) byl-li objekt, na jehož adrese je občan hlášen k trvalému pobytu, odstraněn nebo zanikl nebo je podle zvláštních právních předpisů nezpůsobilý k užívání za účelem bydlení, nebo
- c) zaniklo-li užívací právo občana k objektu nebo vymezené části objektu, jehož adresa je v evidenci obyvatel uvedena jako místo trvalého pobytu občana a neužívá-li občan tento objekt nebo jeho vymezenou část.

Typický dotaz v této oblasti: *kam se obrátit s návrhem na zrušení místa pobytu ?*

Návrh na zrušení adresy místa trvalého pobytu podá oprávněná osoba na ohlašově v místě trvalého pobytu občana, kterému má být údaj o místě trvalého pobytu zrušen, t. j. :

- a) na obecním úřadu,
- b) v hlavním městě Praze a v územně členěných statutárních městech na úřadech městských částí nebo městských obvodů, pokud tak stanoví statuty těchto měst.

Typický dotaz v této oblasti: *co musí občan předložit při návrhu na zrušení místa pobytu ?*

Při zrušení místa trvalého pobytu je oprávněná osoba povinna:

- a) podat **písemný návrh** na zrušení místa trvalého pobytu,
- b) **prokázat** existenci důvodů pro zrušení adresy místa trvalého pobytu občana – zaniklo-li užívací právo občana k objektu nebo vymezené části objektu, jehož adresa je v evidenci obyvatel uvedena jako místo trvalého pobytu občana a neužívá-li občan tento objekt nebo vymezenou část (neužívání nemovitosti či bytu lze prokázat i svědeckou výpovědí nezúčastněné osoby.),
- c) **prokázat totožnost** občanským nebo jiným dokladem totožnosti,

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



d) doložit vlastnické právo nebo jiné užívací právo, pokud si existenci tohoto práva nemůže ohlašovna ověřit bezúplatně veřejným dálkovým přístupem v katastru nemovitostí.

Neexistuje standardizovaný vzor žádosti návrhu na zrušení adresy místa trvalého pobytu.

Místem trvalého pobytu občana, jemuž byl údaj o místě trvalého pobytu zrušen, se stává po nabytí právní moci rozhodnutí **adresa sídla ohlašovny**, v jejímž územním obvodu byl občanovi trvalý pobyt zrušen.

Zrušením trvalého pobytu **končí platnost občanského průkazu**. Občan, kterému byl zrušen trvalý pobyt, je povinen požádat o vydání nového občanského průkazu **do 15 pracovních dnů po dni**, kdy nabylo právní moci rozhodnutí o zrušení údaje o místě trvalého pobytu.

Typický dotaz v této oblasti: *jaké jsou za zrušení adresy místa trvalého pobytu poplatky a jaké jsou lhůty k vyřízení ?*

Za podání návrhu na zrušení údaje o místě trvalého pobytu podle zákona o evidenci obyvatel občan České republiky zaplatí podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích správní poplatek ve výši **100,- Kč**. Občané mladší 15 let **nejsou** od správního poplatku osvobozeni.

Lhůta pro vydání rozhodnutí o zrušení údaje o místě trvalého pobytu se řídí ustanovením **§ 71 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád** a je stanovena **na 30 dnů**, ve složitějších případech **až na 60 dnů** a i tuto lhůtu je možno podle potřeby prodloužit. O prodloužení lhůty po zvážení důvodů rozhoduje nadřízený správní orgán ohlašovny.

To, že byla lhůta pro vydání rozhodnutí prodloužena, dá správní orgán na vědomí **všem účastníkům řízení**.

Proti rozhodnutí o zrušení údaje o místě trvalého pobytu lze podat **odvolání**.

Typický dotaz v této oblasti: *je třeba souhlasu pronajímatele k přihlášení se k trvalému pobytu a může ho ohlašovna vyžadovat ?*

Pokud žadatel o změnu místa trvalého pobytu předloží ohlašovně platnou nájemní smlouvu, tak jí současně tím předkládá souhlas pronajímatele, neboť tato smlouva je již takovým souhlasem. Pokud ohlašovna trvá na předložení výslovného souhlasu pronajímatele, pak nepostupuje dle ZoEO a žadatel má možnost **stížnosti** k vedení ohlašovny (srov. *text na str. 60 písm. c*).

Prameny:

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel)
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- <http://www.mvcr.cz/clanek/hlaseni-trvaleho-pobytu-996765.aspx>
- <http://www.mvcr.cz/clanek/zruseni-trvaleho-pobytu.aspx>
- <http://www.unicareal.cz/trvaly-pobyt-je-stale-strasakem-u-najmu-22>

Kapitola XII.

Vybrané otázky z právní úpravy vyúčtování služeb spojených s bydlením po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) ve znění k 1.7. 2018
- 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 (dále jen „zákon o službách“) ve znění k 1.1. 2018
- vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům (provádí zákon č. 67/2013 Sb.) ve znění k 1.1. 2018
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění k 1.1. 2018
- vyhláška č. 428/2001 Sb. Ministerstva zemědělství, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění k 1.1. 2018
- vyhláška č. 70/2016 Sb. o vyúčtování dodávek a souvisejících služeb v energetických odvětvích ve znění k 1.1. 2018

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Jak je patrné z poměrně rozsáhlé právní úpravy, jedná se o záležitost komplikovanou a to vzhledem ke složitosti zpracování agendy. Je tedy zřejmé, že celá řada dotazů, řešených v občanských poradnách v této oblasti se nebude vztahovat k technice a metodice vyúčtování služeb, ale bude se týkat praktických otázek, které se týkají především peněženky poplatníka těchto služeb.

Typický dotaz v této oblasti: *v případě mých výhrad k provedení vyúčtování mohu požádat veřejného ochránce práv, aby prověřil správnost vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytu?*

Především je nutno definovat pojem „vyúčtování“ pro potřeby placení poskytnutých služeb. Definice pro potřeby zákona o službách je vyjádřena v ustanovení § 2, písm. e) a f) tohoto zákona, kde je stanoveno, že „*Pro účely tohoto zákona se rozumí ... e) rozúčtováním vyčíslení výše nákladů za poskytnuté služby v daném účtovacím období pro jednotlivé příjemce slu-*

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



žeb a způsob rozdělení nákladů na služby, f) vyúčtováním vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném účtovacím období, ...“

Vymezení „služeb“ spojených s bydlením je provedeno v ustanovení § 3 zákona o službách. („(1) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. (2) Rozsah poskytovaných služeb si poskytovatel služeb a příjemce služeb ujednají nebo o něm rozhodne družstvo nebo společenství.“). Toto vymezení se kryje s vymezením služeb, který provedl NOZ v ustanovení § 2247 odst. 2 NOZ (... „(2) Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu ...“)

Požadavku, aby veřejný ochránce práv prověřil správnost vyúčtování zákonem vymezených služeb nebude vyhověno, neboť takové prověření ombudsman provádět **nemůže**. Ombudsman je totiž mimosoudní kontrolní úřad, který je státem pověřen k řešení **stížnosti jednotlivců na jednání veřejné správy**. Takže veřejnému ochránci práv nepřísluší zkontrolovat správnost vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytu a není oprávněn jakkoliv zasahovat do jednání vlastníka domu (společenství vlastníků jednotek) nebo osob pověřených provedením vyúčtování. To platí i pro případ, že je vlastníkem domu obec, protože v těchto záležitostech obec nevykonává státní správu – není oprávněna z pozice moci rozhodovat o právech a povinnostech jiných osob.

Typický dotaz v této oblasti: *čím se řídí rozdělení nákladů na teplo a teplou vodu, t. j. náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody?*

Tuto oblast, stejně jako oblasti další, poznamenala rekonstrukce soukromého práva, účinná od 1.1. 2014. V jejím rámci nabyt účinnosti i **zákon o službách**. Ten upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Uplatňuje se v případech bytů a nebytových prostorů v bytových domech, pokud jsou příjemci služeb nájemci bytů, nebytových prostor nebo vlastníci jednotek. **A podle něho se pak řídí také m. j. rozdělení nákladů na teplo a teplou vodu.**

NOZ v ustanovení § 2247 odst. 3 NOZ stanoví, že „... (3) **Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví jiný právní předpis ...“** A tímto zvláštním předpisem je právě zákon o službách, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Tento zákon nově výslovně zakotvuje možnost **dohody na způsobu rozúčtování nákladů** na tepelnou energii na

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



vytápění a na poskytování teplé užitkové vody. Dohodu však poskytovatel služeb (vlastník) **musí uzavřít se všemi nájemci v domě a u družstevních bytů se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva. V případě společenství vlastníků by se museli dohodnout všichni vlastníci jednotek.** Dohoda musí být **písemná**. Po uplynutí zúčtovacího období lze způsob rozúčtování změnit (srov. ustanovení [§ 6 zákona o službách](#)).

Pro případ, že k dohodě nedojde, pak se náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody rozúčtují podle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj [č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům](#), která je jiným právním předpisem podle ustanovení § 6 zákona o službách a která tento zákon provádí.

Typický dotaz v této oblasti: *jak se rozdělují náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod, resp. tzv. vodné a stočné, ?*

Rozúčtování nákladů na vodné a stočné se provádí tak, jako u ostatních poskytovaných služeb a to podle ustanovení [§ 5 odst. 1 zákona o službách](#), ale mimo rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům, které je upraveno ustanovením [§ 6 téhož zákona](#).

Vodné a stočné se rozúčtovává podle tohoto ustanovení tak, že **poskytovatel služeb uzavře dohodu** o způsobu rozúčtování nákladů s minimálně dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství vlastníků jednotek. **Změna** takové dohody je pak **možná až po skončení zúčtovacího období**. Dohoda musí být **písemná**.

Pokud taková dohoda uzavřena není, provede se rozúčtování vodného a stočného podle ustanovení [§ 5 odst. 2, písm. a\) zákona o službách](#). Vodné a stočné se rozúčtuje v poměru naměřených hodnot na podružných (bytových) vodoměrech. Nejsou-li vodoměry instalovány ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtuje se vodné a stočné podle směrných čísel roční potřeby vody. Ta jsou pak uvedena v [příloze č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů \(zákon o vodovodech a kanalizacích\)](#), ve znění pozdějších předpisů.

Typický dotaz v této oblasti: *jak se rozdělují náklady na další služby spojené s bydlením?*

Co se týče plateb za další služby, poskytované v rámci bydlení, tak princip a právní úprava rozúčtování je velmi podobná rozúčtování vodného a stočného.

Opět zde platí prioritou uzavření **dohody o způsobu rozúčtování** nákladů s minimálně dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



vlastníků jednotek. **Změna** takové dohody je pak možná až po skončení zúčtovacího období. Dohoda musí být **písemná**.

Pokud taková dohoda uzavřena není, provede se rozúčtování nákladů **na provoz a čištění komínů** podle ustanovení *§ 5 odst. 2, písm. b) zákona o službách* tak, že se náklady na provoz a čištění komínů stanoví **podle počtu využívaných vyústění do komínů**.

POZOR !!! na dotaz v této souvislosti, *kdo hradí náklady na revizi spalinových cest ?* **Revize spalinových cest** je upravena v ustanovení *§ 45 zákona České národní rady č. 133/1985 Sb., o požární ochraně* (dále jen „zákon“), provedeného prováděcí *vyhláškou č. 34/2016 Sb., o čištění, kontrole a revizi spalinové cesty* (dále jen „vyhláška“) v *§ 3 a příloze č. 1*, pak náklady na provedení takové revize hradí **pronajímatel**.

Může totiž dojít k mylnému výkladu pojmu „čištění spalinové cesty“ dle ustanovení *§ 1 vyhlášky* a pojmu „revize spalinové cesty“ dle ustanovení *§ 3 vyhlášky*.

Co se týče **čištění** spalinové cesty, platí to, co je uvedeno výše ve 3 odst. k tomuto dotazu, že se náklady na provoz a čištění komínů stanoví **podle počtu využívaných vyústění do komínů**.

Co se týče **revize** spalinové cesty, musí jít o revizi dle ustanovení § 3 a přílohy č. 1 vyhlášky, protože ta se provádí pouze **a)** před uvedením nové spalinové cesty do provozu nebo po každé stavební úpravě komínu, **b)** při změně druhu paliva připojeného spotřebiče paliv, **c)** před připojením spotřebiče paliv do nepoužívané spalinové cesty, **d)** před výměnou spotřebiče paliv s výjimkou výměny spotřebiče stejného druhu, typu, provedení a výkonu za podmínky, že způsobilost spalinové cesty je potvrzena zprávou o provedení čištění a kontroly spalinové cesty, **e)** po komínovém požáru, nebo **f)** při vzniku trhlin u používané spalinové cesty, jakož i při důvodném podezření na výskyt trhlin u používané spalinové cesty.

Pokud takové podmínky nastanou, pak – jak vpředu uvedeno – náklady na její provedení hradí **pronajímatel**.

Další službou je **umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu**. Pokud není dohody mezi poskytovatelem služby a příjemci služby, provede se rozúčtování nákladů ve shodě s ustanovením *§ 5 odst. 2, písm. c) zákona o službách* **podle počtu kabelových zásuvek**.

S bydlením jsou spojeny ještě další poskytované služby, jejichž účtování – není-li dohodnuto písemnou dohodou – se provede podle ustanovení *§ 5 odst. 2, písm. d) zákona o službách*. Jedná se o **provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor**

v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb. Při absenci dohody

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



podle ustanovení *§ 5 odst. 1 zákona o službách* se provede **podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování**.

Osoby rozhodné pro rozúčtování jsou osoby, které jsou uvedeny v ustanovení § 2 písm. g) zákona o službách („*Pro účely tohoto zákona se rozumí... .. g) osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb 1. nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo 2. vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.*“).

Typický dotaz v této oblasti: *existuje správní úřad oprávněný kontrolovat vyúčtování (rozúčtování) některé ze služeb spojených s užíváním bytů?*

Vyúčtování (rozúčtování) nákladů na služby spojené s užíváním bytů **aktuálně nepodléhá dohledu správních úřadů** (s možností uložení sankce), a to ani rozúčtování nákladů na dodávku tepla a teplé užitkové vody podle vyhlášky č. 269/2015 Sb.

Typický dotaz v této oblasti: *jak se bránit vadnému vyúčtování (rozúčtování)?*

Poskytovatel služeb (vlastník nemovitosti, společenství vlastníků) vyúčtuje skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby za zúčtovací období a **vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období**.

Zúčtovací období je definováno v ustanovení § 2 písm. c) zákona o službách („*Pro účely tohoto zákona se rozumí... .. c) zúčtovacím obdobím období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů; zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb, ...*“).

Vyúčtování (srov. ustanovení *§ 7 odst. 1, 2 zákona o službách*) s uvedenou skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování **doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců** od skončení zúčtovacího období. Musí obsahovat **skutečnou výši nákladů** na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Náležitosti vyúčtování nákladů na teplo a teplou vodu podrobně stanoví *§ 6 vyhlášky č. 269/2015 Sb.*

Pokud o to příjemce služeb písemně požádá, je poskytovatel služeb povinen **nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období** doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



a provedení vyúčtování a **umožnit mu pořízení kopie podkladů** (srov. ustanovení *§ 8 odst. 1 zákona o službách*).

Případné **námítky** ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb **neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení** vyúčtování, popřípadě od doložení dokladů příjemci služeb. Poskytovatel služeb musí **námítku vyřídit nejpozději do 30 dnů od jejího doručení** (srov. ustanovení *§ 8 odst. 2 zákona o službách*).

Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, **nejpozději však ve lhůtě čtyř měsíců ode dne doručení** vyúčtování (srov. ustanovení *§ 7 odst. 3 zákona o službách*).

Případné spory mezi poskytovateli a příjemci služeb přísluší projednat a rozhodnout **soudům**.

Podle přechodného ustanovení *§ 7 odst. 2 vyhlášky č. 269/2015 Sb.* rozúčtování a vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi příjemce služeb v přechodném období, spojeném s přijetím nové vyhlášky č. 269/2015 Sb., tedy za zúčtovací období, které započalo před 1. 1. 2016, se provede podle vyhlášky *č. 372/2001 Sb.*, a to i v případě, že zúčtovací období skončí po 1. 1. 2016.

Typický dotaz v této oblasti: jaké jsou sankce?

Sankce jsou určeny za prodlení s nepeněžitým plněním a to v ustanovení § 13 zákona o službách (*„(1) Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. (2) Výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.“*).

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- 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
- vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům (provádí zákon č. 67/2013 Sb.)

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)
- vyhláška č. 428/2001 Sb. Ministerstva zemědělství, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)
- vyhláška č. 70/2016 Sb. o vyúčtování dodávek a souvisejících služeb v energetických odvětvích-<http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/chcete-si-stezovat/zivotni-situace-problemy-a-jejich-reseni/rozuctovani-nakladu-na-teplo/>

Kapitola XIII.

Vybrané otázky z právní úpravy oprav v bytě po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2257) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018
- nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „vl. nař.“) ve znění k 1.1. 2018

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

NOZ ve svém ustanovení § 2257 („(1) *Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. (2) Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy*

související s užíváním bytu.“) ukládá pronajímatelům povinnost udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemníkům zase hradit výdaje za běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Avšak již blíže nevymezil, o co konkrétně by se mělo jednat.

Proto s účinností od 1. 1. 2016 bylo vydáno nařízení vlády č. *308/2015 Sb.*, o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „vl. nař.“), kterým se provádí § 2257 NOZ. Přesně vymezilo pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu, a stanovilo též **maximální roční limit, který je povinen nájemník zaplatit**. Roční limit se ovšem vztahuje **pouze na drobné opravy** a nikoliv na běžnou údržbu, kterou nájemce hradí neomezeně.

Tedy od 1.1. 2016 NOZ spolu s vl. nař. **je jedinou právní úpravou**, regulující rozdělení práv a povinností při financování oprav v souvislosti s užíváním bytu.

Podle této právní úpravy **nájemce** hradí vše, co je uvedeno v ustanovení § 2257 odst. 2 NOZ (viz citace znění na str. 69) ve spojení s prováděcím vl. nař. Tedy: hradí **drobné opravy**, za které se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



a je ve vlastnictví pronajímatele (srov. ustanovení § 3 vl. nař.), jejichž věcné vymezení je upraveno v ustanovení § 4 vl. nař., t. j. :

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

Vl. nař. drobné opravy ještě rozlišuje podle výše nákladů (srov. ustanovení § 5 vl. nař.). Jedná se o další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4 vl. nař., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

Podle této právní úpravy **nájemce** provádí a hradí také podle ustanovení § 2257 odst. 2 NOZ (srov. citaci znění na str. 71) ve spojení s prováděcím vl. nař. **běžnou údržbu**, což je: udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g) vl. nař., kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením (srov. ustanovení § 2 vl. nař.).

Ustanovení § 6 vl. nař. stanoví **roční limit nákladů**. Je konstruován tak, že pokud přesáhne součet nákladů za drobné opravy v kalendářním roce částku **100 Kč/m²** podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se **nepovažují za drobné opravy**.

Příklad: *Jestliže má byt podlahovou plochu např. 60 m², nájemce musí zaplatit náklady na drobné opravy maximálně ve výši 6 000 Kč za rok. V případě, že součet nákladů za opravy tuto částku za kalendářní rok přesáhne, nepovažují se další opravy v daném kalendářním roce za drobné a tyto opravy pak hradí již majitel bytu (nikoli tedy nájemce).*

Podlahovou plochou bytu se zde rozumí **součet podlahových ploch bytu a všech prostorů**, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se **započítává pouze jednou polovinou**.

Doporučení : tuto právní úpravu zohlednit již při uzavírání nájemních smluv

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu
- <http://www.ikon.cz/aktuality/07-15-vlada-urcila-pravidla-pro-udrzbu-a-opravy-bytu>

Kapitola XIV.

Vybrané otázky z právní úpravy zadržovacího práva pronajímatele po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2234 a § 1395an) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (zjm. § 672 odst. 1) [dále jen „SOZ“] ve znění do 31.12. 2013

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

V ustanovení § 2234 NOZ v platném znění je uvedeno, že „*Pronajímatel má právo na úhradu*

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní. Vzhledem k tomu, že uvedené ustanovení není nijak dále upraveno, tudíž neupravuje zadržetí movité věci pronajímatelem, jak tomu bylo v SOZ (srov. ustanovení § 672 SOZ), kdy pronajímateli nemovitosti vznikalo ze zákona **zástavní právo**, tak je třeba využít obecnou právní úpravu, která upravuje **zadržovací právo**.

Zadržovací právo je jedno z věcných práv k věci cizí, které působí vůči každému, tedy i proti vlastníkovu zadržené věci ve prospěch oprávněné osoby, tedy pronajímatele. Hlavní funkcí zadržovacího práva je zajišťovací funkce obdobně jako u práva zástavního. Liší se pouze tím, že uplatnění zadržovacího práva je **jednostranným právním aktem** na rozdíl od zástavního práva, které vzniká **dohodou**. Zadržovací právo převážně slouží k tomu, aby motivovalo dlužníka k uhrazení jeho dluhu.

Podstatou zadržovacího práva je oprávnění zadržet cizí movitou věc, kterou má nájemce na věci nebo v ní. Zadržaná věc slouží k zajištění převážně splatného dluhu vůči osobě, které by byl jinak věřitel povinen tuto zadržanou věc vydat. Zákon (srov. ustanovení § 1395 NOZ) uvádí, že zajistit zadržovacím právem lze i nesplatný dluh a to za těchto podmínek:

- a) nezajistí-li dlužník dluh jinak, ač jej dle smlouvy nebo zákona zajistit měl,
- b) prohlásí-li dlužník, že dluh nesplní,
- c) stane-li se jinak zřejmým, že dlužník dluh nesplní
- d) stane-li se jinak zřejmým, že dlužník dluh nesplní následkem okolnosti, která u něho nastala a která věřiteli nebyla ani nemohla být známa při vzniku dluhu.

Typický dotaz v této oblasti: *Čí věc může pronajímatel zadržet?*

Z vyjádření zákona nelze jednoznačně posoudit, zda pronajímatel může zadržet věc, která patří **pouze nájemci**, nebo zda zadržovací právo může uplatnit **i k věcem třetích osob**, které byly umístěny v předmětu nájmu.

Ač tento problém dosud není konkrétně judikován, lze usoudit ze znění zákona (NOZ), že pronajímatel **může zadržet i věc třetí osoby**, která se nachází v předmětu nájmu, jelikož z díky zákona nevyplývá, že by tato věc měla patřit nájemci. Tudíž pokud pronajímatel zadrží v předmětu nájmu věc třetí osoby a má za to, že vlastníkem této věci je nájemce, **tak bude na skutečném vlastníkovu této věci, aby prokázal své vlastnické právo, a tím vyloučil z výkonu zadržovacího práva tuto zadržanou věc.**

Všeobecně lze zadržet pouze cizí věc, kterou má věřitel oprávněně u sebe, v našem případě půjde o věci, které má nájemce na pronajaté věci nebo v ní. Z toho vyplývá, že nesmí být zadržena věc, kterou má u sebe pronajímatel neprávem, zejména zmocnil by se jí lstí nebo násilně. Pronajímatel má ale právo se věci, která je na nebo v předmětu nájmu zmocnit či

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



uchopit ji do svého držení. K uvedené větě, je vhodné uvést, že toto je nutné činit v souladu s Listinou základních práv a svobod, ústavním pořádkem a se zásadami na nichž vychází NOZ. Na jedné straně nám tedy stojí základní lidská práva jako jsou právo na osobní a domovní svobodu, ochrana vlastnického práva, ... a na druhé straně stojí právo pronajímatele zajistit svou pohledávku. Tedy výkonem zadržovacího práva **nesmí být** nepřiměřeným způsobem zasahováno do práv chráněných uvedenými hodnotami. Příkladem lze uvést, že pronajímatel **nemůže svémocně vniknout** do pronajatého bytu za účelem výkonu zadržovacího práva.

Typický dotaz v této oblasti: *na jakou pohledávku uplatní pronajímatel zadržovací právo ?*

Otázkou také stále zůstává, zda pronajímatel může uplatnit zadržovací právo **pouze na pohledávku** vůči nájemci **na nájemném** nebo i **na jakékoliv jiné pohledávky, které má pronajímatel za nájemcem, a které vznikly pronajímateli z jiného právního důvodu než je nájemní smlouva.** Pro srovnání v předchozím občanském zákoníku vznikalo zákonné zastavní právo pronajímatele pouze na zajištění nájemného. Vzhledem k tomu, že výše uvedené zadržovací právo se nachází v rámci ustanovení o nájmu, je pravděpodobné, že smyslem a účelem tohoto ustanovení **je zajištění pohledávek plynoucích z nájemní smlouvy** mezi pronajímatelem a nájemcem, ale správný výklad připadne až judikatuře soudů.

Zadržovací právo vzniká jednostranným jednáním pronajímatele. Jedná se o právní jednání, kdy pronajímatel oprávněně vstoupí do bytu jako předmětu nájmu a danou věc ze své vlastní vůle zadrží. Poté co pronajímatel uplatní své zadržovací právo a danou věc zadrží, vzniká mu **oznamovací povinnost** vyrozumět nájemce o zadržení dané věci a uvést důvod proč byla zadržena. Toto vyrozumění se doporučuje provést vždy písemně na ochranu pronajímatelových práv. U nájemní smlouvy o nájmu bytu a domu musí být oznámení o zadržení věci **vždy sepsáno písemně**, jelikož ze zákona vyplývá, že všechny smlouvy, které byly uzavřeny písemně (a nájemní smlouva vyžaduje písemnou formu, srov. *ustanovení § 2237 NOZ* s přihlédnutím k ustanovení *§ 2238 NOZ*, že pokud nájemce bude byt užívat **po dobu tří let v dobré víře**, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou, jako by byla dohodnuta **písemně**.) a na základě této písemné smlouvy s uloženou povinností nájemci platit nájemné, kterou ale nájemce neplní, má věřitel věc u sebe, tak je tu povinnost pronajímatele **oznámít zadržení věci také písemně**.

Pokud pronajímatel danou věc zadrží, je povinen **o ni dbát s péčí řádného hospodáře**, tedy o zadrženou věc musí být pečováno s odborností, aby se nezhoršoval její stav, či nebyla zcizena nebo zničena, jinak odpovídá za škodu, která na zadržené věci vznikne.

Na druhou stranu pokud pronajímateli **vzniknou náklady** v souvislosti s péčí o zadrženou věc, má proti nájemci právo na náhradu nákladů jako řádný držitel.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Byla-li nájemní smlouva uzavřena **před** účinností NOZ, tak pronajímateli svědčí zákonné zástavní právo dle ustanovení *§ 672 odst. 1 SOZ* ke všem movitým věcem, které byly na pronajaté věci ke dni účinnosti NOZ. Uvedené věci, které jsou na pronajaté věci, musí patřit nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí.

I přesto, že dle přechodného ustanovení *§ 3074 NOZ* se nájem řídí NOZ ode dne nabytí jeho účinnosti, a ke vzniku nájmu došlo před účinností NOZ, tak práva a povinnosti vzniklé přede dne nabytí účinnosti NOZ se posuzují podle dosavadních právních předpisů, proto se zadržovací resp. zástavní právo k movitým věcem vzniklé dle předchozí právní úpravy řídí předchozí právní úpravou i přesto, že nájem se řídí úpravou novou.

POZOR !!! Rozhodující ale je, kdy movité věci byly **vneseny nájemcem** do předmětu nájmu. Pokud byly věci vneseny **před účinností** NOZ, automaticky vzniká k těmto věcem zákonné **zástavní právo**, pokud tyto věci byly vneseny na či do předmětu nájmu až **po účinnosti** NOZ, tak žádné zákonné zástavní právo nevzniká a pronajímateli **bude svědčit pouze právo zadržovací**.

Typický dotaz v této oblasti: *jak zaniká zadržovací právo a lze zpeněžit zadržené věci ?*

Zadržovací právo pronajímatele k zadržené věci zaniká:

- a) zánikem zajištěného dluhu nebo zadržené věci.
- b) vzdá-li se pronajímatel zadržené věci, a to buď jednostranně, nebo ujednáním s vlastníkem věci.
- c) dostane-li se zadržaná věc trvale z moci pronajímatele.
- d) je-li pronajímateli dána dostatečná jistota.

Pokud nebyl nájemce dostatečně motivován zadržením věci pronajímatelem k uhrazení dluhu ani zadržovací právo nezaniklo dle výše uvedeného, tak pronajímatel, který zajistil svou pohledávku zadržovacím právem, má právo **zadržanou věc zpeněžit** obdobně, jako je uvedeno v ustanovení § 1359 NOZ - výkon zástavního práva – („**(1) Jakmile je zajištěný dluh splatný, může se zástavní věřitel uspokojit způsobem, o němž se dohodl se zástavcem, popřípadě zástavním dlužníkem, v písemné formě, jinak z výtěžku zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě nebo z prodeje zástavy podle jiného zákona. Je-li zástavou cenný papír přijatý k obchodování na evropském regulovaném trhu, prodá se na tomto trhu nebo i mimo tento trh nejméně za cenu určenou evropským regulovaným trhem. (2) Zástavní věřitel má vůči zástavci právo na náhradu nutných nákladů vynaložených při výkonu zástavního práva.**“). Pronajímateli by tedy mělo být umožněno zpeněžit zadržanou věc třemi způsoby:

- a) pronajímatel jako zástavní věřitel se uspokojí způsobem, který si dohodne s nájemcem jako zástavním dlužníkem. Tato dohoda musí být v písemné formě.
- b) pronajímatel se uspokojí z výtěžku zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



c) pronajímatel se uspokojí prodejem zástavy podle jiného zákona.

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- <https://www.advokatijelinek.cz/zadrzeni-movite-veci-pronajimatelem-.html>

Kapitola XV.

Vybrané otázky z právní úpravy spoluvlastnění nemovitosti po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 1115an) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) ve znění do 31.1. 2013
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (zjm. §§ 5 a 6) [dále jen „NV“] ve znění k 1.1. 2018

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Spoluvlastnictví označuje vlastnictví **dvou nebo více osob k jedné společné věci zároveň**. Spoluvlastnictví můžeme kategorizovat na **reálně dělitelné** a **nedělitelné** tzv. **ideální**. Reálně dělitelné spoluvlastnictví znamená, že věc je rozdělena na reálné podíly a každý ze spoluvlastníků je výhradním vlastníkem reálného podílu. Bez problémů si to dokážeme představit u nemovitých věcí a to konkrétně pozemků. Naproti tomu ideální vlastnictví je podstatně častější záležitostí. U ideálního podílu není věc reálně rozdělena z důvodu, že ji nelze rozdělit (například auto). Není nemožné, aby do ideálního spoluvlastnictví spadl i pozemek, který je reálně rozdělitelný. Ideální spoluvlastnictví lze **zrušit** a reálné lze **jak zrušit, tak oddělit**.

V České republice je obecně spoluvlastnictví ideálně určených podílů upraveno pod názvem „**Spoluvlastnický podíl**“ (srov. ustanovení [§ 1121an NOZ](#)).

Vedle toho právní řád zná také některé zvláštní případy spoluvlastnictví (např. **bytové spoluvlastnictví**), které mají speciální právní úpravu.

A. Spoluvlastnický podíl

Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Může nastat situace, kdy postupem času pro některého ze spoluvlastníků se spoluvlastnictví stane nevyhovující (nejčastěji pro

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



odlišnost názorů na nakládání se společnou věcí). NOZ poskytuje spoluvlastníkům dvě možnosti ukončení jejich spoluvlastnického vztahu z jejich vůle, jimiž jsou zrušení spoluvlastnictví **dohodou** či **rozhodnutím soudu**.

Aa) zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou

Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví může být, co se týče způsobu vypořádání, formulována v podstatě libovolně. Zákon chápe tuto formu zrušení spoluvlastnického vztahu jako **prioritní**.

Zákon má však tři specifické požadavky, které by spoluvlastníci měli při tvorbě dohody mít na paměti. **Prvním** z nich je to požadavek **písemné formy** (srov. ustanovení § 1141 NOZ) dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví **k nemovité věci** (u movitých věcí se spoluvlastníci mohou na vypořádání dohodnout i ústně).

Pro posílení jistoty stran, že to, co si mezi sebou dohodnou ústně, bude prokazatelně platit, stanoví zákon (srov. ustanovení § 1149 NOZ) jako svůj **druhý** požadavek povinnost každého ze spoluvlastníků vydat ostatním spoluvlastníkům na jejich žádost **písemné potvrzení** o tom, jak se mezi sebou vypořádali (tento požadavek je namístě v případě, kdy dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebyla sepsána písemně a neexistuje tedy žádný relevantní důkaz pro případ budoucích rozporů).

Třetím požadavkem zákona je, aby součástí dohody bylo **ujednání o způsobu vypořádání** (srov. ustanovení § 1141 NOZ).

Ab) Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudním rozhodnutím

Ani v situaci, kdy se mezi stranami nepodaří dosáhnout dohody o způsobu vypořádání spoluvlastnictví, není přípustné „nutit“ spoluvlastníky, aby setrvali ve spoluvlastnickém vztahu. Z tohoto důvodu zákon dává každému ze spoluvlastníků možnost obrátit se na soud s návrhem na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. NOZ stanoví způsoby, jakými může soud o podaném návrhu rozhodnout. Nejprve zkoumá, zda je věc možno mezi jednotlivé spoluvlastníky **rozdělit** (to se stává spíše ve výjimečných případech), jestliže toto možné není (např. nemovitost není možno „rozparcelovat“ na jednotlivé části apod.), **přikáže soud věc za náhradu** některému ze spoluvlastníků (k určení konkrétní výše náhrady si soud většinou nechává zpracovat znalecký posudek na hodnotu věci). Pokud žádný ze spoluvlastníků nechce věc do svého výlučného vlastnictví (příp. pro něj není akceptovatelná povinnost nahradit ostatním spoluvlastníkům hodnotu jejich spoluvlastnického podílu), soud **rozhodne o prodeji věci a rozdělení výtěžku** z prodeje mezi jednotlivé spoluvlastníky (srov. ustanovení § 1143 až 1149 NOZ).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Typický dotaz v této oblasti: *když se rozděluje společná věc, jak to vypadá s právy třetích osob a jaká je jejich ochrana ?*

Zákon chrání třetí osoby jako slabší stranu i v mnoha dalších ustanoveních napříč současným občanským zákoníkem. Ochrana je poskytována třetím osobám, v jejichž prospěch vázne na rozdělované věci nějaké věcné právo nebo je spojena s věcí panující. Týká se to případů, kdy společná věc se rozděluje fyzicky na díly. **Nezáleží na tom, zda si věc rozdělují sami spoluvlastníci nebo soud.** Příkladem rozdělení společné věci sloužící může být situace, kdy se rozděluje věc, na které vázne zástavní právo nebo věcné břemeno. Rozdělení společné věci není na újmu osobě, která má věcné právo ke společné věci. Opakem je věc panující, kdy vlastníci této věci jsou osobami oprávněnými. Při rozdělení věci panující trvá věcné břemeno pro všechny díly zpravidla nadále, nesmí však být rozšířeno, ani se stát obtížnějším. Například kdyby vodu ze studny bralo více osob nebo by přes pozemek přecházelo více osob (srov. ustanovení § 1150an NOZ).

Typický dotaz v této oblasti: *lze zrušení spoluvlastnictví odložit ?*

Spoluvlastníci si mohou **ujednat, že nebudou žádat zrušení** spoluvlastnictví po určitou dobu, **nejvýše po dobu deseti let**. **Odložení zrušení** nebo oddělení spoluvlastnictví **je vždy dočasné**. Byl-li odklad zrušení spoluvlastnictví ujednaný na dobu delší deseti let, považuje se za ujednaný na deset let. Nic nebrání tomu, aby si spoluvlastníci později ujednali něco jiného.

Například svou původní dohodu zrušili. **Odklad zrušení lze ujednat i opakovaně**. Odložit zrušení spoluvlastnictví může soud na návrh spoluvlastníka. **Podmínkou je, že má být zabráněno majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka**. Soud může **prodloužit trvání spoluvlastnictví nejdéle o dva roky**. Zrušení spoluvlastnictví může být odloženo také pořízením pro případ smrti (srov. ustanovení § 1154an NOZ).

B. Bytové a přídatné spoluvlastnictví

Do 31.12. 2013 bylo bytové spoluvlastnictví upraveno v samostatném zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).

NOZ však tento zákon zrušil a jeho úpravu, ovšem s podstatnými rozdíly, převzal (srov. ustanovení § 1158an NOZ). Právní úprava obsažená v NOZ se však, pokud jde o způsob převodu vlastnictví k jednotkám, **nebude** dotýkat jednotek, které již v minulosti byly

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



převedeny dle zákona o vlastnictví bytů (postačí, pokud byla takto převedena jedna jednotka v domě s byty) - pro ně bude platit podle zákona o vlastnictví bytů.

Bytovým spoluvlastnictvím rozumíme dle NOZ spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, přičemž bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci (pozemku) dům alespoň se dvěma byty. Ústředním pojmem v úpravě bytového spoluvlastnictví je tedy právě pojem „jednotka“, jehož se také dotýká jedna z nejvýznamnějších změn. Dle nového občanského zákoníku je **jednotka** věc nemovitá, která zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu **a zároveň i podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné**. V pojmu jednotka tedy dochází **ke spojení obou práv v jeden celek**. Dle NOZ tak nebude **nikdy možno převést samostatně podíl na společných částech domu** (srov. ustanovení **§§ 5 a 6 NV**).

Pokud jde o **velikost podílů** na společných částech, tyto mohou být určeny se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné. Pokud však není určeno nic z předcházejícího, platí, **že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě** (tedy je vyjádřen zlomkem, v jehož čitateli je velikost podlahové plochy bytu a ve jmenovateli celková podlahová plocha všech bytů v domě). Nově bude tedy možné sjednat velikost podílů na společných částech i podle jiných kritérií než jen dle poměru podlahových ploch, jak tomu bylo za platnosti doposud zákona o vlastnictví bytů.

Úprava institutu **přídatného spoluvlastnictví** je v NOZ zcela nově. Dosud bylo přídatné spoluvlastnictví upraveno pouze v zákoně o vlastnictví bytů, a to jako vztah vlastníků jednotek ke společným částem domu. Dle právní úpravy v NOZ se ale na vztah ke společným částem domu nepoužijí ustanovení o přídatném spoluvlastnictví, **ale zvláštní ustanovení o bytovém spoluvlastnictví** (srov. ustanovení **§ 1223an NOZ**). NOZ stanoví, že věc náležející společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Přídatné spoluvlastnictví je tedy zvláštním typem spoluvlastnictví. Typickým příkladem takového spoluvlastnictví je společné vlastnictví přístupové cesty vlastníky několika staveb, které společně tvoří určitý účelový celek (např. chatová osada). Mohou to ale být i společné přípojky, parkoviště atp. Pokud se přídatné spoluvlastnictví týká nemovitosti zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do něj vkladem i toto přídatné spoluvlastnictví. V praxi by se tedy mělo, například pokud půjde o zahrádkářskou osadu, u jednotlivých zahrádek na listech vlastnictví objevit přídatné spoluvlastnictví k příjezdové cestě společné všem zahrádkám.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví lze převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. (samostatný převod podílu tedy není možný). Věc v přídatném spoluvlastnictví nesmí být proti vůli spoluvlastníků odňata společnému účelu a zatížít tuto věc lze, pouze pokud to společnému účelu nebude bránit. Žádnému spoluvlastníku zároveň nelze bránit ve využití věci způsobem, který odpovídá účelu a nebrání využití věci ostatními spoluvlastníky.

Typický dotaz v této oblasti: *jak je to s hrazením nákladů na společné části domu ?*

Náklady spojené se správou, údržbou a opravou bytového domu jsou hrazeny z příspěvků jednotlivých spoluvlastníků. Výše příspěvků je stanovena poměrně podle podílu na společných částech domu.

Z těchto příspěvků (fondu oprav) je tak hrazeno vše, co je zjm. v „Prohlášení vlastníka budovy“ (platí vždy, pokud není v rozporu s NOZ) definováno jako společná část domu, což podle § 1189 odst. 2 NOZ (*..., (2) Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.*“) platí i v případě takových společných částí domu, které jsou ve výlučném užívání některého ze spoluvlastníků. To je ale podmíněno dodržením ustanovení §1183 odstavce 1 NOZ, že: *„Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou - li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. ...“* .

Jiný způsob úhrady nákladů na opravu a údržbu společných částí domu nebo i částí, které nejsou společnými a jsou součástí jednotlivých jednotek, si může společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“), nebo bytové družstvo po společném rozhodnutí spoluvlastníků upravit dle vlastních potřeb a je zapsán ve stanovách SVJ (bytového družstva) či jiných vnitřních předpisech SVJ (bytového družstva). Typicky může jít např. o způsob financování výměny oken v bytových jednotkách, zasklení lodžii apod.

Typický dotaz v této oblasti: *kde je možné si opatřit „Prohlášení vlastníka budovy“ ?*

Prohlášení vlastníka budovy je vždy uloženo na Katastru nemovitostí a lze ho získat za úplatu (cena se odvíjí od počtu stran prohlášení) např. prostřednictvím Czech POINTu. Výjimečně ho lze získat i jiným způsobem (např. některá společenství vlastníků ho mají na svých webových stránkách) a zdarma.

Doporučení : Rozdílná pravidla platící pro jednotlivé bytové domy tak mohou mít v některých případech zásadní vliv **jak na cenu jednotky, tak i výši jejích provozních nákladů**. Proto je

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



v zájmu kupujícího, aby před koupí nemovitosti pečlivě prostudoval vnitřní předpisy SVJ (bytového družstva).

Typický dotaz v této oblasti: *jak může dojít ke zrušení bytového spoluvlastnictví*

Obdobně jako to bylo možné podle zákona o vlastnictví bytů, umožňuje NOZ, aby se **všichni vlastníci jednotek dohodli na tom, že přemění stávající vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví nemovité věci**. Vlastníci jednotek touto dohodou zruší své vlastnictví jednotek, zruší tedy právní režim bytového spoluvlastnictví a přemění jej na podílové spoluvlastnictví nemovité věci, dosud rozdělené na jednotky. Zápisem do katastru nemovitostí vznikne na základě této dohody dosavadních vlastníků jednotek podílové spoluvlastnictví nemovité věci a zanikne rozdělení nemovité věci na jednotky (srov. ust. § 1217 odst. 1 NOZ).

Lze předpokládat, že velikost spoluvlastnických podílů na nemovité věci bude zpravidla odpovídat velikosti podílů na společných částech příslušejících k jednotlivým jednotkám - jde-li o jednotky vzniklé před 1.1.2014, nebo zahrnutých v jednotlivých jednotkách - jde-li o jednotky vzniklé po 1.1.2014 (srov. ustanovení § 3063 NOZ, t. j. „*Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.*“).

V ustanovení § 1217 odst. 2 NOZ jde o úpravu shodné záležitosti jako v odstavci 1 téhož ustanovení, tedy o zrušení bytového spoluvlastnictví a jeho přeměnu na vlastnictví nemovité věci, v tomto případě však jde o **dohodu manželů**, kteří mají všechny jednotky ve společném jmění manželů a jeho přeměnu na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění manželů. Tato výslovná úprava v zákoně o vlastnictví bytů chyběla, v odborné praxi však nebylo pochyb, že shodnou možnost, jakou měli vlastníci jednotek, resp. jediný vlastník všech jednotek, mají rovněž manželé, kteří mají všechny jednotky ve společném jmění manželů.

Dohoda, na jejímž základě má dojít k přeměně dosavadního bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastnictví nemovité věci nebo na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění manželů podle odstavce 1 nebo 2, resp. prohlášení jediného vlastníka všech jednotek, **musí mít písemnou formu**. Od tohoto požadavku zákona se nelze odchýlit, jak plyne z ustanovení § 559 NOZ, podle něhož každý má právo zvolit si pro právní jednání libovolnou

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem (srov. ustanovení § 1217 odst. 3 NOZ).

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- <http://www.law4u.cz/cz/sluzby/nemovitosti/vyporadani-spoluvlastnictvi/>
- <http://www.businessinstitut.cz/bytove-a-pridatne-spoluvlastnictvi-podle-noz>
- <http://blogreneo.blogspot.cz/2014/10/spolecne-casti-domu-dle-noz.html>
- <http://www.pravnilinka.cz/obcansky-zakonik/spoluvlastnictvi-zruseni-a-oddeleni>
- JUDr. Zdeněk Čáp, komentář k § 1217, ASPI

Kapitola XVI.

Vybrané otázky z právní úpravy bydlení v prostorách, které nejsou zkolaudovány jako bytové po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2234 a § 1395an) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) [zjm. § 178] ve znění k 1.1. 2018

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Bydlení v prostorách, které jsou úředně vedeny jako nebytové prostory, může být z hlediska právní úpravy problematické. Tento nájem je pokryt právní úpravou jak soukromoprávní, tak veřejnoprávní. Stavební zákon je zákon odvětví práva správního, což je právní norma práva **veřejného**. NOZ je zákon odvětví práva občanského, což je právní norma práva **soukromého**.

NOZ ve svém ustanovení § 2236 („**(1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. (2) Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci. (3) Je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.**“) uvádí, co se rozumí pod pojmem „byt“. Zároveň také připouští, aby došlo k pronájmu jiného než obytného prostoru.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



V NOZ uvedené definici je bytem pouze takový prostor, který byl **stavebním úřadem "určen" k bydlení**, tj. takový, který byl jako byt zkolaudován.

Pokud ale dojde pronájmu jiného prostoru, než který byl zkolaudován jako byt, pak jsou obě smluvní strany **zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor**. T. zn., že se zvláštní ustanovení o nájmu bytu nebo domu použijí na všechny případy, kdy si nájemce pronajme určitý prostor k bydlení, i kdyby tento prostor nesplňoval zákonné požadavky na bydlení (např. k bydlení byl pronajat nebytový prostor). I tyto případy mají být - z hlediska soukromého práva - posuzovány jako chráněný nájem bytu.

Podle *odstavce 2 ust. § 2236 NOZ* (viz citace znění na str.81, 82) nemůže být nájemci na újmu skutečnost, že pronajatý prostor není stavebním úřadem určen k bydlení (není zkolaudován jako byt). Pronajímatel tedy není oprávněn zpochybňovat - s odkazem na tuto skutečnosti - platnost nájemní smlouvy.

Z tohoto ustanovení však lze a contrario (v protikladu) dovodit, že pronajímateli skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, **být na újmu může**. V takovém případě by nájemce podle stavebních předpisů neměl v bytě vůbec bydlet. Lze dovodit, že nájemce je oprávněn nájem okamžitě vypovědět podle ustanovení § 2232 NOZ (*„Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.“*) z důvodu, že mu pronajímatel předal prostor, který nebyl právně způsobilý k nastěhování a obývání, tedy předal mu prostor právně nepoužitelný ke sjednanému účelu (viz ustanovení § 2227 NOZ t. j. *„Stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednan, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.“*).

Tímto způsobem je tedy nájem jiných než bytových prostor upraven z hlediska soukromého práva.

Soukromoprávní úpravou, provedenou NOZ, však není dotčena případná veřejnoprávní odpovědnost za správní delikt podle stavebního zákona.. Podle ustanovení *§ 178 odst. 1 písm. f), g), l) a m) stavebního zákona* se fyzická osoba dopustí přestupku, užívá-li stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, bez kolaudačního souhlasu, popř. v rozporu s kolaudačním souhlasem.

Jestliže je zákonem dovoleno na základě nájemní smlouvy bydlet i v nebytovém prostoru, pak je **přípustné zřídit** v tomto předmětu nájmu **také trvalé bydliště**. Postup je stejný jako při

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



zřizování trvalého bydliště v bytě. Úřadu se předkládá nájemní smlouva jako doklad pro zapsání občana do evidence obyvatel a získání trvalého pobytu.

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- http://bydleni.idnes.cz/bydleni-ve-sklepe-bydleni-v-nebytovem-prostoru-frh-rekonstrukce.aspx?c=A160510_144613_rekonstrukce_web
- JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D., doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D., komentář k § 2236, ASPI

Kapitola XVII.

Vybrané otázky z právní úpravy bydlení na základě věcného břemene po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 1297an) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Zákon č. 40/1964, občanský zákoník pracoval v oblasti této právní úpravy s pojmem „Věcná břemena“ a to v ustanovení § 151n a následující.

NOZ pracuje v oblasti této právní úpravy vedle pojmu „Věcná břemena“ především s pojmem „Služebnost“ a to v ustanovení *§ 1257 a následující*.

NOZ rozeznává **dva druhy služebností – osobní a pozemkové**. Služebnost bytu je řazena ke služebnostem **osobním**. Služebnost bytu sleduje **zajištění bytové potřeby oprávněného**. Tuto služebnost lze zřídit např. smlouvou, pořízením pro případ smrti, rozhodnutím soudu (srov. ustanovení *§ 1260 NOZ*). Může být sjednána **bezplatně i úplatně**. Služebnost bytu může sloužit jak osobě (osobám) fyzické, tak také osobě právnické.

Vymezení osobních služebností:

a) užívací právo – oprávněnému se umožňuje užívat cizí věc pro vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Vlastníku užívané věci náleží užítky z ní, pokud nebudou krácena práva uživatele. Vlastník věci odpovídá za její závady a je povinen ji udržovat.

b) požívací právo – zahrnuje právo věc užívat a brát z ní plody, užítky či mimořádné výnosy. Poživatel je povinen při výkonu svých práv šetřit podstatu věci. Poživatel nese všechny vady věci existující v době zřízení služebnosti, jakož i náklady, bez nichž by se nedosáhlo plodů a užitků. Tato služebnost představuje nejširší právní moc nad cizí věcí.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Uživací i požívací právo lze zřídit k zužitelným zastupitelným věcem. Po skončení osobní služebnosti, vrátí uživatel nebo poživatel stejné množství věcí téhož druhu a jakosti.

Služebnost bytu – odpovídá svým rozsahem služebnosti uživací. Vlastník bytu může volně nakládat se všemi částmi domu (bytu), na které se služebnost nevztahuje. Nejedná se o právo výměnku upravené v ustanovení § 2707 NOZ, jehož obsah je širší.

Typický dotaz v této oblasti: *namísto věcného břemene (služebnosti bytu) nestačilo by uzavřít dlouhodobou nájemní smlouvu (typicky na dobu neurčitou) ? Co je lepší ?*

Služebnost bytu je věcné právo, zatímco **nájem je pouze smluvní závazek**. Z tohoto rozdílu vyplývá posílená ochrana oprávněného ze služebnosti, která je podobná ochraně vlastnického práva (právo na vydání věci, předpoklad oprávněnosti užívání bytu bez dalšího apod.).

Zřízení služebnosti **je zapisováno do katastru nemovitostí**, takže vylučuje případnou „dobrou víru“ osoby, která by tvrdila, že o právu oprávněného ze služebnosti nevěděla a tím by mohlo pro oprávněného docházet k právním komplikacím při dispozicích s nemovitostí nebo dokonce k svévolnému zrušení nájemní smlouvy. **Zapsat** do katastru nemovitostí lze sice nově **i nájemní smlouvu**, nedochází k tomu však bez dalšího, ale pouze v případě, **že s tím vlastníkem bytu souhlasí**.

Dalším podstatným rysem, který oba právní instituty odlišuje, je **dlouhodobost trvání**. Služebnost bytu lze zřídit **na dobu neurčitou bez možnosti výpovědi** (například „do konce života oprávněné osoby“). Naproti tomu **nájemní smlouvu na byt nelze uzavřít na dobu neurčitou bez možnosti výpovědi**, neboť v samotné podstatě tohoto institutu je zakódována „dočasnost“. Navíc sjednat dlouhodobý nájem bytu se ztíženou možností nájemní smlouvu vypovědět bude vyžadovat podstatně propracovanější smluvní dokumentaci a tím vyvolá zvýšené náklady na právní službu.

S ohledem na výše uvedené lze učinit závěr, že zřízení služebnosti je z hlediska dlouhodobé právní jistoty uživatele bytu podstatně stabilnější institut než nájem bytu.

Smlouva o zřízení služebnosti bytu (OBEČNÝ VZOR)

uzavřená ve shodě s ustanovením § 1257an ve spojení s ustanovením § 1297an zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, mezi níže uvedenými smluvními stranami

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



1. (jméno, příjmení, titul)
..... (datum narození)
..... (bytem)

(dále jen povinný ze služebnosti)

2. (jméno, příjmení, titul)
..... (datum narození)
..... (bytem)

(dále jen oprávněný ze služebnosti)

Článek I.

Prohlášení stran

Vlastník bytu jako povinný ze služebnosti prohlašuje, že je na základě darovací smlouvy ze dne 19. 7. 1987 registrované státním notářstvím v Kolíně dne 29. 7. 1987 pod sp. zn. RA 708/87, výlučným vlastníkem pozemku st. p. č. – zastavěná plocha o výměře, jehož součástí je rodinný dům č. p. 79, zahrady p. č. o výměře, vše nacházející se v obci a k. ú., zapsané v katastru nemovitostí na LV č. u Katastrálního úřadu pro, katastrální pracoviště

Článek II.

Předmět smlouvy

(1) Povinný zřizuje ve prospěch oprávněného a k tíži výše specifikovaného rodinného domu služebnost doživotního a bezplatného užívání domu specifikovaného v čl. I. této smlouvy pro vlastní potřebu oprávněného. Oprávněný smí užívat rodinný dům č. p. 79 (specifikovaný v čl. I. této smlouvy) sestávající se z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, koupelny, WC, předsíně, chodby a dále je oprávněn užívat sklep i pozemky uvedené v článku I. této smlouvy.

(2) Povinný musí umožnit oprávněnému volný přístup do domu č. p. 79 v
Oprávněný smí užívat dům společně s jeho součástmi a příslušenstvím.

(3) Oprávněný takto zřízenou služebnost přijímá a povinný, jako vlastník služebné nemovitosti se zavazuje tato práva strpět a umožnit oprávněnému ze služebnosti nerušený výkon těchto práv.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Článek III.

Úplata za zřízení služebnosti

Služebnost se dle této smlouvy sjednává bezúplatně.

Článek IV.

Obsah a rozsah služebnosti

(1) Oprávněný potvrzuje, že před podpisem této smlouvy byl seznámen se skutečným stavem rodinného domu včetně jeho příslušenství.

(2) Povinný jako vlastník nemovitostí je povinen hradit náklady spojené s údržbou a opravami nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy a udržovat nemovitosti v dobrém stavu.

(3) Tato služebnost je závazná pro všechny vlastníky nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy po dobu života oprávněného.

(4) V případě, že povinný jako vlastník nemovitostí převede nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy na jiného vlastníka, je povinen do 30 dnů ode dne převodu vlastnického práva oznámit oprávněnému nového vlastníka nemovitostí.

(5) Rozsah a obsah služebnosti touto smlouvou neupravený, se posoudí podle místní zvyklosti. Není-li v místních zvyklostech žádné takové pravidlo pro posouzení rozsahu a obsahu služebnosti, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.

Článek V.

Návrh na vklad

(1) Právo odpovídající služebnosti domu nabude oprávněný vkladem práva odpovídajícího služebnosti domu s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro, katastrální pracoviště.....

(2) Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva odpovídajícího služebnosti domu podle této smlouvy bude smluvními stranami podepsán při podpisu smlouvy o zřízení služebnosti domu a podá jej oprávněný. Správní poplatek za vklad práva odpovídajícího služebnosti domu uhradí oprávněný.

(3) Smluvní strany jsou povinny poskytnout si navzájem veškerou možnou součinnost nutnou k podání návrhu na vklad práva odpovídajícího služebnosti domu a k provedení tohoto vkladu.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



(4) V případě, že by ke vkladu práva odpovídajícího služebnosti domu do katastru nemovitostí dle této smlouvy nedošlo, zavazují se smluvní strany, že bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 10 dnů, uzavřou novou smlouvu o zřízení služebnosti stejného obsahu nebo dodatek stejného obsahu, který splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, případně bez zbytečného odkladu na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu o zřízení služebnosti či návrh na vklad náležitě doplní.

Článek VI. Ostatní ujednání

(1) Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva může být měněna nebo rušena pouze písemnou formou a po vzájemné dohodě stran.

(2) Tato smlouva je sepsána a vyhotovena ve třech stejnopisech stejné právní závaznosti, z nichž jedno bude použito jako příloha k návrhu na vklad do katastru nemovitostí a po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana po podpisu této smlouvy.

(3) Skutečnosti ve smlouvě blíže nespecifikované se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

(4) Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné k právnímu jednání, že si smlouvu před podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V dne

V dne

.....
Povinný ze služebnosti

.....
Oprávněný ze služebnosti

Typický dotaz v této oblasti: jak zanikne osobní služebnost ?

A. Zánik osobní služebnosti smrtí oprávněné osoby

Smrtí oprávněné osoby osobní služebnost zaniká. Právní účinky smrti má důkaz smrti (srov. *ustanovení § 26 NOZ*) a prohlášení za mrtvého (srov. *ustanovení § 71an NOZ*). Ve většině případů tak služebnost zanikne v okamžiku smrti, v ostatních jmenovaných případech rozhodnutím soudu.

Naopak smrtí vlastníka služebné věci služebnost nezaniká a jako věcné právo na věci lpí a přechází na dědice (srov. *ustanovení § 1302 NOZ*).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



B. Zánik osobní služebnosti přechodem služebnosti na dědice

Služebnost by mohla být při jejím zřízení nebo pozdějším ujednáním rozšířena i na dědice oprávněné osoby. Nejčastěji se tak stane smlouvou, která by bez dalšího určovala jako osoby oprávněné dědice původního oprávněného. Pokud by se tak stalo, platí zde vyvratitelná právní domněnka, že se jedná o dědice ze zákona, a to o dědice první skupiny tj. manžela a děti zůstavitele. Není ovšem vyloučeno, že ve smlouvě, která by z praktických důvodů měla mít písemnou formu bude projevena shodná vůle ve smyslu širšího, popř. jiného okruhu dědiců. Dědicem ze závěti může být i právnická osoba, tudíž by smlouva o přechodu služebnosti mohla upravovat i takovou variantu. Pokud by putativní (domnělý, omylem pokládáný za platný) dědic dědictví nenabyl a byl jediným obmyšleným, na kterého měla služebnost přejít, služebnost zanikne smrtí oprávněné osoby. Zřejmě bude možný i postup, že taková dohoda bude součástí dědické dohody; zde je vzhledem k její obligatorní formě notářského zápisu důkazní situace výrazně ulehčena. Takové ujednání umožňuje důkaz opaku a rozšíření služebnosti i na tyto osoby. Obecně má služebnost zvýhodňovat nějakou osobu nebo zlepšovat užívání nějaké věci, vždy však s co nejmenším zatížením povinného. Proto zde zákon principiálně snoubí obě zásady - účelnost služebnosti přetrvávající lidský život a pokud možno minimální zátěž vlastníka služebné věci (srov. ustanovení § 1302 NOZ).

C. Zánik osobní služebnosti při zániku právnické osoby

Osobní služebnost, kterou nabyla právnická osoba, je limitována jejím trváním (srov. ustanovení § 1302 NOZ).

Prameny

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- <https://dostupnyadvokat.cz/blog/najem-vs-sluzebnost>
- <http://www.zbynekmlcoch.cz/informace/ke-stazeni/obcanske-pravo-vzory/vecne-bremeno-dozeni-smlouva-vzor-ke-stazeni-zdarma>
- JUDr. MUDr. Alexandr Thöndel, Ph.D. , komentář k § 1297 a k § 1302, ASPI

Kapitola XVIII.

Společenství vlastníků jednotek (vybrané informace)

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 1194 až § 1216) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) [dále jen „ZoVB“] - **zrušeno k 01.01.2014 (NOZ)**
 - nařízení vlády č. 366/2013 Sb., kterým se upravují některé záležitosti související s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „nař. vl.“) ve znění k 1.1. 2018
 - 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 (dále jen „zákon o službách“) ve znění k 1.1. 2018
 - zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoOOÚ“) ve znění k 1.1. 2018
- I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) je označení, které se týká správy budov, rozdělených na právně samostatné části (jednotky). Budova může být rozdělena **bud' na jednotky a společné části** (1994) podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), nebo **na jednotky podle NOZ** (2012).

Oba typy jednotek jsou **vzájemně nekompatibilní**. V budově mohou existovat pouze jednotky téhož druhu (srov. ustanovení § 3063 NOZ, t. j. *„Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.“*).

Samotné rozdělení budovy **nastává projevem vůle vlastníka budovy**. Dokument o tomto rozdělení (prohlášení, ujednání spoluvlastníků budovy, nebo smlouva o výstavbě) se ukládá do sbírky listin katastru nemovitostí. Okamžikem rozdělení budovy se jednotky stávají samostatným předmětem práv; je možno s nimi samostatně nakládat a zcizovat je (převádět na jinou osobu).

V českých právních předpisech se toto označení používá od roku 1994 ve třech různých, velmi odlišných významech. Historicky vznikly a stále trvají **tři typy právních vztahů podle dvou právních předpisů**. Se všemi třemi významy označení „společenství vlastníků jednotek“ je možno se dnes setkat; **existují vedle sebe stále, i po zrušení zákona č. 72/1994 Sb.**

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Typ první (1994)

SVJ podle zákona č. 72/1994 Sb. od roku 1994: jde o bezformální skupinu vlastníků jednotek a zároveň spoluvlastníků společných částí domu. **Nejedná se o právnickou osobu.**

Tato bezformální společenství vznikala rozdělením budovy na jednotky do dne 31.12. 2013 a převodem jednotek novým vlastníkům (1994). Tato společenství stále existují v těch domech, kde po rozdělení nejsou splněny podmínky pro vznik SVJ jako právnické osoby. Vlastníci jednotek si mohou sjednat správu domu prováděnou pomocí jiné osoby (správce) na základě individuálních smluv. Pojem "společenství" v tomto smyslu použil např. Ústavní soud v nálezu *I. ÚS 646/04* ze dne 8. 3. 2005, když popsal, jak se vytváří „*vůle společenství (plurality vlastníků budovy)*“.

Typ druhý (2000)

SVJ podle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění novely č. 103/2000 Sb.: toto společenství je **právnickou osobou**, vykonávající ze zákona správu domu se společnými částmi a jednotkami (1994). Tyto právnické osoby vznikaly od dne 1.7. 2000 do 31. 12. 2013. Jejich vznik byl automatický (ze zákona), po splnění stanovených podmínek (bylo-li v domě alespoň pět jednotek ve vlastnictví tří různých vlastníků). Tyto právnické osoby se i nadále řídí ve svých vnitřních poměrech svými stanovami. Právní subjektivitu (právní osobnost) a právní způsobilost těchto osob upravuje zákon č. 72/1994 Sb. Tato (nyní zrušená) právní úprava zůstává vůči účastníkům závazkových a vlastnických vztahů účinná i nadále (viz ustanovení [§ 3028 NOZ](#)). Nedošlo totiž k jejímu nahrazení žádnou novější právní úpravou. V NOZ zcela chybí přechodové ustanovení pro tyto právnické osoby a absenteje jakákoliv zmínka o nich.

Typ třetí (2012)

SVJ podle zákona č. 89/2012 Sb.: jde o **právnickou osobu**, vykonávající ze zákona správu domu, rozděleného na jednotky (2012) ode dne 1. 1. 2014. Tyto právnické osoby vznikají po dni účinnosti NOZ, tedy od 1. 1. 2014. Jejich vznik je standardní, tedy založení přijetím zakladatelského dokumentu (stanov) všemi vlastníky jednotek v domě a následně vznik právnické osoby zápisem do veřejného seznamu (rejstříku). Tyto právnické osoby se ve svých vnitřních poměrech od počátku řídí speciální částí NOZ o bytovém spoluvlastnictví. Ve věcech, které nejsou ve speciálních ustanoveních zákona upraveny odlišně, se použije část NOZ o rozhodování spoluvlastníků společné věci (srov. ustanovení [§ 1128 až § 1133](#)). Další právnické osoby tohoto typu vznikají průběžně.

Správa domu vykonávaná SVJ druhého typu (2000)

Správa domu rozděleného na společné části a jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. (1994)

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



zahrnuje **pouze správu, provoz a opravy společných částí domu** (srov. ustanovení § 9 ZoVB). SVJ (2000) je oprávněno sjednávat smlouvy ohledně společných částí, uskutečňovat či zajišťovat dodávky služeb spojených s užíváním jednotek prvního typu (1994), a pojištění společných částí domu (srov. ustanovení § 9a ZoVB). SVJ je vůči domu **pouze sluhou vlastníka, správcem cizího majetku**.

Právní způsobilost právnické osoby SVJ (2000) **nezahrnuje** rozhodování o technickém zhodnocení domu (modernizace a rekonstrukce, stavební úpravy (nástavby, přístavby, vestavby). Rozhodování o těchto záležitostech **náleží vlastníkům jednotek**, (srov. ustanovení § 11 odst. 5 ZoVB). Právnická osoba samozřejmě **není oprávněna** rozhodovat ani o změně vnitřního uspořádání domu, ani o změně spoluvlastnických podílů na společných částech. SVJ (2000) **není oprávněno** svým jménem reklamovat závady na společných částech domu ani na jednotkách (1994), neboť je pouze správcem cizího majetku s omezenou právní způsobilostí.

Správa domu vykonávaná SVJ třetího typu (2012)

Správa domu rozděleného na jednotky podle NOZ je definována poněkud jinak, širěji. **Zahrnuje vše, co nepatří vlastníkům jednotek** a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné uskutečnit pro zachování nebo zlepšení společných částí.

To zahrnuje stavební úpravy, zřízení, udržování nebo zlepšení všech společných částí domu a pozemku sloužícím všem spoluvlastníkům domu. Správa domu se vztahuje i na ty části, které slouží výlučně k používání jen některému spoluvlastníku. Zároveň se jedná i o činnosti, které jsou spojeny se samotnou přípravou a prováděním změn společných částí domu (nástavba, přístavba či jiná stavební úprava). Kromě toho SVJ také může zajišťovat dodávky služeb, pojištění společných částí a je oprávněno vlastním jménem reklamovat závady jednotek.

Správa domu – společné rysy

Právnická osoba vykonává správu společných částí domu **namísto vlastníků** jednotek. SVJ může vlastnit majetek, ale nakládat s ním může **pouze pro účely správy domu a pozemku**. Členem SVJ v obou typech právnických osob **je vždy vlastník jednotky**. Je-li vlastník jednotky plurální (spoluvlastníci jednotky), vystupují vůči SVJ jako jedna osoba. V případě existence SVJ jako právnické osoby vlastníci jednotek ručí za dluhy společenství v poměru podle velikosti svých podílů na společných částech domu.

V domech, kde nevzniklo SVJ jako právnická osoba, **rozhodují o společných částech vlastníci jednotek** buď na shromáždění, nebo podepisováním listiny. V domech, kde vzniklo SVJ jako právnická osoba, se shromáždění vlastníků jednotek stává zároveň nejvyšším orgánem této právnické osoby. Výkonným orgánem právnické osoby je její statutární orgán (výbor, či předseda, v SVJ (2000) označovaný „pověřený vlastník“). Člen statutárního orgánu nemusí být vlastníkem jednotky v domě. SVJ může tvořit další orgány, jsou-li uvedeny ve

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



stanovách (např. kontrolor, kontrolní komise atd.). Na členy volených orgánů všech typů SVJ se vztahuje povinnost podle ustanovení § 159 NOZ jednat s péčí řádného hospodáře („**(1) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. (2) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. (3) Nenahradil-li člen voleného orgánu právnické osobě škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli právnické osoby za její dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na právnické osobě nemůže domoci.**“).

Vznik a zánik SVJ

Pro právnickou osobu SVJ (2012) je specifické, že **nevzniká ze zákona**. Povinnost založit SVJ neexistuje, **jde o dobrovolné právní jednání zakladatelů**. **Zákon však blokuje převody vlastnického práva k jednotkám v domě, kde SVJ(2012) dosud nevzniklo, i když jsou k tomu splněny podmínky**.

SVJ(2012) se **založí schválením stanov**, které mají podobu veřejné listiny. To však neplatí, pokud bylo SVJ založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k bytům prostřednictvím ujednání ve smlouvě o výstavbě. V těchto případech jsou stanovy již součástí uvedených dokumentů. Právnická osoba vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.

Stanovy obsahují alespoň:

Název obsahující „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který vzniklo

- a) Sídlo, v domě pro který společenství vlastníků vzniklo, popřípadě na jiném místě
- b) Členská práva a povinnosti vlastníků bytů a způsob jejich uplatňování
- c) Určení orgánů. Jejich působnosti, počtu členů a jejich funkčního období. Způsob svolávání, jednání a usnášení
- d) Určení prvních členů statutárních orgánů
- e) Pravidla správy domu a pozemku a pravidla užívání společných částí
- f) Pravidla pro tvorbu rozpočtu, pro příspěvky na správu domu. A způsob určení kolik budou jednotliví vlastníci platit.

Pokud má některý zakladatel SVJ většinu hlasů, stává se správcem domu a pozemku. Na správu se používají stanovy uvedené v prohlášení a pro rozhodování ve věcech správy se používají ustanovení o shromáždění. Správce svolává vlastníky jednotek k rozhodování. Při rozhodování se nepřihlíží k hlasům, které má správce navíc oproti zbytku vlastníků jednotek.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



SVJ se **ruší** dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Lze ho zrušit také společným rozhodnutím vlastníků, pokud bylo sdružení vlastníků založeno dobrovolně, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V tom případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni. Při zrušení SVJ práva a povinnosti přecházejí na majitele jednotek podle podílu každého majitele bytu na společných částech.

Orgány a jednání SVJ(2012) (srov. ustanovení § 1205an NOZ)

Statutárním orgánem je výbor, pokud však stanovy neurčí, že statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků. Podle stanov si SVJ může zřídit další orgány, ovšem nemohou mít působnost, která je vyhrazená pro shromáždění nebo pro statutární orgán.

Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek a každý z nich má počet hlasů, který odpovídá velikosti jeho podílu na společných částech. Shromáždění je způsobilé k usnesení, pokud jsou přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Vlastníci jednotek mohou rozhodovat mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (elektronicky), připouštějí-li to stanovy (srov. ustanovení § 158 NOZ).

K přijetí rozhodnutí se vyžaduje dosažení většiny uvedené v zákonu, případně ve stanovách, pokud vyžadují vyšší počet hlasů; není-li hlasovací kvorum stanoveno, hlasuje se nadpoloviční většinou přítomných (srov. ustanovení § 1206 NOZ). Při rozhodování o spoluvlastnických záležitostech (správa společných částí) se použijí ustanovení § 1128 až § 1133 NOZ o rozhodování spoluvlastníků o společné věci.

Statutární orgán svolává shromáždění minimálně **jednou ročně**. Může svolat shromáždění i na žádost vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li tak, mohou vlastníci svolat shromáždění na náklady SVJ sami.

Shromáždění je nutno svolat ve lhůtě určené stanovami, jinak **nejméně 30 dnů před jeho konáním**. Shromáždění se svolává pozvánkou v souladu se stanovami. Pokud k ní nejsou připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, je svolavatel povinen umožnit každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání, přičemž místo a čas musí co nejméně omezovat možnost členů se ho účastnit. Pokud je shromáždění svoláváno z podnětu vlastníků, může být pořad zasedání proti návrhu uvedenému v podnětu změněn pouze se souhlasem toho, kdo podnět podal.

Shromáždění vlastníků jednotek **schvaluje**

a) změny stanov

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- b) volbu a odvolání členů volených orgánů a rozhoduje o výši jejich odměn,
- c) účetní uzávěrku, vypořádání výsledků hospodaření,
- d) rozhodování o členství ve SVJ v právnické osobě působící v oblasti bydlení, změně účelu používání domu nebo bytu, o změně podlahové plochy bytu, o slučování nebo rozdělování jednotek, o změně podílu na společných částech, o opravě nebo stavební úpravě společné části,
- e) udělení předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, k uzavření smlouvy o úvěru SVJ, k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce,
- f) určení osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku,
- g) rozhodování v dalších záležitostech stanov.

Přehlasovaný vlastník jednotky nebo i SVJ může z důležitého důvodu navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. Rozhoduje-li shromáždění o spolkových záležitostech (to jest o záležitostech právnické osoby a o členských právech a povinnostech), může být podán návrh k soudu do tří měsíců ode dne, kdy se člen o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl; jinak jeho právo zaniká. Rozhoduje-li shromáždění o vlastnických záležitostech, uplatní se obecná úprava rozhodování spoluvlastníků o společné věci, přičemž lhůta pro napadení rozhodnutí soudem je pouze třicetidenní (srov. ustanovení § 1128an NOZ).

Rozhodnutí náhradním způsobem mimo zasedání

Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Návrh o hlasování mimo shromáždění musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí **patnáct dní**. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

Rozhodnutí se v tomto speciálním případě přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů (srov. ustanovení § 1214 NOZ). Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady SVJ ten, kdo usnesení navrhl.

Typický dotaz v této oblasti: *má člen SVJ právo nahlížet do listin společenství a jak se svého práva může člen SVJ domoci, když je mu výborem či předsedou SVJ odpíráno ?*

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Ustanovení § 1179 NOZ stanoví, že „*Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodář a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.*“

Ustanovení § 1200 odst. 2 písm. f) NOZ po SVJ výslovně požaduje, aby ve svých stanovách formulovalo „*pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí*“. V takovýchto pravidlech by mělo být přesně vymezeno oprávnění vlastníka jednotky seznámit se s hospodařením osoby odpovědné za správu domu nebo pozemku, které je široce formulováno zákonem. Lze si například upravit pořizování kopií, vyloučit předání originálů listin do dispozice nahlízejícího člena společenství, umožnit nahlížení jen za přítomnosti statutárního orgánu společenství či stanovit lhůtu, ve které je člen společenství povinen předem oznámit statutárnímu orgánu společenství svůj záměr realizovat své právo spočívající v nahlížení do listin společenství.

Způsob realizování práva nahlížení do listin společenství stanoví stanovy SVJ.

SVJ je správcem osobních údajů osob, se kterými je ve smluvním vztahu např. s osobou, s kterou uzavřelo dohodu o pracovní činnosti a tato činnost je hrazena z finančních zdrojů SVJ. Díky tomu na SVJ **dobadá i veřejnoprávní úprava**, na jejímž základě **má člen SVJ také právo kontroly obsahu takovýchto smluv**. Toto právo může člen SVJ vykonat v režimu § 5 odst. 2 písm. e) ZoOOÚ, ve znění pozdějších předpisů, to znamená při zachování ochrany soukromého a osobního života subjektu údajů.

Jestliže i přes výše uvedené SVJ neumožní svému členovi nahlédnout do listin souvisejících se správou a hospodařením společenství, dochází takovýmto jednáním **k zásahu do práva na majetek**, které je garantováno čl. 11 Listiny základních práv a svobod. „*Právo na informace přitom nelze chápat formálně, doklady musí být předloženy za takových podmínek, aby měl spoluvlastník reálnou možnost se s jejich obsahem seznámit a řádně jej prostudovat.*“ (viz Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 3137/09)

Tímto právním rámcem je stanoveno, že nahlédnutí do listin souvisejících se správou a hospodařením SVJ **nelze odeprít a to ani s odkazem na zákon o ochraně osobních údajů**.

Povinností žadatele o nahlédnutí ale je **řádně označit listiny**, do kterých má být nahlíženo, což vyplývá z usnesení *Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 544/2013*.

Pokud i přesto bude nahlédnutí do předmětných listin **odepráno**, lze se **bránit žalobou v občanskoprávním řízení**.

Typický dotaz v této oblasti: *může veřejný ochránce práv prošetřit jednání SVJ?*

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



SVJ je právnickou osobou oprávněnou jednat v záležitostech správy společných částí domu. **Není úřadem ani institucí vykonávající státní správu**, tudíž se na něj působnost ochránce nevztahuje. **Ochránce proto nemůže prošetřovat postup společenství vlastníků.**

Typický dotaz v této oblasti: *může mi veřejný ochránce práv pomoci při sporu s SVJ ?*

Ne, protože se jedná o **soukromoprávní vztah**. Spory plynoucí z tohoto vztahu je oprávněn rozhodovat **pouze soud**. Ochránce **není oprávněn** ani k poskytování právních služeb ve smyslu udělování právních porad, sepisování listin, zpracovávání právních rozborů a dalších forem právní pomoci.

Typický dotaz v této oblasti: *jak se stanoví podíly na společných částech ?*

Nově lze podíly na společných částech určit se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné. Teprve nedojde-li k takovému určení, platí dosud tradiční stanovení podílu poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

Typický dotaz v této oblasti: *je k provedení oprav společných částí domu vždy nutný souhlas všech vlastníků bytových jednotek ?*

Ne. Do 31. prosince 2013 pro běžné opravy fasád a střech či pro zateplování domu postačoval souhlas tříčtvrtinové většiny vlastníků. Souhlasu všech vlastníků jednotek bylo zapotřebí k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby (např. zřízení podnikatelské provozovny ve sklepě či kočárkárně domu) nebo o změně stavby (např. výstavba nového podlaží).

NOZ v ustanovení **§ 1206 odst. 2** vyžaduje k přijetí rozhodnutí shromáždění souhlas **většiny hlasů přítomných vlastníků** jednotek, ledaže stanovy společenství vlastníků nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů (počet hlasů odpovídá velikosti podílu vlastníka jednotky).

Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek **s většinou hlasů**. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, NOZ počítá s možností rozhodovat mimo zasedání (v jiných případech lze takto rozhodovat, pouze pokud to připouští stanovy). Zde je pro rozhodnutí vyžadována **většina hlasů všech vlastníků** jednotek (nestaví-li stanovy vyšší počet hlasů).

Typický dotaz v této oblasti: *když některé služby (např. výtah, kočárkárnu) v domě s „prodávými bytovými jednotkami“ nevyužívám. Musím za ně platit ?*

Ano, v souladu s ustanovením **§ 1180 NOZ** přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku (správu, provoz a opravy společných částí domu) **ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech**, pokud nebylo určeno jinak (ve stanovách, ve smlouvě o výstavbě, příp. v prohlášení o rozdělení domu). NOZ počítá s modifikací výše příspěvků

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



zejména v případě, kdy je některá ze společných částí vyhrazena jen některému vlastníku k výlučnému užívání.

Nově se odlišují některé platby, jejichž výše se neváže na výši podílu, a proto je hradí všichni vlastníci ve stejné výši. Jde o příspěvky určené **na odměňování osoby, která spravuje dům, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví** a podobné náklady na vlastní správní činnosti.

Typický dotaz v této oblasti: *je SVJ plátcem pojistného na zdravotní pojištění vlastníků jednotek, kteří jsou odměňováni z důvodu svého členství v orgánech společenství?*

Pokud mají být vlastníci jednotek odměňováni z důvodu svého členství v orgánech společenství, jsou plátcem pojistného na zdravotní pojištění. Společenství **je pak plátcem části** pojistného za tyto osoby a je povinno přihlásit sebe i tyto osoby zdravotní pojišťovně, předkládat jí měsíční přehledy o platbě pojistného a odvádět pojistné.

Výše uvedené však neplatí, pokud vlastník jednotky pro společenství vykonává činnost (odlišnou od činnosti vyplývající z jeho případného členství v orgánech společenství) **na základě dohody o provedení práce (nepřevyšuje-li příjem 10.000,- Kč měsíčně) nebo dohody o pracovní činnosti s měsíčním příjmem nepřesahujícím 2.500,- Kč.**

Typický dotaz v této oblasti: *potřebuji podle NOZ ke zřízení zástavního práva ke své jednotce souhlas SVJ ?*

Ne. Ustanovení § 1208 písm. g) bod 4 nového občanského zákoníku, který do působnosti shromáždění řadí i udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, se vztahuje na situace, **kdy společenství zajišťuje svůj dluh jednotkou, která není v jeho vlastnictví** (zřizuje zástavní právo k cizí věci). Vlastník jednotky může zřídit zástavní právo ke své jednotce (tj. ke své vlastní věci) i nadále bez souhlasu společenství vlastníků. K tomuto výkladu dospěla i Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti.

Ustanovení § 1222 NOZ zakotvuje, že *„Prováděcí právní předpis stanoví, jakým způsobem se vypočte podlahová plocha bytu v jednotce, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné, a podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku.“*

Tímto prováděcím předpisem je **nařízení vlády č. 366/2013 Sb.**, (dále jen „nař. vl.“) které nabylo účinnosti shodně jako NOZ, tj. dnem 1. 1. 2014.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Předmět úpravy plyne ze zmocňovacího ustanovení v § 1222 (viz výše) NOZ; proto upravuje nařízení vlády **tři základní okruhy** záležitostí související s úpravou bytového spoluvlastnictví v NOZ a jmenovitě proto stanoví :

a) způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce (protože na rozdíl od ZoVB se v NOZ tato záležitost vůbec neupravuje),

b) které části nemovité věci jsou společné (v návaznosti na obecné vymezení společných částí v ustanovení § 1160 NOZ - srov. citací znění na str. 100) a

c) podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku (v návaznosti na obecné vymezení správy domu a pozemku v ustanovení § 1189 NOZ a také v návaznosti na ustanovení § 1208 NOZ, v němž jsou stanoveny záležitosti správy domu a pozemku, o nichž rozhoduje shromáždění vlastníků jednotek).

Ad a) Způsob výpočtu podlahové plochy bytu

Základní změnou oproti předcházející úpravě v ustanovení § 2 písm. i) a písm. j) ZoVB je, že podle nař. vl. se podlahová plocha bytu v jednotce vypočte (v prohlášení zapisovaném do katastru nemovitostí po 1. 1. 2014, nebo v jiném právním jednání směřujícím ke vzniku jednotek - např. ve smlouvě o výstavbě, nebo v dohodě spoluvlastníků, apod.), nikoliv součtem podlahové plochy jednotlivých místností, nýbrž **bude představovat podlahovou plochu bytu jako celku**, tedy jako prostorově oddělené části domu, ohraničené vnitřními povrchy obvodových stěn bytu, podlahou a stropem (resp. konstrukcí krovu) a okny či dveřmi (tedy výplněmi stavebních otvorů) ve stěnách, které ohraničují byt. V důsledku toho se **do podlahové plochy bytu bude započítávat půdorysná plocha všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu** (příček, sloupů, případných nosných stěn uvnitř bytu, apod.). Tím bude řešen problém, který vznikal podle předchozí úpravy v ZoVB v případě, že např. vlastník bytu odstranil některé nenosné příčky, čímž se zvětšila výměra podlahové plochy bytu a mělo by bývalo dojít k přepočtu podílů na společných částech domu, což však bylo obtížně řešitelné. Podle nové úpravy tento problém odpadne, protože půdorysná plocha příček bude již v podlahové ploše bytu započtena a případným odstraněním nenosné příčky nebo více těchto příček nedojde k žádné změně výměry podlahové plochy bytu.

Druhou změnou je, že se již **nebude vzájemně rozlišovat způsob výpočtu podlahové plochy bytu a nebytového prostoru** (jak tomu bylo v prohlášeních přijatých před 1. 1. 2014 podle ustanovení § 2 písm. i) a j) ZoVB). Způsob výpočtu podlahové plochy podle nař. vl. (srov. ustanovení § 2 a § 3) se bude vztahovat jak na byty, tak na nebytové prostory zahrnuté v jednotce.

Způsob výpočtu podlahové plochy bytu (nebytového prostoru) zahrnutého v jednotce bude mít i nadále význam při určování velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech, i když oproti ZoVB nemusí být po 1. 1. 2014 podle ustanovení § 1161 NOZ jediným kritériem pro určení velikosti podílu vlastníka jednotky na společných částech v prohlášení (nebo ve

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



smlouvě o výstavbě či v dohodě spoluvlastníků nebo manželů směřující ke vzniku jednotek, anebo v rozhodnutí soudu).

Ad b) Stanovení, které části nemovité věci jsou společné

Nař. vl. vychází z obecného principu pro vymezení společných částí nemovité věci, stanoveného v ustanovení § 1160 NOZ, kde vymezení je obecnější povahy („*(1) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. (2) Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.*“). Proto ustanovení § 1222 NOZ (srov. citaci znění na str. 97) svěřuje prováděcímu právnímu předpisu, aby stanovil, o kterých částech nemovité věci se má za to, že jsou společné. Detailní vymezení společných částí nař. vl. stanoví v ustanoveních § 4 – § 6.

Nař. vl. se v této záležitosti použije zejména v případech, kdy v prohlášení vydaném po 1. 1. 2014 (nebo v jiném právním jednání směřujícím ke vzniku jednotek) bude vymezení společných částí **příliš obecné**, aniž by však šlo o vadu prohlášení, jak ji má na mysli ustanovení § 1168 NOZ. Lze rovněž předpokládat, že budou podle nař. vl. postupovat neurčitým nebo nesprávným vymezení jednotky (pokud jde o společné části), jak to má na mysli ustanovení § 1168 odst. 1 NOZ o odstranění vady prohlášení.

Pokud jde o pozemek, stanoví se v ustanovení § 4 nař. vl., že vedle pozemku, na němž je dům postaven (který je vždy společnou částí podle ustanovení § 1160 odst. 2 NOZ (viz citace znění na str.98, 99), může být (v prohlášení nebo v jiném právním jednání směřujícím ke vzniku jednotek) jako společná část vymezen **také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek** (a blíže se tento pozemek specifikuje).

Ad c) Podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku

V nařízení vlády jde o nejrozsáhlejší část (ustanovení § 7 až § 17). Upravují se činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického (provoz, údržba, opravy, činnosti týkající se technických sítí, společných technických zařízení, rozvodů energií, atd.), dále z hlediska správních činností, včetně vedení účetnictví, stanovení a vybírání příspěvků na správu domu a pozemku, úhrady cen služeb atd.

SVJ (nebo správce v domě, kde nevznikne SVJ) však již nebude od 1. 1. 2014 oprávněno sjednávat smlouvy o nájmu jednotky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. I nadále po rekodifikace soukromého (civilního) práva bude SVJ (nebo správce v domě, kde nevzniklo

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



SVJ) sjednávat a měnit smlouvu s osobou, která zajišťuje pro SVJ (nebo pro správce v domě, kde nevzniklo SVJ) některé činnosti týkající se správy domu a pozemku, pokud tak určí shromáždění vlastníků jednotek. V nařízení se také konkretizují některé další záležitosti týkající se správy domu a pozemku, např. co se rozumí odměnami osoby, která dům spravuje, pro účely rozvržení příspěvků na správu domu a pozemku ve stejné výši podle ustanovení [§ 1180 odst. 2 NOZ](#), vymezují se některé další činnosti SVJ při správě domu a pozemku, schvalování rozpočtu shromážděním vlastníků jednotek a některé záležitosti hospodaření SVJ při správě domu a pozemku, včetně příkladného vymezení příjmů SVJ a některých nákladů vlastní správní činnosti. Na základě ustanovení [§ 1208 písm. f\) bod 7 a písm. g\) bod 2 NOZ](#) se také upravuje dělba působnosti mezi shromážděním a statutárním orgánem SVJ ve dvou zde uvedených záležitostech s tím, že stanovy mohou tuto dělbu upravit jinak.

Při tvorbě prohlášení (nebo při jiném právním jednání směřujícím ke vzniku jednotek, (např. smlouva o výstavbě, dohoda spoluvlastníků nebo manželů o rozdělení nemovité věci na jednotky) po 1. 1. 2014 **je způsob výpočtu podlahové plochy bytu (nebytového prostoru podle nařízení vlády závazný a nelze se od něho odchýlit.**

Při vymezování společných částí po 1. 1. 2014 je možné se podle okolností dílčím způsobem odchýlit nebo doplnit další společné části, avšak vždy jenom tak, aby vymezení společných částí **neodporovalo obecnému vymezení** v ustanovení [§ 1160 NOZ](#) (srov. citaci znění na str. 98, 99).

Při určování pravidel pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí bude potřebné se řídit jednak obecnými ustanoveními NOZ, jednak ustanoveními nařízení vlády, současně však bude **možné přizpůsobit a doplnit** tato pravidla podle konkrétních podmínek a potřeb v domě. Z toho důvodu jsou ustanovení nařízení vlády vymezující, které části nemovité věci jsou společné a dále ustanovení o podrobnostech činností týkajících se správy domu a pozemku, stanoveny pouze demonstrativně, nikoliv taxativně (příčemž navíc ustanovení týkající se vymezení společných částí mají povahu právní domněnky).

Vzorové stanovy SVJ

Žádné vzorové stanovy nebyly formou podzákoného právního předpisu **vydány**. Úprava stanov, jejich tvorba čeká na každé společenství vlastníků, povinné náležitosti stanov SVJ obsahuje ustanovení [§ 123](#) a také ustanovení [§ 1200 NOZ](#). Dále se pro stanovy SVJ použije prováděcí nařízení vlády [č. 366/2013 Sb.](#)

Velká část SVJ použila jako inspiraci při tvorbě vlastních stanov **vzorové stanovy SVJ**, tvořící přílohu nařízení vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb (**zrušeno k 1.1. 2014 NOZ**). Ačkoli byly vzorové stanovy zrušeny, **nepřestávají platit jako**

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



celek. Pouze ta ustanovení stanov každého SVJ, která jsou v rozporu s donucujícími (závaznými) ustanoveními NOZ, není možné od 1. 1. 2014 použít.

Stanovy SVJ a jejich ustanovení vzniklá před 1. 1. 2014, která jsou v rozporu s NOZ, jsou od 1. 1. 2014 **neplatná**. Ostatní ustanovení, které obsahují aktuální stanovy společenství vlastníků, lze nadále používat.

Změna stanov SVJ dle NOZ měla nastat nejpozději do tří let, tzn. do 31. 12. 2016. Název „SVJ“ měl být přizpůsoben požadavku NOZ nejpozději do dvou let, tedy do 31. 12. 2015. Nový název SVJ musí obsahovat slova „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo.

Prameny

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., kterým se upravují některé záležitosti související s bytovým spoluvlastnictvím
- zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
- 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. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- https://cs.wikipedia.org/wiki/Spole%C4%8Denstv%C3%AD_vlastn%C3%ADk%C5%AF_jednotek
- <http://www.epravo.cz/top/clanky/pravo-clena-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-na-nahlizeni-do-listin-spolecenstvi-101398.html>
- <http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/chcete-si-stezovat/zivotni-situace-problemy-a-jejich-reseni/bydleni-spolecenstvi-vlastniku/>
- http://www.nemovitostprofi.cz/33/provadeci-narizeni-vlady-c-366-2013-sb-k-bytovemu-spoluvlastnictvi-uniqueidmRRWSbk196EZY9EEhbhYd4weX7cj_vWovm95MUA9ghc/
- <http://www.svj-portal.cz/stanovy-svj/>

Kapitola XIX.

Problematika bytových družstev (vybrané informace)

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) [dále jen „ZoOK“] ve znění k 14.1. 2017

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „nař. vl.“) ve znění k 1.1. 2018
 - zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (**zrušeno k 01.01.2014 NOZ**)
- I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Družstvo, dříve společenstvo, je forma sdružování předem neuzavřeného počtu osob za účelem vzájemné podpory svých členů, třetích osob nebo podnikání. V zásadě se jedná o sociálně-ekonomický fenomén mající různé právní formy.

Právní úprava v letech 1992–2013 je nepovažovala přímo za obchodní korporace, **od rekonstrukce** soukromého práva jimi s účinností od 1. ledna 2014 v českém právním řádu **jsou**. V českém právu je družstvo v současné době upraveno zákonem o obchodních korporacích (dále jen „ZoOK“) - [(srov. ustanovení § 552 -726 ZoOK) -], do konce roku 2013 byla upravena obchodním zákoníkem. Odlišnosti od obchodních společností spočívají v možnosti originálně nabývat členství beze změny zakladatelského dokumentu, v možnosti rovnosti hlasů společníků při hlasování, např. o změně stanov a variabilním základním kapitálu (kmenovém jmění).

ZoOK definuje družstvo jako společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání. Obchodní firma (název, pod kterým je podnikatel zapsán v obchodním rejstříku.) družstva **musí obsahovat označení „družstvo“**. Družstvo musí mít nejméně **tři členy**.

Základním dokumentem družstva jsou **stanovy**. Nejvyšším orgánem družstva je **členská schůze**. Statutárním orgánem družstva je **představenstvo**, za které navenek většinou může jednat jeho předseda nebo místopředseda. Vznik a zánik družstva je totožný se zápisem do resp. výmazem z obchodního rejstříku.

Bytové družstvo (srov. ustanovení § 727-757 ZoOK) je jedním z typů u nás působících družstev a to vedle družstva sociálního, spořitelního a úvěrního družstva nebo výrobního družstva. Může být založeno **jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů**.

Bytové družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. Za podmínek stanovených zákonem může provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má pouze doplňkový nebo vedlejší charakter. Firma bytového družstva musí obsahovat označení **„bytové družstvo“**.

Funkce bytového družstva

- a)** zajišťování bytových potřeb členů
- b)** spravování domů, bytů a nebytových prostor, které vlastní jiné osoby (v omezeném rozsahu)

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



c) provozování dalších činností, ve výjimečných případech i podnikatelských, a to za předpokladu, že neohrozí bytové potřeby svých členů; podnikatelská činnost navíc může být pouze vedlejší (nikoli hlavní).

Členství v bytovém družstvu

Členem bytového družstva se stane osoba, která splní či převezme **vkладovou povinnost**, a to ve výši dalšího členského vkladu, danou ve stanovách. Stát se jím může fyzická či právnická osoba, záleží však na stanovách daného bytového družstva, které právnickou osobu nemusí přijmout. V případě manželů je zde tzv. **společné členství v bytovém družstvu**. Pokud se toto společné členství manželů změní na členství jen jednoho z nich, **nezaniká tím společné nájemní právo**; toto právo zůstává a vychází z práva nájmu toho z manželů, který je i výlučným členem daného družstva.

Vkladová povinnost, základní kapitál (srov. ustanovení § 733 ZoOK)

Jedním ze základních předpokladů vzniku členství v družstvu je **převzetí a splnění vkladové povinnosti** v rozsahu vyplývajícím ze stanov družstva. Podmínkou vzniku členství při založení družstva je tak jednak převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, jednak včasné a řádné splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, případně, určí-li tak stanovy, alespoň k jeho části – vstupnímu vkladu. Zákon nestanoví minimální výši členského vkladu. Výše základního členského vkladu, případně vstupního vkladu, musí být pro všechny členy družstva stejná a zapisuje se do obchodního rejstříku.

Vklad může být peněžitý i nepeněžitý (s výjimkou družstevních záložen, kde může být vklad pouze peněžitý), nepeněžitý vklad musí být oceněn znalcem. V případě družstva mohou být, na rozdíl od obchodních společností, nepeněžitým vkladem i práce a služby.

Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je v bytovém družstvu dovoleno jen tehdy, jestliže o tom rozhodla členská schůze a souhlasí s tím všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů; souhlas člena musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem (viz ustanovení § 732 ZoOK).

Souhrn všech členských vkladů, k jejichž splacení se členové družstva ve stanovách zavázali, představuje **základní kapitál družstva**. S výjimkou družstevních záložen není minimální výše základního kapitálu družstva stanovena a základní kapitál se nezapisuje do obchodního rejstříku.

Určí-li tak stanovy, může se člen podílet na základním kapitálu jedním nebo více dalšími členskými vklady. Výše dalších členských vkladů může být pro různé členy odlišná.

Práva a povinnosti členů

a) **právo** uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- b) právo na stanovení nájemného
- c) povinnost hradit náklady na opravy či rekonstrukce těch domů, které obývají

Člena bytového družstva lze **vyloučit** (srov. ustanovení § 734 ZoOK) v případě, že poruší některou z povinností, které vyplývají z nájmu, nebo v případě, že byl tento člen odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal na některé z osob žijících v domě nebo jejich majetku, případně na celém družstvu. Tím se vyloučenému členovi znemožňuje také uzavřít smlouvu nájemní. Existují i obecné způsoby zániku členství vztahující se i na společné členství manželů. Zde je dále možné členství ukončit také vypořádáním společného jmění. Dále platí, že v případě zániku členství toho z manželů, který byl zodpovědný za společné nájemní právo, se zánik tohoto nájemního práva vztahuje i na druhého manžela.

Družstevní byt

Družstevní byt, případně družstevní nebytový prostor, je takový, který:

- a) se nachází v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva
- b) je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva a zároveň byl pronajat svému členovi, který se podílel za pomoci členského vkladu na jeho pořízení (podílet se mohl i předchůdce nájemce)
- c) je umístěn v jiné nemovitosti než v té, kterou vlastní družstvo, avšak člen bytového družstva se na pořízení takového bytu podílel členským vkladem v rámci družstevní bytové výstavby; podmínkou je, aby bytové družstvo mělo k takovému bytu právo, jenž odpovídá věcnému břemenu (srov. ustanovení § 729 ZoOK).

V případě zájmu o **nájem družstevního bytu** je mezi družstvem a jeho členem uzavřena nájemní smlouva, a to za podmínek, které stanoví ustanovení §§ 741 až 747 ZoOK.

Orgány družstva (srov. ustanovení § 629an ZoOK) jsou:

- a) *členská schůze* je **nejvyšším orgánem** družstva. Rozhoduje o nejdůležitějších družstevních záležitostech, volí ostatní orgány družstva, které jsou povinny skládat účty ze své činnosti.
- b) *představenstvo* je výkonným orgánem družstva s všeobecnou kompetencí, tj. řídí a rozhoduje v těch věcech, které nejsou v kompetenci jiných orgánů družstva. Je **statutárním zástupcem** družstva.
- c) *kontrolní komise* je kontrolní orgán, který kontroluje činnost družstva, všech jeho členů a orgánů.
- d) jiné orgány zřízené stanovami

U malých družstev do 50 členů se představenstvo ani kontrolní komise zřizovat nemusí, statutárním orgánem je potom **předseda družstva** a pravomoc kontrolní komise má vůči statutárnímu orgánu družstva **každý člen** družstva (srov. ustanovení § 726 ZoOK).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Členství v družstvu zaniká :

- 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) prohlášením konkursu na majetek člena,
- i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- j) doručením vyznamenání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností 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, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- k) zánikem pracovního poměru podle § 579 odst. 2, neurčí-li stanovy jinak, nebo
- l) zánikem družstva bez právního nástupce (srov. ustanovení § 610an ZoOK).

Typický dotaz v této oblasti: : *musí být u změn stanov družstva přítomno 100%t členů ?*

Ano. (srov. ustanovení § 731 odst. 2 ZoOK). Toto ustanovení vyžaduje v případě změn stanov souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Přitom se stanovy musí přizpůsobit podle ustanovení § 777 *novému zákonu, t. j. ZoK.*

Typický dotaz v této oblasti: *kde je možné se dozvědět, jak má správně fungovat statutární orgán bytového družstva ?*

Pro členy statutárního orgánu bytového družstva jsou důležitá obecná zákonná opatření, obsažená v ustanovení § 44an ZoOK, která obecně upravují orgány obchodních korporací, a hlava VI. tohoto zákona, která je speciálně věnována problematice družstev, a v rámci této hlavy pak ustanovení § 629an, věnované orgánům družstva.

V této souvislosti je také pro činnost statutárního orgánu důležité ustanovení § 151an NOZ, kde jsou obecně upraveny orgány právnických osob a například stanovuje členovi voleného orgánu povinnost vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Dále pak podle ustanovení § 159 odst. 1 NOZ se má za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Typický dotaz v této oblasti: *může se stát, že stejní lidé budou zvoleni do statutárních orgánů bytového družstva SVJ ?*

Dle ustanovení **§ 710 odst. 2 ZoOK** člen představenstva bytového družstva **nesmí** být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

Jestliže jsou ale zakladatelé při založení družstva nebo členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z výše uvedených okolností výslovně upozorněni nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozorní, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se týká zákaz, zakázanou nemá. To ovšem neplatí, vysloví-li některý ze zakladatelů nebo členská schůze nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce ode dne, kdy byl na okolnosti upozorněn.

Pokud tedy členové představenstva v souladu s výše uvedeným **upozorní** na skutečnost, že jsou členy statutárního orgánu SVJ, **zákaz konkurence se neuplatní**, jestliže nebude ze strany družstva s tímto vysloven nesouhlas.

Typický dotaz této oblasti: *musím družstvu nahlásit bydlení vnučky i občasné návštěvy jejího přítele v mém bytě ?*

Na základě ustanovení **§ 2272 odst. 1 NOZ**, má nájemce právo přijímat ve své domácnosti kohokoliv. Pokud ale přijme do domácnosti nového člena, má povinnost tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli (bytovému družstvu). Jestliže tuto povinnost nesplní **do dvou měsíců ode dne, kdy došlo ke změně**, má se za to, že nájemce svou povinnost porušil závažným způsobem.

Bytové družstvo může mít tuto problematiku blíže upravenou ve stanovách či nájemní smlouvě. Například může být s ohledem na velikost bytu a obvyklé pohodlné a hygienické podmínky omezen maximální počet osob žijících v domácnosti. Bytové družstvo si může vyhradit i souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti, to se ale nevztahuje např. na osoby blízké.

Pokud jde o přítele vnučky, tuto skutečnost bytovému družstvu hlásit nájemce nemusí, jestliže v jeho domácnosti bude pobývat takovou dobu, kterou lze označit jako návštěvu, např. dva až tři víkendy za měsíc.

Typický dotaz v této oblasti: *může bytové družstvo nařídit všem členům zasklení lodžii ?*

Co se týče nařízení hromadného zasklení lodžii a využití „fondu oprav“, je nutné zdůraznit, že

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



vlastníkem domu, včetně bytů, **je bytové družstvo**, které rozhoduje o tom, v jakém rozsahu a jakým způsobem budou v domě prováděny rekonstrukce. Způsob, jak to činí (tedy zda prostřednictvím členské schůze nebo představenstvem), případně za jakých podmínek, pak záleží zejména na tom, **jak je tato záležitost upravena ve stanovách**. Obecně však platí, že pokud bude tato rekonstrukce v souladu se stanovami odhlasována na členské schůzi, která je nejvyšším orgánem bytového družstva, pak je toto rozhodnutí závazné **pro všechny členy** bytového družstva.

Typický dotaz v této oblasti: *podle čeho stanovit splátku do fondu oprav, když družstvo nechce kritérium „podle podlahové plochy“ ?*

Zde je třeba uvést, že je nutno **rozlišovat** mezi SVJ a bytovým družstvem, neboť každý z těchto subjektů je oprávněn nakládat a vybírat prostředky od svých členů jiným způsobem. Co se týče samotného **fondu oprav**, tento fond **je typický především pro SVJ**. Ačkoliv nemá fond oprav přímou právní regulaci, obecně se dovozuje, že se jedná o specifickou podobu příspěvku na správu domu a pozemku. Vzhledem k postavení členů společenství, jakožto spoluvlastníků všech společných částí domu, dle platné právní úpravy přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku **ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu** (tedy podle podlahové plochy). K tomu dospěl též *Nejvyšší soud*, a to například ve svém rozhodnutí ze dne 2. 4. 2014, *sp. zn. 31 Cdo 4294/2011*.

Odlišná situace je však **u bytového družstva**. Bytové družstvo je vlastníkem celého domu, přičemž členové mají bytové jednotky pouze v nájmu. Vzhledem k tomu tak bytové družstvo samo spravuje dům a pozemek a za tím účelem si obstarává prostředky.

V rámci bytového družstva obecně platí, že členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí účelně vynaložené náklady bytového družstva, vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí a příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů. Zákon však výslovně říká, že tyto platby mohou být vybírány **pouze v rámci nájemného**. Pokud tedy družstvo nechce přijmout kritérium „podlahové plochy“ a stanovit kritérium jiné, mělo by se tak dít **prostřednictvím zvyšování nájemného**.

Způsob výpočtu není přímo zohledněn, nicméně vždy je nezbytné vycházet z přiměřeného a spravedlivého způsobu tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na straně některého ze stávajících členů družstva, tudíž výpočet dle podlahové plochy lze v tomto ohledu doporučit členské schůzi, aby tento způsob zvýšení nájemného z hlediska spravedlnosti odhlasovala.

Typický dotaz v této oblasti: *je možné se po rozvodu stát "ideálními majiteli" jednoho členského družstevního podílu?*

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Členem bytového družstva může být dle obecné právní úpravy **jedna osoba**. Jedinou výjimkou z tohoto pravidla je **společné členství manželů**, přičemž toto společné členství vzniká pouze za předpokladu, že **družstevní podíl je součástí společného jmění manželů**.

Společné členství manželů v družstvu poté **zaniká** vypořádáním společného jmění manželů. Zákon však předpokládá, že členem družstva bude poté pouze jeden z manželů, a to buď ten manžel, který se na tom tak dohodl nebo kterému byla tato věc přenechána rozhodnutím soudu. Vzhledem k této stávající právní úpravě tak **podílové vlastnictví družstevního podílu není možné**.

Pokud rozvedení manželé chtějí vlastnit po rozvodu byt v rovném podílovém spoluvlastnictví, pak jediným řešením se jeví **převedení bytu do osobního vlastnictví**, povolí-li to jejich bytové družstvo. Převedení bytu do osobního vlastnictví na základě smlouvy o převodu **nelze nárokovat, rozhoduje o něm členská schůze družstva**.

Typický dotaz v této oblasti: *má SBD právo dát vyúčtování nájemného podnájemníkovi?*

V právním vztahu bytové družstvo a člen družstva mající realizované právo uzavřít s družstvem nájemní smlouvu je bytové družstvo pronajímatelem družstevního bytu a člen družstva nájemcem. Jakákoliv práva či jakékoliv povinnosti plynoucí z tohoto právního poměru **se týkají zásadně jen těchto dvou subjektů, nikoliv podnájemce**. To se týká i vystavení předpisu nájemného.

Stejný právní vztah pak platí i v oblasti služeb spojených s bydlením. Bytové družstvo je **poskytovatelem plnění** souvisejících s užíváním bytu (služeb) ve smyslu zákona *č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty* a nájemce družstevního bytu (člen družstva) je dle zmíněného zákona **příjemcem** těchto služeb.

Na základě tohoto právního vztahu tak bytové družstvo poskytuje služby a vystavuje vyúčtování nákladů a záloh **zásadně ve vztahu k nájemci** a tomu je také doručuje, neupraví-li si vzájemně ve své individuální nájemní smlouvě tato pravidla odlišně či neupraví-li tato pravidla odlišně ve stanovách samo družstvo.

Typický dotaz v této oblasti: *jako nájemce plánuji zábor části chodby před bytem, který obývám, abych zvětšil plochu bytu. Potřebuji s družstvem sepsat smlouvu o výstavbě nebo mi stačí souhlas družstva s provedením prací ?*

Dle ustanovení *§ 1170 NOZ* se smlouvou o výstavbě smluvní strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo změně domu za účelem zřízení nebo **změny jednotek**.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Realizací záměru rozšířit plochu bytu o plochu části chodby, která představuje společnou část domu tedy **dojde ke změně bytové jednotky** spočívající ve zvětšení stávající plochy.

Proto v takovém případě ve shodě se zákonem je nutné, aby nájemce **sepsal s družstvem** jakožto vlastníkem bytu i části chodby **smlouvu o výstavbě** a nebude postačovat pouhý souhlas družstva s provedením prací.

Typický dotaz čv této oblasti: *když jsme jako nájemci bytů od města koupili dům, jehož součástí byla prodejna v přízemí domu, můžeme na družstvu požadovat výměnu výloh u tohoto nebytového prostoru ?*

Je důležité si uvědomit, že vlastníkem bytů a nebytových prostor **je bytové družstvo** a jeho členové je užívají jako nájemci. Jakoukoliv stavební úpravou tak dochází k zásahu do vlastnického práva družstva, z čehož je zřejmé, že k jakékoliv stavební úpravě je **vyžadován jeho předchozí souhlas**.

Jakožto členové družstva a nájemci jsou pak dle ustanovení § 744 ZoOK („*Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.*“) povinni hradit účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě bytů, včetně nákladů na opravy, modernizaci a rekonstrukci domu a příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto bytů.

Družstvo v postavení pronajímatele by mělo udržovat dům, potažmo byty a nebytové prostory, v takovém stavu, aby mohly sloužit užívání, pro které byly pronajaty. Je tak otázkou, zda předmětná výloha je v takovém stavu, který by bránil užívání nebytových prostor. Proto kladnému vyjádření k výměně výlohy by mělo **předcházet odborné posouzení** jejího stavu.

Typický dotaz v této oblasti: *jakým způsobem postupovat vůči bezohlednému nájemci, z jehož bytu se ozývá nadměrný, dlouhotrvající hluk ?*

První možností, pokud by hluk byl skutečně intenzivní a překračoval i hygienické limity (ca 40 decibelů, v určitých případech pak dokonce 35 decibelů), je možné se obrátit na příslušnou **krajskou hygienickou stanici** s žádostí o zajištění náměru hluku. Zjistí-li se u rušitele překročení povolených hygienických limitů, hygienická stanice může zakročit a postihnout rušitele sankcemi různého druhu nevyjímaje peněžitou pokutu.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Pro narušení pořádku a soužití (jedná-li se zejména o hluk v nočních hodinách) se lze rovněž obrátit na **Policii** České republiky, která by se měla na místo dostavit, věc vyšetřit a v případě zjištění, že stížnost je oprávněná, rušiteli udělit pokutu podle závažnosti rušení.

Nájemce má rovněž možnost obrátit se na **družstvo** jakožto pronajímatele a vlastníka obou bytů (t. j. byt rušitele a byt poškozovaného hlukem) a žádat nápravu, přičemž v případě, že družstvo nepodnikne nezbytné kroky k zabezpečení řádného užívání nájemního bytu, lze po něm v krajním případě požadovat i náhradu škody, resp. spíše nemajetkové újmy.

Družstvo může přitom rušícímu členovi zejména pohrozit vyloučením z družstva, a to pro hrubé porušení povinností nájemce, případně může k vyloučení dokonce skutečně přistoupit. Tento postup lze zvolit jen pro případ, že by rušení bylo skutečně **velice intenzivní**.

Po převodu jednotek do osobního vlastnictví se pak poškozovaný hlukem může rovněž sám **u soudu** domáhat ochrany, a to tzv. negatorní (též také zápůrčí - vlastník, který je ve svém právu rušen se domáhá, aby se žalovaný musel něčeho zdržet) žalobou podle ustanovení podle **§ 1013 NOZ** (též srov. Kapitulu XX na str. 133an).

POZOR !!! V případě úspěchu ve sporu je vymahatelnost příznivého rozsudku relativně obtížná. Proto je doporučováno, že pokud to bude jen trochu možné, je na místě se pokusit se nejprve s rušitelem **dohodnout smírně**.

Typický dotaz v této oblasti: *do jaké míry musí družstvo řešit opravu po havárii a vzniklou škodu ?*

V družstevním domě došlo k poškození odpadního potrubí v bytě v prvním patře a následkem toho k vytopení spodního bytu.

ZoOK vztahy v bytovém družstvu upravuje tak, že stanoví, že vlastníkem celého bytového domu, včetně bytů (tedy i toho postiženého havárií) je zpravidla bytové družstvo. Jednotliví členové družstva byt užívají na základě nájmu bytu, který je neoddělitelně spjat s členstvím v družstvu.

Pro nájem družstevního bytu se pak dle ustanovení § 741 ZoOK („**(1) Není-li dále stanoveno jinak, použijí se pro nájem družstevního bytu ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru. (2) Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu podle občanského zákoníku nebo stanov se vztahují také na členy, jejichž členství v bytovém družstvu vzniklo převodem družstevního podílu.**“) použijí ustanovení NOZ upravující nájem bytu (srov. ustanovení **§ 2201an**), přičemž bytové družstvo bude v postavení pronajímatele družstevních bytů.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Dle NOZ (srov. ustanovení § 2205) má pronajímatel povinnost udržovat byt po dobu nájmu ve stavu způsobilém k užívání. Byt je poté způsobilý k obývání, pokud odpovídá ujednáním ve smlouvě. Pokud není nic ujednáno v nájemní smlouvě, tak je způsobilý k obývání, pokud je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a pokud je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících.

Z hlediska této právní úpravy povinností pronajímatele **není podstatné**, kdo nezpůsobilost k užívání způsobil, zda šlo o třetí osobu nebo vyšší moc (t. j. v tomto případě havárie odpadního potrubí). **Bytové družstvo je povinno odstranit následky havárie a uvést byt zpět do stavu způsobilého k užívání bez dalšího.**

Je třeba vycházet z dikce nájemní smlouvy, zda pamatuje ve svých ustanoveních na problematiku stavu bytu. Pakliže nájemní smlouva neobsahuje úpravu této problematiky, **pak by ho bytové družstvo mělo uvést do stavu, v jakém byl nájemci předán.**

Pokud pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu, **může nájemce poškození nebo vadu odstranit sám a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popř. slevu z nájemného.**

Typický dotaz v této oblasti: *jaký je postup ve věci vyloučení člena bytového družstva do doby, než toto rozhodnutí o vyloučení nabyde právní moci a je vykonatelné ?*

Člen bytového družstva porušoval stanovy, neplnil rozhodnutí orgánů družstva, choval se nezákonně a to do té míry, že družstvo přistoupilo k jeho vyloučení (srov. ustanovení § 614an ZoOK).

Vyloučený člen využil ustanovení § 620 odst. 1, písm. b) ZoOK a podal ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

Systémem opravných prostředků se věc dostala prostřednictvím dovolání až k Nejvyššímu soudu. Jenže v době rozhodování soudů tento vylučovaný člen družstva pokračoval v porušování zákonů a stanov hrubým způsobem. Byl opětovně vyloučen.

Zde je nutné vymezit dva rozhodné okamžiky spojené se zánikem členství v bytovém družstvu, a to :

- a) okamžik, kdy členství zaniká a
- b) okamžik, kdy je možné ze zániku členství vyvozovat důsledky – tedy uplatnit proti členovi práva plynoucí ze zániku jeho členství.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Členství vylučované osoby **zaniká** okamžikem, kdy dojde k završení procesu vyloučení člena z družstva, tedy **rozhodnutím členské schůze o zamítnutí námitek** proti rozhodnutí o vyloučení, popřípadě marným uplynutím lhůty pro jejich podání, která činí 30 dní ode dne doručení oznámení o vyloučení.

Uplatnit proti členovi práva plynoucí ze zániku jeho členství je pak nicméně možné **až po marném uplynutí lhůty pro podání návrhu na přezkoumání vyloučení soudem** (3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení) nebo **až po pravomocném skončení soudního řízení** v případě, že vyloučený člen využije svého práva na přezkoumání vyloučení.

Je pravděpodobné, že i pokud je již soudní řízení o určení neplatnosti vyloučení pravomocně skončeno, soud by v případě, že byl podán mimořádný opravný prostředek (dovolání) jakékoliv řízení o případné žalobě na vyklizení vyloučeného člena družstva přerušil a vyčkal na rozhodnutí o mimořádném opravném prostředku. De facto tak družstvo v takovém případě **může svá práva proti vyloučenému členovi uplatnit až po skončení řízení před dovolacím soudem.**

Co se týče opětovného vyloučení člena bytového družstva, pokud pokračuje v hrubém porušování zákonů a stanov i v průběhu soudního řízení, jde o komplikovanou situaci. Na jednu stranu lze doporučit, aby pro případ **negativního** rozhodnutí Nejvyššího soudu, kdy dovolání bylo zamítnuto nebo odmítnuto, byla členovi za jeho nové porušení zákonů a stanov **znovu udělena písemná výstraha a následně bylo rozhodnuto o jeho vyloučení.**

Na druhou stranu existuje riziko, že pokud Nejvyšší soud posoudí věc tak, že vyloučení bylo učiněno po právu a o dovolání bylo rozhodnuto **kladně**, bude v pořadí druhé rozhodnutí o vyloučení napadnutelné, **protože bylo učiněno de facto proti již vyloučenému členovi družstva a tedy je lze pravděpodobně považovat za neplatné.**

Typický dotaz v této oblasti: *může nájemce družstevního bytu začít provádět stavební úpravu v bytě v případě, že mu družstvo na jeho písemné oznámení neodpoví a nájemce mlčení představenstva považuje za souhlas ?*

Při řešení této problematiky je nutné vycházet ze zákonné úpravy postavení členů družstva a nájmu družstevního bytu.

Vlastníkem bytového domu a bytů v něm je bytové družstvo. Na základě členství v družstvu členovi vedle členských práv vzniká především právo uzavřít nájemní smlouvu k družstevnímu bytu.

Na úpravu právních vztahů mezi nájemcem a družstvem ve vztahu k úpravám bytu a domu se tudíž **uplatní pravidla o nájmu bytu uvedená v NOZ** (srov. ustanovení [§ 2201an](#)).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Ten stanoví, že nájemce může provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu pouze na základě **souhlasu pronajímatele** (srov. ustanovení § 2220an NOZ). V případě, že by například ve stanovách družstva nebyla uvedena odchylná úprava, bez výše uvedeného souhlasu družstva stavební úpravy provést nelze. Tento souhlas by měl být explicitní (výslovný) a **nelze ho vyvozovat z mlčení**. K tomu je třeba doplnit, že platná právní úprava obecně princip „mlčení znamená souhlas“ **popírá**.

Pokud by byla stavební úprava provedena **bez souhlasu** družstva, mohlo by jako pronajímatel požadovat, aby byla **stavební úprava odstraněna** a věc vrácena do původního stavu, případně dát nájemci **výpověď** z nájmu pro hrubé porušení svých povinností.

Typický dotaz v této oblasti: *může se stát členem představenstva družstevník, který se souhlasem družstva pronajímá dva byty? Prý to není možné dle § 249 – zákaz konkurence.*

V malém družstvu (srov. ustanovení § 726 ZoOK) nastaly problémy s obsazováním funkcí, protože většina členů jsou důchodci nebo lidé, kteří nemají potřebné znalosti, zkušenosti a ani předpoklady pro výkon takové funkce. Proto by působení tohoto družstevníka ve funkci bylo přínosem pro toto malé družstvo.

V první řadě je nutné podotknout k právní úpravě zákazu konkurence, že v dotazu citované ustanovení § 249 pochází z dnes již neúčinného zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, který byl zrušen k 1.1. 2014 („*Členové představenstva a kontrolní komise družstva, prokuristé a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti. Stanovy mohou upravit rozsah zákazu konkurence jinak.*“).

Problematiku družstva nyní řeší zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích a částečně také NOZ.

Zákonná úprava orgánů malého družstva je takového rázu že je možné určit, že se **představenstvo nezřizuje** a statutárním orgánem družstva je jeho předseda. Tuto změnu však lze učinit **výhradně úpravou stanov**.

Pokud stanovy žádnou takovou zvláštní úpravu neobsahují, použijí se obecná ustanovení o orgánech družstva, která stanoví, že je nezbytné mít představenstvo nejméně o 3 členech.

Na druhé straně i bez změny stanov se v malém družstvu nezřizuje kontrolní komise a její činnost vykonává členská schůze, nestanoví-li stanovy jinak.

Pokud tedy stanovy neupravují postavení statutárních orgánů dle výše uvedených skutečností, **mohou se stanovy změnit**.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Zákaz konkurence potenciálního člena představenstva nyní upravuje ustanovení **§ 710 ZoOK** (bývalé ustanovení § 249 zrušeného obchodního zákoníku), které říká, že člen představenstva **nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva**. Stanovy sice mohou zákaz konkurence upravit, nicméně **pouze** ve smyslu **zprůsnění**, t. j. určení dalších omezení. Pro posouzení, zda se může ze strany člena představenstva jednat o konkurenční činnost, je podstatné, **zda je tato činnost vykonávána jako podnikatelská činnost**. V tomto ohledu je podstatné, zda lze činnost družstevníka hodnotit **jako podnikatelskou ve smyslu NOZ**, přičemž těmito znaky jsou **samostatnost činnosti, soustavnost, výdělečnost a vykonávání na vlastní účet, vlastní odpovědnost a za účelem dosažení zisku**.

Bude-li družstevník vzhledem k okolnostem splňovat výše uvedené definiční znaky podnikatelství, **naplnil by tedy nejspíše konkurenční činnost ve vztahu k družstvu**.

Typický dotaz v této oblasti: *kdo hradí opravu hlavního jističe v prostorách chodby před bytem nájemníka? Kdo je majitelem jističe ve společných prostorách družstevního domu?*

Zde je třeba vyjít ze zákonné úpravy nájmu a oprav v bytě. **Vlastníkem bytu i jističe** bude v každém případě **družstvo**, které pouze svým členům na základě úpravy uvedené v zákoně o obchodních korporacích jednotlivé byty pronajímá. S ohledem na to **tak nelze v případě družstevního domu brát v potaz společné části domu**, které zpravidla u družstva **nevznikají**, neboť nedochází k prohlášení vlastníka nemovité věci o rozdělení domu na bytové jednotky.

Dle obecné právní úpravy uvedené v NOZ (srov. citaci ustanovení **§ 2257** na str. 69) nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Toto ustanovení je pak provedeno **nařízením vlády č. 308/2015 Sb.**, které rozvádí jednotlivé druhy běžné údržby a drobných oprav, přičemž dle ustanovení § 4 písm. c) tohoto nařízení (...**“c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu, ...“**) se za drobné opravy se považují také výměny a opravy jističů. Z toho důvodu **opravu hlavního jističe v prostorách chodby před bytem nájemce bude hradit nájemce**.

Typický dotaz v této oblasti: *má bytové družstvo předkupní právo na byt, v němž bez dědiců zemřel člen družstva ?*

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Byt připadl státu jako odúmrtí, tedy do správy Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Otázku dědických práv upravuje *NOZ* v ustanovení § 1475–1720. Zde uvedená pravidla stanovují mimo jiné zákonnou dědickou posloupnost. V ustanovení § 1634 je dále uvedeno, že nemá-li zůstavitel žádných dědiců (ať už na základě závěti nebo na základě zákona), **připadá dědictví státu.**

Do dědictví obecně náleží veškerý majetek a veškeré závazky zůstavitele. Z toho důvodu je součástí dědictví **též družstevní podíl**, ke kterému se neoddělitelně váže nájem bytu.

Úprava družstevního podílu je provedena v ustanovení § 736an *ZoOK*, kde je uvedeno jednak, že stanovy družstva nemohou vyloučit přechod družstevního podílu (tedy ani přechod na dědice), a dále, že na dědice družstevního podílu přechází též nájem družstevního bytu. **Předkupní právo pak nelze v souvislosti s úmrtím osoby uplatňovat, neboť předkupní právo z povahy věci dopadá pouze na koupi věci** (tedy na dříve uzavřenou kupní smlouvu).

Typický dotaz v této oblasti: *opravňuje mě plná moc k účasti na ustavující schůzi bytového družstva?*

Dcera nájemce bytu s ním v družstevním bytě bydlí a uvažuje o jeho koupi. Také podala přihlášku do družstva stejně jako její otec. Bylo dohodnuto, že nájemníci založí bytové družstvo. Na ustavující schůzi se budou se schvalovat stanovy a volit se členové představenstva a kontrolní komise. Otec jako nájemce bytu se nemůže ustavující schůze zúčastnit, ale chtěl by vědět, jaký byl průběh schůze a případně přednést některé své názory k budoucímu družstvu a proto zplnomocní svou dceru k jednání na ustavující členské schůzi.

Ustavující schůze může zakázat, aby se jí účastnily jiné osoby, vyjma těch, které **podaly přihlášku do družstva**. Osoba, která podala přihlášku, se může dle *ZoOK* **nechat legitimně zastoupit na základě plné moci** (srov. ustanovení § 556). V souladu s nejnovější judikaturou Nejvyššího soudu ČR postačí, aby plná moc byla udělena s úředně ověřenými podpisy (srov. *sp. zn. 29 Cdo 3919/2014*). Z těchto důvodů **pak zastoupení na základě ověřené plné moci nelze nijak zpochybňovat a dcera nájemce jako zmocněnec otce na ustavující členské schůzi může být přítomna.**

Typický dotaz v této oblasti: *jaký je právní vztah mezi bytovým družstvem a nově vzniklým SVJ ?*

SVJ a bytové družstvo jsou relativně nezávislé subjekty, které existují odděleně a nezávisle na sobě.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



SVJ je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku, přičemž členství v něm je **neoddělitelně spojeno s vlastnictvím bytové jednotky**.

Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, přičemž bytové družstvo **vlastní bytový dům, jehož části svým členům pronajímá**.

S ohledem na to, že bytové družstvo je vlastníkem jednotek, **může být členem SVJ**.

SVJ však **členem bytového družstva s ohledem na svojí povahu být nemůže**.

Typický dotaz v této oblasti: *může být spoluvlastníkem družstevního bytu potomek manželů?*

Členství v bytovém družstvu, s nímž se neoddělitelně váže též nájem družstevního bytu, je dle obecné právní úpravy vázáno výhradně k jedné osobě. Z tohoto pravidla existují dle ZoOK výjimky pro společný nájem družstevního bytu manželů, přičemž podmínkou pro takový vznik je skutečnost, že je tento podíl zahrnut do společného jmění manželů (srov. ustanovení § 739 ZoOK).

Společnými členy družstevního podílu tak mohou **být výhradně manželé**, přičemž dojde-li k jeho vyjmutí ze společného jmění, platí obecná právní úprava a podíl je tedy oprávněna držet pouze jedna osoba.

Současná právní úprava tedy **neumožňuje dosáhnout takového stavu, aby společným vlastníkem družstevního podílu mohl být rodič společně se svým potomkem**.

Vzorové stanovy družstva (OBECNÝ VZOR)

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Firma a sídlo družstva

- 1) Firma družstva: Bytové družstvo
- 2) Sídlo družstva:
- 3) Družstvo je družstvem bytovým.

Článek 2

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Základní ustanovení

- 1) Družstvo vzniká dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem
- 2) Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.
- 3) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem koupě domu
..... č.p. / č.o. v a zajišťování bytových a jiných potřeb svých členů
spojených s bydlením a případně následném převodu bytů do osobního vlastnictví.

Článek 3

Předmět činnosti družstva

Předmětem činnosti družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Článek 4

Právní postavení družstva

- 1) Družstvo je právnickou osobou a v právních vztazích vystupuje svým jménem. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 2) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 3) Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů. Družstvo však musí mít stále nejméně 5 (pět) členů pokud se jedná o fyzické osoby, nebo nejméně 2 (dva) členy, jsou-li tyto osobami právnickými.

Článek 5

Základní kapitál družstva

- 1) Zapisovaný základní kapitál družstva činí Kč, slovy: českých.
- 2) Souhrn členských vkladů zakládajících i přistoupivších členů družstva tvoří základní kapitál družstva.
- 3) Zapisovaný základní kapitál družstva lze zvýšit nebo snížit usnesením členské schůze, schváleným nadpoloviční většinou všech členů družstva. Zapisovaný základní kapitál musí činit nejméně 50.000,-- Kč, slovy: korun českých.

Článek 6

Základní členský vklad

- 1) Základní členský vklad členů činí Kč, slovy: českých
- 2) Zápisné uchazeče o členství činíKč, slovy: českých.
- 3) Základní členský vklad a zápisné u zakladatelů družstva musí být, v souladu s usnesením ustavující členské schůze, splacen v hotovosti ke dni konání ustavující schůze družstva určenému statutárnímu orgánu.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



4) Nově přijatý člen je povinen splatit zápisné při podání přihlášky do družstva a základní členský vklad do 15 (patnácti) dnů ode dne přijetí za člena, jinak členství nevznikne. Pokud členství nevznikne, zápisné se nevrací.

Článek 7

Další členský vklad členů družstva

- 1) Členové družstva jsou povinni zaplatit další členský vklad. Další členský vklad je určen výlučně na dofinancování kupní ceny domu č.p. / č.o. v
- 2) Výši a termín splacení dalšího členského vkladu jednotlivých členů stanoví členská schůze. Další členský vklad může být pouze peněžitý. Splácí se na účet družstva.

Článek 8

Další majetková účast na činnosti družstva

- 1) Člen družstva, který má zájem o nájem bytu či nebytového prostoru, se může podílet se na činnosti družstva další majetkovou účastí.
- 2) Tyto stanovy určují, že podmínky další majetkové účasti, její výši, způsob a lhůty splacení určí členská schůze ve směrnici družstva, která bude doručena všem členům družstva.
- 3) O další majetkové účasti musí být uzavřena samostatná dohoda.
- 4) Skončí-li členství za trvání družstva a nedohodne-li se družstvo s bývalým členem jinak, vznikne bývalému členovi nárok na vrácení části další majetkové účasti ve výši osmdesáti procent z již splacené hodnoty majetkové účasti ve lhůtě 3 (tři) let od zániku členství. Je-li bývalý člen zároveň nájemcem předmětné bytové či nebytové jednotky, neskončí tato lhůta před skončením nájmu a vyklizením bytu a jeho předáním pronajímateli.
- 5) Stane-li se dědic členských práv a povinností zemřelého člena sám členem družstva, přechází na něho i další majetková účast zemřelého člena.
- 6) Další majetkovou účast je možno převést spolu s členskými právy a povinnostmi na jinou fyzickou či právnickou osobu.
- 7) Členská schůze družstva může upravit podmínky další majetkové účasti odchylně od ustanovení předchozích bodů článku 8 stanov.

Článek 9

Převod bytových jednotek do vlastnictví členů družstva

- 1) Družstvu vznikne povinnost převést bytovou jednotku do vlastnictví člena družstva, který předmětnou bytovou jednotku užívá na základě platné nájemní smlouvy, po kumulativním splnění všech následujících podmínek: bytový dům, v němž se nachází předmětná bytová jednotka, je ve vlastnictví bytového družstva;

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- předmětná bytová jednotka je vymezena jako jednotka ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění;
 - člen družstva požádal o převod předmětné bytové jednotky do osobního vlastnictví;
 - člen družstva má plně uhrazené povinnosti z titulu dalšího členského vkladu a další majetkové účasti na činnosti družstva;
 - družstvu nebrání v převodu jednotky závazek z úvěrové či jiné obdobné smlouvy.
- 2) Každý člen družstva má právo podat žádost o převedení jednotky do osobního vlastnictví.
3) Převod bytové jednotky bude uskutečněn za kupní cenu, která se bude rovnat splacenému dalšímu členskému vkladu, a případně další majetkové účasti s připočtením veškerých poplatků a daní s převodem spojenými, včetně podílu na nákladech za zpracování prohlášení vlastníka budovy.

II. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 10

Vznik členství

- 1) Členy družstva mohou být jak osoby fyzické, tak i právnické.
- 2) Členství v družstvu není podmíněno pracovněprávním vztahem k družstvu.
- 3) Při zakládání družstva se stává dnem vzniku družstva členem družstva uchazeč o členství v družstvu, který se zúčastnil ustavující schůze družstva, jestliže zároveň splnil tyto podmínky:
 - a) podal písemnou přihlášku za člena družstva nejpozději na ustavující schůzi družstva,
 - b) zavázal se k úhradě základního členského vkladu ve výši stanovené ustavující schůzi družstva,
 - c) zavázal se na ustavující schůzi družstva k plnění dalších povinností člena družstva určených zákonem, těmito stanovami a usneseními jednotlivých členských schůzí,
 - d) a současně, který není s úhradou nájemného, jakož i dalších úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu v prodlení a nemá jakýkoliv dluh vůči statutárnímu městu Karviná a je oprávněným nájemcem bytu, příp. jeho bydlící manžel či manželka nebo se souhlasem nájemce jeho zletilý potomek. Podpis oprávněného nájemce na souhlasu musí být úředně ověřen.
- 4) Za trvání družstva vzniká členství v družstvu:
 - a) přijetím za člena družstva na základě písemné členské přihlášky. O přijetí za člena družstva rozhoduje členská schůze družstva. Členství vzniká až zaplacením základního členského vkladu,
 - b) převodem členství v družstvu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami,
 - c) přechodem členství děděním, přechodem členství v důsledku přeměny družstva.
- 5) Písemná přihláška do družstva musí obsahovat:
 - a) označení, že jde o přihlášku do družstva,

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- b) označení přihlašované osoby, tj. jméno, příjmení, datum narození a bydliště nebo firmu, sídlo a IČ právnické osoby,
- c) datum sepsání přihlášky,
- d) podpis přihlašované fyzické osoby nebo osob oprávněných jednat za přihlašovanou právnickou osobu.
- 6) Vznikne-li jen jednomu z manželů, za trvání manželství, právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i jejich společné členství v družstvu. Z tohoto členství jsou manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společné členství manželů nevznikne, jestliže spolu trvale nežijí.

Článek 11

Převod členství

Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo později dnem uvedeným ve smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Součástí oznámení i písemného souhlasu je nutnost úředního ověření podpisů.

Článek 12

Přechod členství děděním

Smrtí člena družstva přecházejí jeho členská práva a povinnosti na dědice na základě pravomocného usnesení o projednání dědictví.

Článek 13

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou,
 - b) vystoupením,
 - c) vyloučením,
 - d) prohlášením konkursu na majetek člena, zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce,
 - e) smrtí fyzické osoby,
 - f) vstupem do likvidace, prohlášením konkurzu nebo zánikem právnické osoby,
 - g) zánikem družstva.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- 2) Písenná dohoda musí být podepsána předsedou a místopředsedou družstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu či nebytového prostoru. Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 (tří) měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.
- 3) Vystoupením zaniká členství k poslednímu dni v měsíci, ve kterém člen písemně oznámil své vystoupení družstvu. Dnem oznámení je den, kdy bylo písemné oznámení družstvu doručeno. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. Vypořádací podíl bude vyplacen po uplynutí 3 (tří) měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo a po vyklizení a řádném předání bytu či nebytového prostoru.
- 4) O vyloučení rozhoduje členská schůze družstva. Člen může být vyloučen, jestliže:
- a) opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti uvedené v zákoně, ve stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech. Tomuto vyloučení musí předcházet písemné napomenutí, jehož znění odsouhlasí členská schůze a které musí obsahovat uvedení důvodu, pro který je napomenutí udíleno. Tento důvod nemůže být dodatečně změněn. Rozhodnutí o napomenutí musí být členu družstva doručeno a musí v něm být určena lhůta k vyjádření,
 - b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členu družstva,
 - c) zneužil majetku družstva pro svou soukromou potřebu nebo použil majetku družstva pro své podnikání bez souhlasu družstva,
 - d) přijal majetkový či jiný prospěch od jiné osoby za účelem jejího zvýhodnění při vztazích vůči družstvu,
 - e) je v prodlení s úhradou členského vkladu, další majetkové účasti, úhradou za užívání bytu a služeb s ním spojených nebo jinými platbami určenými členskou schůzí nebo vyplývající přímo z těchto stanov po dobu 3 (tří) měsíců. Tato lhůta může být prodloužena na základě písemné žádosti o odklad plateb, která je doručena družstvu a o této žádosti o odklad plateb družstvo kladně rozhodlo. Vyloučením zaniká členství dnem doručení písemného rozhodnutí členovi. Rozhodnutí o vyloučení podléhá soudnímu přezkoumání. Soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do 3 (tří) měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, které vyloučení potvrdila, nejpozději do 1 (jednoho) roku od jejího konání, zaniká.
- 5) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadla členská práva a povinnosti. Do skončení dědického řízení uhrazuje povinné platby za zemřelého člena dědic nebo dědicové, na které přešel nájem bytu podle § 706 Občanského zákoníku. Ve sporných případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí v dědickém řízení, přičemž dědic je povinen dlužné částky družstvu splatit.
- 6) Zánik společného členství manželů je uveden v článku 14 těchto stanov.
- 7) Prodlení platby proti stanovenému termínu je sankcionováno v souladu s právními předpisy platnými v době porušování těchto členských povinností (tj. zejména poplatky z prodlení). O

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



případném zmírnění tvrdosti sankce může rozhodnout pouze členská schůze nadpoloviční většinou přítomných členů.

8) Má-li právnická osoba, jejíž členství v družstvu zaniká, svého právního nástupce, vstupuje tento nástupce do všech dosavadních jejích členských práv a povinností.

Článek 14

Zánik společného členství manželů

1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z manželů,
- b) dohodou rozvedených manželů o úpravě práv bydlení po rozvodu manželství,
- c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedených manželů s určením, který z bývalých manželů bude byt nadále užívat jako člen družstva a oprávněný nájemce.
- d) smrtí jednoho z bývalých manželů.

2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva pozůstalý manžel, bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva ten, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

3) Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

Článek 15

Majetkové vypořádání při zániku členství

1) Zanikne-li členství za trvání družstva, má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl, který je určen poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených počtem ukončených roků jejich členství.

2) Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jež je v nedělitelném fondu a jestliže to vyplývá ze stanov i v jiných zajišťovacích fondech. Rovněž se nepřihlíží k vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje. Nárok na podíl na zisku vzniká jen za období trvání členství.

3) Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 (tří) měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo, a to za podmínky vyklizení a řádného předání bytu, k němuž

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



měl bývalý člen právo nájmu. Pokud to situace dovoluje, může družstvo uspokojit nárok nebo jeho část i dříve.

4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

5) Zánikem členství v důsledku převodu členských práv a povinností nebo výměny bytu

nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu či výměny bytu vypořádají mezi sebou.

Článek 16

Evidence členů

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě firmy nebo názvu a sídla právnické osoby nebo jména a bydliště fyzické osoby jako člena i výše jejího členského vkladu a výše, v níž byl splacen. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Družstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

Článek 17

Práva a povinnosti členů družstva

1) Člen družstva má zejména tato práva:

a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům družstva,

b) volit a být volen za člena orgánů družstva,

c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,

d) vznášet připomínky, stížnosti a náměty včetně hodnocení činnosti družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků. O vyřízení musí být informován do 30 (třiceti) dnů po jejich podání písemně,

e) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení,

f) být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytu a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním,

g) právo na převod členských práv a povinností podle těchto stanov a platných právních předpisů a při zániku členství jinak než převodem členských práv a povinností na vypořádací podíl podle těchto stanov,

h) uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu, přičemž zakládajícímu členovi družstva vzniká právo na užívání bytu přiděleného předsedou a místopředsedou družstva formou rozhodnutí o budoucím přidělení bytu. Dalším členům vzniká právo na uzavření

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě rozhodnutí o budoucím přidělení družstevního bytu nebo rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného předsedou a místopředsedou družstva dle pořadníku žádosti o přidělení družstevního bytu, dále na základě převodu členských práv a povinností, na základě dohody o výměně bytu a na základě zdědění členského podílu,

i) právo na podání žádosti o převod jednotky do vlastnictví a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, včetně finančního vypořádání závazku váznoucího na příslušné jednotce.

2) Člen družstva má zejména následující povinnosti:

a) zaplatit členský vklad způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a ustavující schůzí družstva, popř. dalšími usneseními členských schůzí. Nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. úroky z prodlení nebo může být z družstva vyloučen, přesáhne-li toto prodlení lhůtu 3 (tří) měsíců,

b) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,

c) platit řádně a ve stanovených lhůtách úhrady za užívání bytu včetně úhrad na zajištění chodu společných částí domu (platby na opravy a údržbu společných částí domu), jakož i úhrady za služby spojené s užíváním bytů a plnit další podmínky nájemní smlouvy. Nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. poplatky z prodlení nebo může být z družstva vyloučen, přesáhne-li toto prodlení lhůtu 3 (tří) měsíců,

d) dodržovat domovní řád, provozní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a dbát, aby on i další osoby užívající byt plně respektovali práva ostatních nájemců v objektech ve vlastnictví družstva,

e) chránit zájmy a majetek družstva, zejména upozorňovat orgány družstva na všechny případy jeho ohrožení,

f) usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti družstva,

g) oznamovat družstvu do 15 (patnácti) dnů veškeré změny, týkající se člena a ostatních osob užívajících s ním byt, které jsou podstatné pro vedení členské a ostatní evidence a pro zúčtování služeb,

h) podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů na činnost družstva, daňových a jiných poplatků a přispívat poměrnou částí na úhradu případné ztráty družstva dle usnesení členské schůze,

i) umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu užívaného bytu a stavu veškerých měřidel,

j) hradit veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu,

k) oznamovat družstvu veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě, vyjma drobných oprav v bytě a běžné údržby bytu,

l) provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem v platném znění,

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



m) předat družstvu veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení udržovacích prací do 30 (třiceti) dnů po dokončení prací nebo do 15 (patnácti) dnů od vydání kolaudačního souhlasu.

3) Členská schůze může rozšířit práva a povinnosti členů podle potřeb družstva. Rozšíření však nesmí být v rozporu s obecně platnými právními předpisy a těmito stanovami a musí být stejné pro všechny členy družstva.

4) Družstvo má vůči členovi povinnost naplňovat jeho práva podle těchto stanov a současně má právo požadovat po členech plnění jejich povinností vůči družstvu.

5) Další vzájemná práva a povinnosti člena a družstva jsou upravena příslušnými ustanoveními těchto stanov.

III. NÁJEM BYTU

Článek 18

Nájemní smlouva

1) Člen družstva – nájemce bytu je povinen na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené uzavřít nájemní smlouvu s družstvem za podmínek uvedených v těchto stanovách a k datu uzavření nové nájemní smlouvy ukončit stávající nájemní vztah.

2) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt.

3) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:

a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, vydaného příslušným orgánem družstva,

b) převodem členských práv a povinností nebo převodem části členských práv a povinností,

c) na základě dohody o výměně bytu,

d) na základě zdědění členského podílu.

4) Nájemní smlouva se uzavírá písemně. Není-li doba nájmu dohodnuta, platí, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Nájem bytu je chráněn, nedojde-li k dohodě, lze jej vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně. Zakládající členové uzavírají nájemní smlouvu jen na dobu neurčitou.

5) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

6) Nedojde-li k dohodě o rozsahu příslušenství bytu nebo o výši nájemného, určí je členská schůze.

7) Zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Vracení členského podílu se může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Článek 19
Nájemné

- 1) Člen družstva - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu.
- 2) Nájemné zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady zvýšené o tvorbu rezerv k jejich úhradám a o tvorbu zdrojů na rekonstrukce a modernizace a snižené o příjmy z užívání bytů jinými osobami než členy družstva a nezahrnuje zisk. O výši zvyšujících a snižujících položek k ekonomicky oprávněným nákladům rozhoduje členská schůze družstva.
- 3) Ekonomicky oprávněnými náklady jsou:
 - a) splátky investičních a provozních úvěrů (dále úvěry) a úroky z nich,
 - b) náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu,
 - c) náklady na správu družstva a domu,
 - d) náklady na pojištění domu,
 - e) daň z nemovitosti související s domem,
 - f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu,
 - g) ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak členská schůze.
- 4) Součástí nájemného je také částka určená na opravy a údržbu společných částí domu. Její výši stanoví členská schůze v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebení družstevního domu. Členská schůze může rozhodnout o povinnosti uhradit jednorázový příspěvek na konkrétně určenou opravu nebo investici, pokud nepostačují prostředky na opravy, údržbu a investice vytvořené z nájemného.
- 5) Záloha na nájemné se platí měsíčně, a to nejpozději do 25. (dvacátého pátého) dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady, vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za kalendářní rok, vyúčtuje družstvo se členem nejpozději v termínu dle platných předpisů. Do vyúčtování se nezahrnuje tvorba a čerpání prostředků na opravy, údržbu a investice a zůstatek se převádí na příští období.
- 6) Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu se zálohou na nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku (nebo pro zúčtování určitého druhu služeb stanoveného období) vynaloženými, vyúčtuje družstvo se členem nejpozději v termínu dle platných předpisů.
- 7) V rámci vypořádání rozdílu mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na nájemném a služby spojené s užíváním družstevního bytu, je družstvo oprávněno započítat své splatné pohledávky.
- 8) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 3 a 4 družstvo členu uhradí nejpozději v termínu dle platných předpisů. V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



9) Nezaplatí-li člen-nájemce družstevního bytu nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

Článek 20

Opravy a údržba

- 1) Pokud členská schůze nerozhodne jinak, použijí se následující ustanovení stanov.
- 2) Veškeré opravy a výměny zařízení v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci). Opravy a údržba společných prostor domu jsou hrazeny z příspěvku na opravy a údržbu společných částí domu.
- 3) Členská schůze může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

Článek 21

Nájem bytu nečlenovi družstva

- 1) Práva a povinnosti z nájmu bytu nájemce, který se nestal členem družstva, přecházejí na družstvo. Smlouvu o nájmu lze uzavřít pouze na dobu určitou.
- 2) O přidělení uvolněného bytu, k němuž není vázán členský vztah ani jiné oprávnění, jakož i o sjednání výše nájemného a dalších podmínkách nájemní smlouvy rozhoduje členská schůze.

Článek 22

Podnájem bytu

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele a to na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu, nejdéle však na dobu 12 (dvanácti) měsíců. Porušení této povinnosti způsobuje neplatnost smlouvy a považuje se za porušení povinnosti podle čl. 13 odst. 4).
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

IV.

ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 23

Struktura orgánů a jejich jednání

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) předseda a místopředseda družstva.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



2) Orgánem družstva nebo jeho členem může být jen člen družstva. Je-li členem voleného orgánu družstva právnická osoba, vykonává práva a povinnosti spojené s jejím členstvím v orgánu družstva fyzická osoba, která je k tomu zmocněná; plná moc musí mít písemnou formu. Zmocněnec musí splňovat stejné podmínky, jako kdyby byl členem voleného orgánu družstva osobně, kromě členství v družstvu, a nesmí udělit další plnou moc za tímto účelem třetí osobě.

3) Hlasování v orgánech družstva je veřejné. O každém jednání orgánu družstva se pořizuje zápis podle článku 24, bod 14 těchto stanov.

Článek 24 *Členská schůze*

1) Schůze členů družstva je nejvyšším orgánem družstva.

2) Členská schůze plní působnost představenstva a kontrolní komise.

3) Členská schůze je svolávána předsedou nebo místopředsedou družstva dle potřeby, nejméně však jednou za rok písemnou pozvánkou vyvěšenou na nástěnce při vstupu do domu a vhozenou do schránky členům družstva nejméně 7 (sedm) dnů před konáním schůze. U nebydlících členů bude pozvánka zaslána obyčejným dopisem na korespondenční adresu, kterou je nebydlící člen povinen družstvu sdělit.

4) Předseda nebo místopředseda je povinen svolat členskou schůzi požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva, a to tak, aby se konala do 40 (čtyřiceti) dnů od doručení žádosti. Nesplní-li tuto povinnost žádný z nich, je oprávněna svolat členskou schůzi osoba písemně pověřená osobami, které svolání členské schůze vyžadovaly.

5) Do výlučné působnosti členské schůze patří:

a) přijímat a měnit stanovy,

b) rozhodovat o přijetí za člena družstva,

c) volit a odvolávat předsedu a místopředsedu družstva,

d) schvalovat řádnou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty,

e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,

f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,

g) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,

h) schvalovat domovní řád, provozní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,

i) rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva,

j) schvalovat hospodaření s majetkem družstva,

k) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění,

l) rozhodovat o uzavření smluv podle § 67a obchodního zákoníku a o jiných významných majetkových dispozicích. Jinou majetkovou dispozicí nejsou podmínky další majetkové účasti na činnosti družstva uvedené v článku 8 stanov a sjednané s členem v písemné dohodě,

m) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí předsedy a místopředsedy družstva,

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



n) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.

6) Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, neuvedené v předchozím odstavci.

7) Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů.

8) Na členské schůzi se hlasuje veřejně, v souladu se schváleným jednacím řádem.

9) Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů s výjimkou rozhodování o zániku družstva a přijetí a změně stanov, kdy se vyžaduje dvouřetinová většina přítomných hlasů.

10) Při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas.

11) Pokud jsou manželé společnými členy družstva, ke dni konání členské schůze postačí, zúčastní-li se jí jeden z nich. Manželé, jsou-li společnými členy, mají jeden hlas a hlasuje pouze jeden z nich. To platí i v případě, že manželství společných členů již bylo rozvedeno, ale nedošlo dosud k dohodě či rozhodnutí podle § 705, odst. 2 občanského zákoníku.

12) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, popř. jiným členem družstva, a to na základě úředně ověřené plné moci.

13) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá předseda nebo místopředseda družstva náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 (tří) týdnů ode dne, kdy se měla konat původně svolaná členská schůze. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání a je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 7) tohoto článku stanov.

14) O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

a) datum a místo konání schůze

b) přijatá usnesení

c) výsledky hlasování

d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Zápis podepisují předsedající schůze, zapisovatel a ověřovatelé zápisu. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům jednání, plné moci dle odstavce č. 12. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov.

15) Člen družstva může podat návrh soudu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, jestliže požádal o zaprotokolování námitek na členské schůzi, která usnesení přijala nebo jestliže námitku oznámil družstvu do 1 (jednoho) měsíce od konání této schůze. Návrh soudu lze podat jen do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námitek nebo od oznámení námitek družstvu.

16) Členskou schůzi řídí do zvolení předsedajícího svolavatel. Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedajícího schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.

17) Z jednání členské schůze lze pořizovat audiozáznam pro potřeby pořízení zápisu.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Článek 25

Předseda a místopředseda družstva

- 1) Předseda družstva řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo usnesením členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.
- 2) Předseda družstva je statutárním orgánem družstva. Plní usnesení členské schůze a odpovídá za svoji činnost.
- 3) V případě nepřítomnosti předsedy jej v plném rozsahu jeho práv a povinností zastupuje místopředseda. Místopředseda je dalším statutárním orgánem družstva.
- 4) Za družstvo jedná samostatně předseda družstva nebo v jeho nepřítomnosti samostatně místopředseda družstva
- 5) Je-li pro právní úkon, který činí statutární orgán družstva předepsána písemná forma, podepisují za družstvo vždy společně předseda s místopředsedou družstva.

Článek 26

Společná ustanovení o orgánech družstva a členství v nich

- 1) Členem orgánů družstva, resp. osobou zmocněnou členem orgánu družstva – právnické osoby, může být jen osoba starší 18 (osmnácti) let, plně způsobilá k právním úkonům, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 2) Pro platnost usnesení členské schůze se vyžaduje její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů, není-li zákonem nebo těmito stanovami vyžadována jiná většina.
- 3) Funkční období předsedy a místopředsedy družstva jsou po založení družstva 3 (tři) roky, pro následující volby orgánů družstva se stanoví volební období na dobu 5 (pět) let.
- 4) Všichni členové družstva mohou být voleni do orgánů opětovně.
- 5) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to družstvu. Členská schůze musí projednat odstoupení člena na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděla, nejpozději však do 3 (tří) měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení považuje za projednané. Výkon funkce člena orgánu končí dnem, kdy členská schůze odstoupení projednala nebo měla projednat. Jestliže odstoupující osoba oznámí své odstoupení na zasedání členské schůze, končí výkon funkce do 2 (dvou) měsíců po takovém oznámení, neschválí-li členská schůze na její žádost dřívější okamžik zániku funkce.
- 6) Jestliže člen orgánu zemře, odstoupí z funkce, je odvolán nebo jinak skončí jeho funkční období, musí členská schůze družstva do 3 (tří) měsíců zvolit nového člena orgánu družstva.
- 7) Vztah mezi družstvem a členem orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními o mandátní smlouvě.
- 8) Jakékoliv plnění družstva ve prospěch osoby, která je orgánem družstva, lze poskytnout pouze se souhlasem členské schůze družstva.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



9) Zástupci právnických osob, kteří jsou členy orgánů družstva, mají stejnou odpovědnost jako by byli členy těchto orgánů osobně. Za jejich závazky z této odpovědnosti ručí právnická osoba, která je zmocnila.

Článek 27

Zákaz konkurence

Předseda a místopředseda družstva nesmějí být podnikateli v obdobném předmětu činnosti ani členy statutárních či dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti. To neplatí, jde-li o vztah k zakladateli družstva. Vyžaduje-li to zájem družstva, může členská schůze z tohoto ustanovení povolit výjimku.

V.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 28

Společná ustanovení k hospodaření družstva

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- 2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- 3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.

Článek 29

Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

- 1) Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na způsobu úhrady ztrát.
- 2) Podíl člena na zisku určeném k rozdělení mezi členy se stanoví poměrem jeho splaceného vkladu ke splaceným vkladům všech členů ke dni jednání členské schůze, která o podílu na zisku rozhoduje.

Článek 30

Nedělitelný fond

- 1) Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje o 10% ročního čistého zisku, a to až do doby, kdy výše tohoto fondu dosáhne částky, rovnající se polovině základního zapisovaného kapitálu. Nedělitelný fond lze použít pouze k úhradě ztrát družstva.
- 2) Při vzniku družstva je nedělitelný fond zřízen plněním zakládajících členů ve výši Kč, slovy: korun českých (na jednoho zakládajícího člena).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



VI.
ZÁNÍK, ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Článek 31
Zánik družstva

- 1) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- 2) Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce je zcela nepostačující,
 - c) rozhodnutím soudu.
- 3) O rozhodnutí členské schůze o zrušení musí být pořízen notářský zápis.

VII.
DORUČOVÁNÍ PÍSEMNOSTÍ

Článek 32
Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem a to na adresu, kterou člen sdělil nebo do místa, které je družstvu známé.
- 2) Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech stanovených zákonem nebo rozhodnutím členské schůze. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna při doručování písemnosti funkcionářem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí, při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinnost doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.
- 3) Nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do 5 (pěti) dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem družstva.

VIII.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 33

Platnost stanov

- 1) Tyto stanovy nabývají platnosti dnem jejich schválení ustavující schůzí družstva.
- 2) O změně stanov rozhoduje členská schůze. Předseda a místopředseda družstva jsou povinni do 30 (třiceti) dnů od schválení změny stanov uvědomit o tom rejstříkový soud.

Článek 34

Stanovy a obecně platné právní předpisy

- 1) Pokud v těchto stanovách není určena zvláštní úprava, platí ustanovení obchodního zákoníku, občanského zákoníku a navazujících právních předpisů.
- 2) Pokud by tyto stanovy v některém svém ustanovení odporovaly obecně platným právním předpisům, např. v důsledku pozdější změny zákona, jsou neplatné pouze v tomto odporujícím ustanovení a jejich celková platnost tím není dotčena.

Prameny

- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- <https://cs.wikipedia.org/wiki/Dru%C5%BEstvo>
- https://cs.wikipedia.org/wiki/Bytov%C3%A9_dru%C5%BEstvo
- <http://www.portalobydleni.cz/nastroje/poradna/potrebujete-poradit-posilejte-nam-sve-dotazy/bytova-druzstva/>
- <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/379-poradna-musi-byt-u-zmen-stanov-druzstva-pritomno-100-procent-clenu/>
- <http://www.vasspravcecz.cz/clanky/vzorove-stanovy-bytoveho-druzstva.html>

Kapitola XX.

Vybrané otázky z právní úpravy omezení vlastnického práva (sousedské spory) po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 1013an) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018
- zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich ve znění k 1.1. 2018
- zákon č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích (zjm. § 7) ve znění k 1.1. 2018

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (zjm. § 34 odst. 2) ve znění k 1.1. 2018
- zákon č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání [zjm. § 27 a § 27a odst. 1, písm. b)]ve znění k 1.1. 2018
- zákon č. 40/2009 Sb. trestní zákoník (zjm. § 302) ve znění k 1.1. 2018
- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů [zjm. § 69 odst. 2)] ve znění k 1.1. 2018
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší [zjm. § 16 odst. 5)] ve znění k 1.1. 2018
- Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění k 1.1. 2018

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Vlastník může v zásadě se svým vlastnictvím volně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Každý vlastník však musí zároveň dodržovat určité hranice, ty nabývají na významu především v rámci sousedských vztahů. Těm se NOZ věnuje v [§ 1013 a násl.](#) Ustanovení jsou použitelná nejen na vztah přímých sousedů, ale obecně na případy, kdy vlastník jednoho pozemku ruší tzv. imisemi vlastníka druhého pozemku, popř. analogicky lze použít tuto právní úpravu i na omezování práva nájemního.

NOZ rozlišuje mezi imisemi **přímými** (např. svádění vody na cizí pozemek), které jsou zakázány vždy, a imisemi **nepřímými**, které jsou zakázány jen tehdy, pokud přesahují míru přiměřenou místním poměrům **1)** a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Nepřímou imisí je jakákoli ne/činnost způsobující např. vnikání kouře, prachu či hluku na cizí pozemek, která však nebyla původcem přímo zamýšlena, ale je jen vedlejším účinkem jeho jednání (může se jednat i o vnikání zvířat na cizí pozemek).

Podstatou konfliktů sousedských vztahů je na jedné straně konkrétní vlastník (nájemce, podnájemce) konkrétní nemovitosti, který **nechce být rušen** ve svém vlastnickém (nájemním, podnájemním) právu, na straně druhé soused, jež určitým způsobem vlastnické právo souseda **ruší**.

Příčiny sousedských sporů mohou být nesmírně rozmanité, NOZ uvádí demonstrativní výčet, od stížností na hluk, přesah sousedovy stavby nebo větví jeho stromu, až po přestupky, popř. přečiny či trestné činy spočívající ve výhrůžkách, nadávkách nebo úmyslném ničení majetku, někdy i v útocích proti životu nebo zdraví.

Typická příčina sporu 1: *přesahující větve sousedova stromu na sousedící pozemek, event. sousedův strom zastíňuje sousedící pozemek, spadané ovoce, spadané listí.*

Větve sousedova stromu zasahují na sousední pozemek a ten přes veškeré pokusy o dohodu je nečinný. Přesahující větve navíc stíní záhony pod nimi a na nich pak tím pádem skoro nic

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



neroste. Ze sousedova stromu napadalo na zem sousedova pozemku ovoce a na podzim listí. Kořeny sousedova stromu se prodraly pod plotem k sousedovi a ničí mu jím vybudované cestičky.

Řešení č. 1: spor o ořezu stromu nebo o pokácení stromu, pokud nedojde k dohodě, může rozhodovat **jen soud**.

Správní orgán (úřad) **nemá** pravomoci k tomu, aby škodícímu sousedovi nařídil ořez větví nebo pokácení stromu.

Řešení č. 2: i bez rozhodnutí soudu dle nové právní úpravy poškozený soused může sám odstranit kořeny nebo větve přesahující na jeho pozemek, pokud to k jeho žádosti neučinil škůdce jako jejich vlastník v přiměřené době. **POZOR !!!** K takovému zásahu může však dojít pouze šetrným způsobem a ve vhodnou roční dobu a poškozenému sousedovi musí být způsobena škoda nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Části jiných rostlin přesahující na sousední pozemek může poškozený soused odstranit šetrným způsobem bez dalších omezení.

Spadané ovoce z přesahujících větví sousedova stromu je toho souseda, na jehož pozemek spadlo. **POZOR !!!** Jde pouze o ovoce samovolně spadlé. Není dovoleno z přesahujících větví ovoce česat.

Spadané listí z přesahujících větví sousedova stromu – pokud nedojde k dohodě – ho musí shrabat a uklidit spadem postižený soused, pokud přímo nepřikročil k ořezání přesahujících větví. Nebylo by spravedlivé chtít od souseda, z jehož stromu spadlo listí, aby ho na sousedním pozemku shrabal a uklidil on. **Výjimka:** tu tvoří **veřejné pozemky** - pokud listí napadá tam, měl by ho shrabat a uklidit **ten, jehož je strom** (srov. ustanovení § 1016 NOZ).

Typická příčina sporu 2: *sousedova stavba přesahuje na sousedící pozemek.*

Pokud jde o řešení problému se stavbou, která přesahuje na sousedův pozemek, je nezbytné zjistit, o jak starou stavbu se jedná. V první řadě je potřeba rozlišovat situace, kdy se jedná o **starou** a kdy o **novou** stavbu.

Stavbu, která byla v minulosti povolena a zkolaudovaná již neřeší stavební úřad, jelikož úřední rozhodnutí, která jsou starší než jeden rok jsou nezměnitelná. Tato stavba je tak z pohledu stavebního zákona legální. Jedná-li se však o stavbu, která byla postavená po 1.1.2014 říká nový občanský zákoník, že stavba, která byla zřízená na cizím pozemku patří vlastníkovu pozemku. Pro majetkoprávní vypořádání je stěžejní, jestli stavebník stavěl v dobré víře nebo ne. Soudem tak může být uloženo vlastníkovu pozemku uhradit stavebníkovi účelně vynaložené náklady, nebo přikázat odstranění stavby a uvedení do původního stavu. Soud

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



může také na návrh jedné ze stran pozemek za náhradu přikázat do vlastnictví stavebníka. V případě staveb nových se lze obrátit na stavební úřad. Stavebník může totiž stavět jen na pozemcích ke kterým má právo, tedy zmíněným ve stavebním povolení. Staví-li na jiném pozemku, stavba pak není povolena v souladu se stavebním povolením a stavební úřad může zahájit řízení o jejím odstranění.

V případě stavby povolené a zkolaudované v minulosti **nemůže věc řešit stavební úřad**, protože úřední rozhodnutí **starší jednoho roku** jsou již nezměnitelná. Sousedovu stavbu je třeba z pohledu stavebního zákona **považovat za legální**.

Pokud půjde o stavbu postavenou po 1. 1. 2014, pak podle nového občanského zákoníku 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.

Přesahující stavba je **stará**, povolená, postavená, a zkolaudovaná v minulosti.

Řešení č. 1: Nelze řešit. Soused, na jehož pozemek taková stavba zasahuje, musí tento stav strpět. Důvodem je skutečnost, že stavební úřad nemůže tuto věc řešit, protože **úřední rozhodnutí starší jednoho roku jsou již nezměnitelná**. Sousedovu stavbu je třeba z pohledu stavebního zákona považovat za legální.

Přesahující stavba je **nová, postavená po 1. 1. 2014**.

Podle NOZ platí, že **stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku** (srov. ustanovení § 506 odst. 1 NOZ, t. j. „**(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. ...**“).

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Řešení č. 2 : **a)** **dohoda** vlastníka pozemku a vlastníka přesahující stavby o vzájemné kompenzaci. Pro majetkoprávní vypořádání je stěžejní, jestli stavebník stavěl v dobré víře nebo ne.

b) **žaloba k soudu.** Zde je opět stěžejní, zda stavebník stavěl v dobré víře nebo ne. Soudem tak může být uloženo vlastníkovi pozemku uhradit stavebníkovi účelně vynaložené náklady, nebo přikázat odstranění stavby a uvedení do původního stavu. Soud může také na návrh jedné ze stran pozemek za náhradu přikázat do vlastnictví stavebníka.

c) **u nových staveb návrh na zahájení správního řízení ke stavebnímu úřadu.** 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**.

Nastane-li případ, že stavba přesahuje na sousedův pozemek pouze malou částí, pak se jedná o tzv. **přestavek** (srov. ustanovení **§ 1087 NOZ**).

Řešení č. 3 : část pozemku dotčeného přesahem stavby se stává vlastnictvím stavebníka. To platí opět pouze v případě, že stavebník stavěl v dobré víře.

V těchto sporech jde v většině případů o větší finanční částky a proto řešení sporů z těchto důvodů mohou být bouřlivá. Proto ve sporech z těchto příčin je doporučeno praxí jednat v zastoupení profesionálním právníkem.

Typická příčina sporu 3 : *obtěžující běžný hluk produkováný sousedem (lidské halasné hlasy, hudba, sekačka na trávu atd.).*

Úřady mohou pomoci jen v případech rušení **nočního klidu**. Jedná se o časový úsek, který je uzákoněn zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů v ustanovení § 34 odst. 2 (... „**(2) Noční dobou se pro účely kontroly dodržení povinností v ochraně před hlukem a vibracemi rozumí doba mezi 22.00 a 6.00 hodinou.**“)

Takové jednání je přestupkem (srov. ustanovení **§ 5 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich.**) a pachatelé za něj může být uložen některý z trestů ve shodě s ustanovením **§ 35 téhož zákona**.

Řešení : pro zjednání nápravy je třeba kontaktovat **policii** nebo **přestupkový orgán**.

Dochází-li však k rušení **během dne**, nemá policie ani přestupkový orgán kompetence k zásahu. Ledaže by z povahy případu bylo zřejmé, že se jedná o **schválnost** (srov. ustanovení § 7 odst. 1), písm. b), bod 3, 4 a odst. 2) , písm. b), bod 2, 3 zákona č. 251/2016 Sb., o

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



některých přestupcích, t. j. ... „(1) Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že ... c) úmyslně naruší občanské soužití tak, že... ... 3. se vůči jinému dopustí schválnosti, nebo 4. se vůči jinému dopustí jiného hrubého jednání. 2) Právnícká osoba se dopustí přestupku tím, že ... b) naruší občanské soužití tak, že 2. se vůči jinému dopustí schválnosti, nebo 3. se vůči jinému dopustí jiného hrubého jednání. ...“)

Pachatelé pak může být uložena pokuta ve výši podle ustanovení § 7 odst. 3an téhož zákona.

Řešení : pro zjednání nápravy je třeba kontaktovat **policii** nebo **přestupkový orgán**.

Každý vlastník se musí zdržet všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk (i hlasité slovní projevy), otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům ^D a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Takto upravuje podmínky pro bezkonfliktní soužití NOZ (srov. citaci znění ustanovení § 1013 NOZ na str. 140)

Řešení : proti všem tzv. sousedským imisím je možné se bránit **soudně**.

Podle současné právní úpravy omezování vlastnického práva se zdá, že se týká pouze vlastníků pozemků a staveb. Nikoli.

K nepřiměřenému rušení dochází i při výkonu **nájemního, popř. podnájemního práva** a to obvyklými způsoby, jako je např. hlukem, zápachem, obtížemi spočívajícími v chovu zvířat, znečišťováním společných prostor domu apod.

Řešení : pro zjednání nápravy je třeba kontaktovat **pronajímatele**. Ten je pak oprávněn nájemci, který hrubě či zvláště závažným způsobem porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu, dát výpověď (srov. ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 2291 odst. 1 a odst. 2 NOZ).

Ustanovení § 1013 NOZ odst. 1 („ (1) 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**^D 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.“ ...) zakotvuje **skutkovou podstatu omezování obvyklého užívání pozemku v míře nepřiměřené místním poměrům**^D.

^D Míra imise nepřiměřená místním poměrům - to je značně složitá a nejasná definice. Soud musí pečlivě posuzovat okolnosti každého konkrétního případu. Při hledání otázky, zda v

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



určitém případě míra přiměřená poměrům byla či nebyla překročena, **musí soud vycházet z objektivních hledisek** a vzít v úvahu další specifické okolnosti. **Pro úspěch žaloby nepostačí subjektivní pocit žalobce, že obtěžování je nepřiměřené.**

Soud musí vycházet z obvyklých společenských názorů a z míry hlučnosti či projevů jiných imisí (míra tolerance), která je v tom kterém místě obvyklá. Kupříkladu v turistických letoviscích bude „normální“ míra hlučnosti vyšší než v první zóně národního parku. Naopak, přiměřená míra obtěžování ranním kokrháním, štěkotem nebo bučením bude vyšší na vesnici než v městské obytné zóně. Soud musí při posuzování míry přiměřenosti poměrům přihlídnout ke konkrétním okolnostem případu, například: **a)** jak dlouho hluk trvá (hluk z dopravy pod okny je prakticky nepřetržitý, zatímco sousedův synek cvičí na housle jen dvě hodiny týdně), **b)** jaké je jeho frekvenční složení (vysoké impulzní tóny obtěžují více než hluk s neměnnou frekvencí), **c)** v kterou denní dobu (je značný rozdíl, zda ve středu dopoledne nebo v neděli nad ránem) a **d)** zda jde o hluk pro dané místo obvyklý, resp. zda tento nebo podobný zdroj hluku se v místě nacházel již dříve (provoz pily v sousedství je již od nepaměti).

Zcela mimo pochybnost je však to, že pokud hluk **překračuje hygienické limity**, jedná se vždy rovněž o hluk, který je nepřiměřený poměrům. Hygienické limity hluku, stanovené *nařízením vlády č. 272/2011 Sb.*, jsou orgány veřejného zdraví nastaveny jako mezní hodnoty, kdy lidské zdraví ještě není poškozováno. Stav, kdy dochází nebo může docházet k poškození zdraví, nelze v žádném případě považovat za přiměřený poměrům. Dalším argumentem je to, že jedním ze základních atributů právních předpisů je jejich **obecná závaznost** a s tím spojený předpoklad, že mají být v praxi dodržovány a plněny. Pokud nejsou ze strany žalovaného v praxi dodržovány ani právní předpisy, nelze to rozhodně považovat za jakkoli přiměřené, nemá-li tím pádem dojít k destrukci společenského smyslu a účelu práva.

Naopak i v případech, kdy hygienické limity hluku překračovány nejsou, může jít podle okolností o hluk, který je nepřiměřený poměrům. Podle konkrétních okolností může být v určitých případech přípustná míra obtěžování ještě nižší než stanoví limity stanovené *zákonem o ochraně veřejného zdraví a nařízením vlády č. 272/2011 Sb.*

Překračování hygienických limitů hluku (popř. jiných imisí) ve většině případů nebude znamenat pouze obtěžování v míře nepřiměřené místním poměrům, ale rovněž vážné ohrožení výkonu práv vlastníka. Nadměrným hlukem je ohrožováno: **právo vlastnické** (konkrétně právo na užívání vlastnictví k účelům bydlení, odpočinku, rekreace atd.; nadměrným hlukem rovněž klesá tržní cena nemovitosti, což je závažný zásah do vlastnického práva), **právo na ochranu bydlení a životních podmínek** (tomu odpovídá i definice hluku uvedená v § 30 odst. 2 zákona o ochraně veřejného zdraví -...„*2) Hlukem se rozumí zvuk, který může být škodlivý pro zdraví a jehož imisní hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis. Vibracemi se rozumí vibrace přenášené pevnými tělesy na lidské tělo, které mohou být*

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



škodlivé pro zdraví a jejichž hygienický limit stanoví prováděcí právní předpis. ...“), právo na ochranu osobnosti včetně práva na ochranu zdraví a právo na příznivé životní prostředí.

Typická příčina sporu 4 : *obtěžující hluk doléhající ze sousední restaurace a její venkovní zahrádka.*

Není neobvyklé, že byt je umístěn nad restaurací, popř. obytný dům sousedí s domem, jehož nebytové prostory slouží k restauračnímu podnikání. Její provoz je příliš hlučný, jak už to

v takových podnicích bývá, zvláště jedná-li se o podniky nižších kategorií, dokonce v některých případech dochází k vykonávání potřeby mimo prostory restaurace. Venkovní zahrádka mnohdy láká nejen k hlasitému a hlučnému hovoru, ale také k hudební produkci nebo ke zpěvu.

Řešení č. 1: pro zjednání nápravy je třeba kontaktovat **stavební úřad** s žádostí o prověření, zda a k jakému účelu byla stavba povolena a kolaudována (např. zda se jedná o restauraci, v níž je možné provozovat hudební produkce). Od zjištění stavebního úřadu se pak bude odvíjet další postup.

Řešení č. 2 : pro zjednání nápravy je možno se též obrátit **na příslušnou krajskou hygienickou stanici** s žádostí o provedení měření hlučnosti a prověření dodržování platných limitů hluku pro denní a noční dobu (pro chráněný venkovní a vnitřní prostor staveb). Měření pro hygienickou stanici většinou provádí příslušný zdravotní ústav.

Typická příčina sporu 5 : *obtěžování provozem úředně schváleného závodu.*

Tato imise je přímo upravena v ustanovení § 1013 odst. 2 NOZ (... „**(2) Jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused 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.**“). Je tedy stanoveno, že pokud je obtěžující provoz závodu nebo podobného zařízení provozován **v souladu s úředním rozhodnutím**, pak obtěžovaný může žádat soudní cestou **pouze** náhradu újmy v penězích.

Řešení č. 1 : **žaloba k soudu.**

Může nastat ale situace, že je obtěžující provoz závodu nebo podobného zařízení provozován tak, že je sice provoz úředně schválen, **ale podmínky úředního schválení jsou překračovány.**

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Řešení č. 2: pro zjednání nápravy je třeba kontaktovat **úřad, který provoz těchto zařízení povolil.**

Typická příčina sporu 6: *obtěžování zvířectvem (např. hlukem, zápachem, vnikáním)*

V tomto případě závažnou roli bude hrát posouzení míry přiměřenosti vzhledem k místním poměrům. Jistě míra přiměřená místním poměrům bude posuzována jinak na vesnici a jinak v městské zástavbě.

Nicméně běžné hlasové projevy zvířat nelze zpravidla posoudit jako přestupek. Jiná situace však může nastat, když hlasový projev zvířete je nepřirozený a neobvyklý. Takový projev zvířete může být důsledkem jeho **týrání**.

Řešení: **a)** pro zjednání nápravy je třeba kontaktovat **policii**.

Ta prověří, zda nedochází k páčání *přestupku* podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. b) zákona č. 246/1992 Sb, na ochranu zvířat proti týrání („(1) *Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, žeb) týrá zvíře nebo utýrá zvíře, ...*“). Za tento přestupek pachatelé může být uložena pokuta do 500 000,- Kč.

Při prověřování může policejní orgán zjistit, že došlo ke spáchání *správního deliktu* podle ustanovení § 27a odst. 1 písm. b) zákona č. 246/1992 Sb, na ochranu zvířat proti týrání („(1) *Právnícká nebo podnikající fyzická osoba se dopustí správního deliktu tím, že b) týrá zvíře nebo utýrá zvíře, ...*“). Za tento správní delikt může být pachatel potrestán pokutou až do výše 500 000,- Kč.

Vyšetřování oznámení může dojít k závěru, že došlo dokonce ke spáchání *trestného činu* podle ustanovení § 302 zákona č. 40/2009 Sb. *trestní zákoník*. Za spáchání tohoto trestného činu hrozí pachatelé trest odnětí svobody až na dvě léta, zákaz činnosti nebo propadnutí věci.

b) pro zjednání nápravy je třeba kontaktovat **obecní úřad obce s rozšířenou působností**, v Praze **městské části hlavního města Prahy**.

Vlastník nemovitosti může být také omezen ve výkonu svého vlastnického práva tím, že dochází **k přebíhání domácího zvířete** přes jeho pozemek. Zpravidla se bude jednat o zvířata v t. zv. **zájmovém chovu**, což jsou zvířata u kterého hospodářský efekt není hlavním účelem chovu, a to buď chované v prostorách k tomu určených nebo v domácnosti, jehož chov slouží především zájmové činnosti člověka, nebo zvíře sloužící člověku jako jeho společník (srov. ustanovení § 3, písm. e) zákona č. 246/1992 Sb, na ochranu zvířat proti týrání). Ale může se jednat i o **zvířata hospodářská**, což jsou zvířata chovaná pro produkci živočišných produktů, vlny, kůže nebo kožešin, popřípadě pro další hospodářské nebo podnikatelské účely, zejména

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



skot, prasata, ovce, kozy, koně, osli a jejich kříženci, drůbež, králíci, kožešinová zvířata, zvěř a jiná zvířata ve farmovém chovu. (srov. ustanovení *§ 3, písm. d) zákona č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání*).

Řešení : **a)** pro zjednáání nápravy je třeba kontaktovat **obecní úřad obce s rozšířenou působností**, v Praze **městské části hlavního města Prahy**.

Vlastník zvířete může být shledán odpovědným **za přešůpek** podle ustanovení *§ 27 odst. 2 písm. f) zákona č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání*. Za tento přešůpek pachateli může být uložena pokuta do 50 000,- Kč, nebo **za správní delikt** podle ustanovení *§ 27a odst. 3 písm. d) téhož zákona* v podobě neučinění opatření proti úniku zvířete. Za tento správní delikt pachateli může být uložena pokuta do 50 000,- Kč.

b) žaloba k soudu. Vnikání zvířat a vnikání dalších imisí se omezovaný vlastník může bránit i soudní cestou podle ustanovení *§ 1013 odst. 1 NOZ* (srov. citaci znění na str. 140). Příčinou vnikání zvířat na cizí pozemek může být špatný stav oplocení (zdi) mezi jednotlivými pozemky. Zde platí, že každý vlastník musí udržovat plot či zeď či jinou rozhradu. NOZ velmi důkladně rozebírá úpravu rozhrad, tedy hranic mezi pozemky, t. j. ploty, zdi, strouhy a další. Zatímco úprava platná do konce roku 2013 se hranicemi nezabývala vůbec, úprava nová jim věnuje dokonce pět paragrafů, srov. ustanovení *§ 1024 – § 1028 NOZ*.

Pokud údržba rozhrady není prováděna a dohoda o údržbě se sousedním vlastníkem je nemožná pro jeho neochotu údržbu realizovat alespoň v nutné míře a je bezpečně zjišřeno, že tato neúdržba je příčinou omezování vlastnického práva vnikáním zvířat, pak vznikne sousedský spor.

Řešení : **žaloba k soudu.** V případě sporu může soud nařídít opravu rozhrady, pokud je zde hrozba škody (srov. ustanovení *§ 1026 NOZ*, t. j. „*Vlastník není povinen znovu postavit rozpadlou zeď, plot nebo obnovit jinou rozhradu, musí ji však udržovat v dobrém stavu, hrozí-li následkem jejího poškození sousedovi škoda. Dojde-li však k takovému narušení rozhrady, že hrozí, že se hranice mezi pozemky stane neznatelná, má každý souseď právo požadovat opravu nebo obnovení rozhrady.*“).

V nájemním domě má nájemce podle NOZ právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce náklady pronajímateli (srov. ustanovení *§ 2258 NOZ*).

Na souseďův pozemek se pak může vypravit majitel zvířete tehdy, pokud se mu tam zaběhlo jeho zvíře nebo např. tam dětem spadl míč.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



Pokud ovšem by bylo prokázáno, že majitel zvířete ho vhání na cizí pozemek úmyslně a s vědomím, že si to jeho majitel nepřeje, šlo by o porušování zákona.

Řešení : pro zjednání nápravy je třeba kontaktovat **obecní úřad** a konzultovat, zda podle povahy a intenzity omezení vlastnického práva zjedná nápravu tento úřad, anebo se poškozený má obrátit na **policii** nebo **soud**.

Každý vlastník zvířete musí počítat s tím, že pokud jeho zvíře - jedno, zda bylo vypuštěno úmyslně, nebo ne - způsobí nějakou škodu, bude ji **muset nahradit**.

Doporučení : Z preventivních důvodů, aby se snížila pravděpodobnost vzniku sousedského sporu, by si sousedé mezi sebou měli **dohodnout**, že si budou **umožňovat navzájem vstupovat na své pozemky, a to kvůli jejich údržbě** - souseď by například měl pustit souseďa na svou zahrádku, pokud bude chtít vyspravit zídku mezi nimi a podobně. **Nelze si to však nárokovat každou chvíli**.

Typická příčina sporu 7 : *soused způsobil poranění zvířete, chované souseďem*

Řešení : **a)** dohoda mezi škůdcem a poškozeným o vzájemném vyrovnání ;
b) u obecního úřadu jako přestupkového orgánu uplatnit škodu jako poškozený v přestupkovém řízení ;
c) žaloba k soudu o náhradu škody.

Při uplatňování škody občanskoprávní cestou platí, že škůdce nahradí účelně vynaložené náklady spojené s péčí o zdraví zraněného zvířete tomu, kdo je vynaložil; požádá-li o to, složí mu škůdce na tyto náklady přiměřenou zálohu. Náklady spojené s péčí o zdraví nejsou neúčelné, i když podstatně převyšují cenu zvířete, pokud by je vynaložil rozumný chovatel v postavení poškozeného (srov. ustanovení § 2970 NOZ).

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

Typická příčina sporu 8 : *obtěžování skladováním odpadu či pálením trávy*

Řešení : **a)** pro zjednání nápravy je třeba kontaktovat **obecní úřad** nebo
b) Českou inspekci životního prostředí.

Tyto orgány prošetří, zda se jedná o odpad, a pokud ano, zda je skladován na místě k tomu určeném. Neoprávněné založení skládky je přestupkem (srov. např. ustanovení § 69 odst. 2

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů) a může být pokutováno podle tohoto zákona.

Řešení : Pálení trávy může **obec** vyhláškou regulovat anebo úplně zakázat (srov. ustanovení *§ 16 odst. 5 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší*).

Typická příčina sporu 9 : *stékání vody na sousední pozemek ze sousední stavby nebo padání sněhu ze sousední střechy*

Řešení : nejschůdnějším a nejlacinějším řešením je **dohoda** obou sousedů o tom, aby souseď, z jehož stavby dochází k rušení výkonu vlastnického práva svou stavbu upravil tak, aby nedocházelo k tomuto nežádoucímu jevu. To platí i v případě, že na sousední pozemek dochází ke spadu sněhu ze střechy sousedovy stavby. Jestliže souseď odmítne, poškozovaný souseď se může obrátit s žalobou na **soud**.

To ale **neplatí !!!** v případě, že voda na pozemek stéká samovolně z výše umístěného pozemku, například v důsledku deště (srov. ustanovení *§ 1019 odst. 1 NOZ*).

Úplně zakázané je svádět vodu z okapu na souseďův pozemek, tady nikdo nebude zkoumat, z jakého důvodu se tak děje, vodu si prostě škodící souseď musí odvést jinam.

Typická příčina sporu 10 : *vnikání kouře na pozemek a do oken stavby*

Pokud by ale třeba i vzdálenější souseď obtěžoval kouřem, který jde do oken, může se obtěžovaný souseď **ohradit** a škodící souseď je **povinen zjednat nápravu**. Ovšem pouze pokud by jeho působení **bylo nepřiměřené**, protože topit bez kouře nelze. Proto nepřímé imise, mezi něž kouř patří, předpis zakazuje jen tehdy, **pokud přesahují míru přiměřenou místním poměrům** **D** (srov. výklad znění na str. 28) a **podstatně omezují obvyklé užívání pozemku** (například, když souseď pálí pneumatiky nebo mokré listy na zahradě).

Řešení : nejefektivnějším řešením je 1) **dohoda**. Pokud taková dohoda není možná pro neochotu zjednat nápravu ze strany škodícího souseda, pak pro zjednání nápravy je možno se obrátit **na příslušnou krajskou hygienickou stanici** s žádostí o provedení měření, zda tato imise nepřesahuje míru přiměřenou místním poměrům **D** (srov. výklad znění na str. 138). Pokud ano a bude zjištěno, že je překročena míra přiměřená místním poměrům, pak je možno podat 2) **žalobu k soudu** omezeným vlastníkem pro zamezení vnikání kouře a dalších imisí podle ustanovení *§ 1013 odst. 1 NOZ* (srov. citaci znění na str. 138).

Typická příčina sporu 11 : *cesta k domu vedoucí přes cizí zahradu*

Jedním z častých zdrojů svárů je užívání cesty přes pozemky, které mají soukromé majitele, a přitom se bez jejich využití nelze na některá místa dostat. Jde pak o takzvanou **cestu**

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



nezbytnou. Není-li pozemek spojen s veřejnou cestou, může jeho vlastník od souseda požadovat uzavření **dohody**, aby mu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek. Může se ale stát, že je uzavření takové dohody nemožné pro neochotu souseda se takto dohodnout.

Řešení : pak postižený soused se musí obrátit **na soud**. Pokud soud vyhoví žalobci ve věci zřízení nezbytné cesty, pak zároveň vymezí její rozsah. Zpravidla soud rozhodne o tom, že za cestu přes sousedův pozemek bude ten, komu bylo vyhověno, platit úplatu. Zároveň bude zpravidla rozhodnuto, že cestu, která byla zřízena, aby se žalobce dostal na své pozemky, **musí udržovat**.

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich
- zákon č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů
- zákon č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání
- zákon č. 40/2009 Sb. trestní zákoník
- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
- Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- <http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/chcete-si-stezovat/zivotni-situace-problemy-a-jejich-reseni/sousedske-spory/>
- <http://muj-pravnik.cz/sousedska-prava/>

Kapitola XXI.

Vybrané otázky z právní úpravy podnájmu po 1.1. 2018

I.a - právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. §§ 2215 a 2216 ve spojení s § 2272an) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2018
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (§ 719) [dále jen „SOZ“]

I.b - stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Nájem, pronájem, podnájem. Obecně platí, že jde vždy v podstatě o to samé.

To, zda se jedná o nájem nebo podnájem, je závislé na osobě pronajímatele. U **nájmu** jde o přenechání věci movité či nemovité do užívání třetí osobě (nájemci) **přímo vlastníkem nemovitosti**.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



U **podnájmu věci movité či nemovité** se jedná o totéž s tím rozdílem, že pronajímatelem není vlastník věci movité či nemovité, **ale nájemce**, který právo nájmu postoupí další třetí osobě (podnájemci) bez ohledu na to, zda jde o celou věc nebo jen její část. Jako podnájem je tradičně označován tzv. pronájem nájemního práva, t. j. zřízení užívacího práva třetí osobě (podnájemci) nájemcem. Nájemce v takovém případě s třetí osobou uzavírá tzv. podnájemní smlouvu, t. j. nájemní smlouvu, jejíž doba trvání je omezena nejvýše na dobu trvání nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.

Toto platí **obecně** pro přenechání věci do užívání třetí osobě, jde tedy o zřízení užívacího práva k věci třetí osobě nájemcem a odpovědnosti nájemce za třetí osoby (srov. ustanovení [§ 2215 a 2216 NOZ](#)).

Pro podnájem **bytu** platí **zvláštní úprava** (srov. ustanovení [§ 2274 až 2278 NOZ](#)).

Nájemce, jak vpředu uvedeno, v takovém případě s třetí osobou uzavírá tzv. **podnájemní smlouvu**, t. j. nájemní smlouvu, **jejíž doba trvání je omezena nejvýše na dobu trvání nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem**. NOZ (srov. ustanovení [§ 2215](#)) však nově obsah tohoto pojmu rozšiřuje i na případy **bezúplatného zřízení** užívacího práva třetí osobě (výpůjčka - srov. ustanovení [§ 2193an NOZ](#), popř. výprosa - srov. ustanovení [§ 2189an NOZ](#)). Díky tomuto rozšíření pak pronajímatel nemusí zkoumat, popř. dokazovat, zda třetí osoba v bytě bydlí za úplatu, či bezplatně.

[§ 2274 NOZ](#) opravňuje nájemce dát část bytu do podnájmu **bez souhlasu pronajímatele za předpokladu, že v bytě sám trvale bydlí**. Toto ustanovení představuje radikální změnu oproti úpravě v občanském zákoníku, který platil do 31.12. 2013 (srov. ustanovení [§ 719](#)). Ta striktně vyžadovala souhlas pronajímatele nejen s přenecháním celého bytu, ale i jeho části do podnájmu, a to bez ohledu na to, zda nájemce v bytě bydlel.

Ustanovení [§ 2272 NOZ](#), které se týká členů nájemcovy domácnosti, se použije přiměřeně. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli **nejpozději do dvou měsíců od nastěhování podnájemce** zvýšení počtu osob žijících v bytě. Pokud toto neučiní, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Toto ustanovení dopadá na členy nájemcovy domácnosti - **nájemce tedy oznamuje, že došlo ke zvýšení počtu členů jeho domácnosti**. Z jeho přiměřeného použití vyplývá, že je nájemce - v případě podnájmu - povinen pronajímateli rovněž oznámit skutečnost, že došlo ke zvýšení počtu osob žijících v bytě z důvodu dání části bytu do podnájmu. Pronajímatel musí vědět, zda **třetí osoba žije v bytě z titulu člena domácnosti, či z titulu podnájmu**.

Povinnost oznamovat pronajímateli zvýšení počtu osob žijících v bytě nedopadá na případy, kdy je zapotřebí k dání bytu nebo jeho části do podnájmu předchozího písemného souhlasu pronajímatele podle ustanovení [§ 2275 NOZ](#). Zde by stanovení takové povinnosti postrádalo

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



logiku, neboť pronajímatel se o zvýšení počtu osob žijících v bytě dozví již tím, že poskytne souhlas s podnájmem.

Aby mohlo být dosaženo **zřízení podnájmu bez souhlasu pronajímatele**, musí být splněny dvě podmínky a to:

a) nájemce zřizuje třetí osobě užívací právo **pouze k části bytu** (např. k jedné obytné místnosti, kuchyni, WC a koupelně).

POZOR !!! Dání celého bytu do podnájmu, a to i když nájemce nadále v bytě bude bydlet, podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele (srov. ustanovení § 2275 NOZ).

b) **nájemce v bytě sám trvale bydlí** (trvalým bydlením je míněn stav, kdy nájemce má v bytě své obydlí, tedy fakticky zde dlouhodobě uspokojuje své bytové potřeby. Na překážku není stav, kdy je dočasně nucen pobývat jinde [např. zahraniční stáž, pobyt ve zdravotnickém zařízení aj.]).

Jiná situace nastane, zřizuje-li se podnájem bytu nebo jeho části, v němž **nájemce trvale nebydlí**. V takovém případě nájemce může byt nebo jeho část dát do podnájmu **pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele** (srov. ustanovení § 2275 odst. 1 NOZ). Ten může souhlas projevit jak v samotné nájemní smlouvě, tak i nezávisle na ní. V nájemní smlouvě si strany mohou sjednat i **zákaz podnájmu** (srov. ustanovení § 2275 odst. 2 NOZ).

Pronajímatelův souhlas může mít obecnou povahu, t. j. pronajímatel může obecně souhlasit s tím, že nájemce může dát byt do podnájmu. Rovněž tak může být udělován ad hoc pro každý případ podnájmu, popř. může být vázán určitými podmínkami (např. ve vztahu k osobě podnajíjemce, délce trvání podnájmu apod.).

Zákon nestanoví, že by takový souhlas se nemohl odvolat. Pronajímatel může již udělený souhlas odvolat. Užívací právo třetí osoby, které vzniklo **ještě před tím, než byl souhlas odvolán, zůstává zachováno**. V budoucnosti však již **nemůže** nájemce věc znovu podnajímtout.

Uzavře-li nájemce podnájemní smlouvu **bez souhlasu pronajímatele**, odporuje to zákonu. Následek takového pochybení je pak **neplatnost takové smlouvy** (srov. ustanovení § 580 NOZ), neboť pronajímatel jako vlastník věci musí mít možnost rozhodnout se, jestli může jeho věc užívat jiná osoba než ta, se kterou uzavřel nájemní smlouvu.

Jelikož je neplatnost v tomto případě stanovena na ochranu zájmu pronajímatele, jde o **neplatnost relativní** (srov. ustanovení § 586 odst. 1 NOZ). Uzavře-li tedy nájemce podnájemní smlouvu bez souhlasu pronajímatele, jde o platnou smlouvu, na základě které třetí osobě vznikne k věci užívací právo. Pronajímatel však má možnost **vznést námitku**

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



neplatnosti podnájemní smlouvy, a tím **zrušit účinky podnájemní smlouvy od samého počátku** (ex tunc). Vedle toho pronajímateli svědčí rovněž právo vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou pro hrubé porušení povinnosti nájemce (srov. ustanovení [§ 2288 odst. 1, písm. a\)](#) ve spojení s [§ 2276](#) a [§ 2277 NOZ](#)), a tím dosáhnout **jak skončení nájmu, tak i podnájmu**.

Získání souhlasu pronajímatele s uzavřením podnájemní smlouvy je procesem upraveným ustanovením [§ 2275 odst. 2 NOZ](#) pro případy, kde souhlas pronajímatele s podnájemem bytu **není součástí nájemní smlouvy**; a) nájemce musí pronajímatele o udělení souhlasu **požádat písemně**, b) souhlas pronajímatele rovněž musí mít **písemnou** formu a c) nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti o uzavření podnájemní smlouvy ze strany nájemce **do jednoho měsíce** ode dne, kdy mu žádost došla, uplatní se fikce, že pronajímatel s podnájemem **vyslovil souhlas**. Tato fikce se **neuplatní** pouze tehdy, pokud v nájemní smlouvě byl ujednán **zákaz podnájmu**. V takovém případě nemusí pronajímatel na žádost nájemce reagovat. Tato fikce se rovněž neuplatní, požádá-li nájemce o souhlas **ústně**.

Písemná forma souhlasu s uzavřením podnájemní smlouvy ze strany pronajímatele, požadovaná zákonem, plní důkazní a ochrannou funkci pro nájemce. V případě sporu či jiných nejasností s absencí písemné formy souhlasu je totiž spojen závažný důsledek v podobě možnosti výpovědi nájmu ze strany pronajímatele.

Účelem úpravy tímto ustanovením NOZ **není však ústně daný souhlas pronajímatele posoudit jako neplatný a postup nájemce jako nezákonný** (včetně případného důsledku v podobě výpovědi). Lze konstatovat, že nedodržení písemné formy nevede k neplatnosti uděleného souhlasu. Nájemce si však musí být vědom možných negativních důsledků, pokud se mu existenci souhlasu nepodaří prokázat.

Ustanovení [§ 2277 NOZ](#) ukládá nájemci povinnost **informovat podnájemce o skončení nájmu**. Důvodem této povinnosti je skutečnost, že podnájem je vztahem akcesorickým, protože podnájem je existenčně vázán na nájem (srov. ustanovení [§ 2278 NOZ](#)). Vypoví-li pronajímatel nájem, zaniká **posledním dnem výpovědní doby** i podnájem. V rámci této informace nájemce musí podnájemci sdělit, že nájem bude končit a uvést mu rozhodující skutečnosti, jimiž jsou zejména den skončení nájmu (a tím i podnájmu), popř. délku výpovědní doby a počátek jejího běhu.

Smyslem předmětného ustanovení je dopředu informovat podnájemce, aby si uvědomil, že mu podnájem bude končit a bude si muset najít jiné bydlení. Nájemce je totiž m. j. povinen zajistit, aby podnájemce byt vyklidil a on mohl pronajímateli předat byt bez přítomnosti třetích osob a ve stavu, v jakém jej převzal (srov. ustanovení [§ 2293 NOZ](#)).

Skončení podnájmu je upraveno ustanovením [§ 2278 NOZ](#). Podle něho podnájem končí

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.



společně s nájmem, přičemž může skončit i dříve než nájem, **nikdy však později.**

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- <https://www.estav.cz/cz/6089.jak-se-lisi-najem-a-podnajem-rozdily-nemusi-byt-patrne-ze-smlouvy??#anketa-box>
- JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D., komentář k §§ 2215, 2216 NOZ, ASPI
- JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D., doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D., komentář k § 2274, 2275, 2277, a 2278 NOZ, ASPI

Pozn.) text psaný *zelenou kurzívou* je citace znění ustanovení z právního předpisu nebo výňatek z textu související literatury či výňatek z textu rozhodnutí orgánu anebo upozornění na odkaz ustanovení právního předpisu nebo dotčeného dokumentu.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.