



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**



**ASOCIACE
OBČANSKÝCH
PORADEN**

**Orientační pomůcka
pro poskytování poradenství v oblasti bydlení**

Právní stav 2022

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

Obsah

1. Nájemní bydlení	5
1.1. Vybrané otázky z právní úpravy vzniku nájmu prostor k bydlení	5
1.1.1. Nájemné	6
1.1.2. Jistota (kauce)	7
1.1.3. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce	7
1.1.4. Odevzdání bytu nájemci.....	7
1.1.5. Úpravy a jiné změny bytu nebo domu	8
1.1.6. Skončení nájmu.....	8
1.2. Vybrané otázky z právní úpravy zániku nájmu prostor k bydlení po 1.1. 2022.....	11
1.2.1. Skončení nájmu dohodou.....	11
1.2.2. Skončení nájmu uplynutím doby	12
1.2.3. Skončení nájmu ukončením výkonu práce	12
1.2.4. Skončení nájmu pro nemožnost plnění	12
1.2.5. Skončení nájmu smrtí nájemce	12
1.2.6. Skončení nájmu odstoupením od smlouvy	13
1.2.7. Skončení nájmu splnutím.....	13
1.2.8. Skončení nájmu narovnáním.....	13
1.2.9. Skončení nájmu zánikem členství v bytovém družstvu	14
1.2.10. Skončení nájmu vyklizením bytu.....	14
1.2.11. Skončení nájmu výpovědí.....	15
1.3. Vybrané otázky z právní úpravy přechodu nájmu bytu po 1.1. 2018.....	19
1.3.1. Zúžení nájmu	20
1.3.2. Přechod nájmu	21
1.4. Vybrané otázky z právní úpravy dědění nájemního práva po 1.1. 2022	23
1.5. Vybrané otázky z právní úpravy vyklizení bytu po 1.1. 2022.....	25
1.5.1. Vyklizení při skončení nájmu	25
1.5.2. Vyklizení při neznámém dědici	26
1.5.3. Vyklizení při stavebních úpravách bytu.....	27
2. Vlastnické bydlení.....	29
2.1. Společenství vlastníků jednotek (vybrané informace).....	29
2.1.1. SVJ podle zákona č. 72/1994 Sb. od roku 1994	30
2.1.2. SVJ podle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění novely č. 103/2000 Sb	30

2.1.3. SVJ podle zákona č. 89/2012 Sb.....	30
2.1.4. Správa domu vykonávaná SVJ druhého typu (2000)	30
2.1.5. Správa domu vykonávaná SVJ třetího typu (2012)	31
2.1.6. Správa domu – společné rysy.....	31
2.1.7. Vznik a zánik SVJ.....	32
2.1.8. Orgány a jednání SVJ(2012) (srov. ustanovení § 1205an NOZ).....	32
2.1.9. Rozhodnutí náhradním způsobem mimo zasedání	33
2.1.10. Způsob realizování práva nahlížení do listin společenství stanoví stanovy SVJ..	34
2.1.11. Vzorové stanovy SVJ.....	38
2.2. Problematika bytových družstev (vybrané informace).....	39
2.2.1. Funkce bytového družstva	40
2.2.2. Členství v bytovém družstvu	40
2.2.3. Vkladová povinnost, základní kapitál (srov. ustanovení § 733 ZoOK).....	41
2.2.4. Práva a povinnosti členů	41
2.2.5. Orgány družstva (srov. ustanovení § 629an ZoOK	42
3. Náklady na bydlení, normativní náklady, příspěvek na bydlení	53
3.1. Příspěvek na bydlení - §§ 24 až 28.....	53
3.1.1. Kdo má nárok.....	53
3.1.2. Výše příspěvku.....	53
3.1.3. Další podmínky nároku.....	54
3.1.4. Co je potřeba k podání žádosti.....	55
4. Dědické právo a bydlení.....	60
4.1. Dědění dle NOZ.....	60
4.1.1. smrt zůstavitele	60
4.1.2. Existence dědictví	61
4.1.3. Způsobilý dědic.....	61
4.1.4. Dědický titul.....	62
4.2. Pořízení pro případ smrti	63
4.2.1. Závěť (srov. ustanovení § 1494an NOZ)	63
4.3. Zákonná dědická posloupnost (tzv. „dědění ze zákona“).....	66
5. Právo na důstojné bydlení	72
5.1. Informace o sociálním bydlení	72
6. Výměnek (právní úprava institutu)	77

7. Převody nemovitostí.....	82
Přílohy	85
Příloha č. 1 Nájemní smlouva dle NOZ (OBECNÝ VZOR)	85
Příloha č. 2 Žaloba na vyklizení bytu (OBECNÝ VZOR).....	90
Příloha č. 3 Vzorové stanovy družstva- (OBECNÝ VZOR).....	91

1. Nájemní bydlení

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

Právní úprava

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (zjm. § 685an) [dále jen „SOZ“]
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2235 až 2301) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.7. 2022

Stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

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 případě, 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 (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.

Za podstatné náležitosti nájemní smlouvy se považují:

1.1.1. 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.

1.1.2. 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.

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

1.1.4. 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 dřív 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.

1.1.5. 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 oznámit 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.

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.

1.1.6. 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) výpovědi (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 zvlášť závažným způsobem. Zároveň pronajímatel může požadovat odevzdání bytu po nájemci bez zbytečného odkladu, nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu. Za zvlášť 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 zvlášť 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

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.

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 součástí 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 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.

Součástí 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.*“

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-content/uploads/Najemni-smlouva-NOZ-VZOR.doc
- jerkman.as/privatizace-bytu/vysvetleni-pojmu.aspx
- <http://www.czechpoint101.com/cs/novy-obcansky-zakonik-zmeny-ktere-by-vas-mely-zajimat-4-cast-prislusenstvi-veci/>

1.2. Vybrané otázky z právní úpravy zániku nájmu prostor k bydlení po 1.1. 2022

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. 2022

Stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

NOZ v pododdíle 2, stať „Skončení nájmu“ (§ 2285*an*), 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
4. Nemožností plnění
5. Smrtí nájemce
6. Odstoupením od smlouvy
7. Splynutím
8. Narovnáním
9. Zánikem členství v bytovém družstvu
10. Vyklizením 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.

1.2.1. 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.

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

1.2.3. 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.

1.2.4. Skončení nájmu pro nemožnost plnění

Skončení nájmu bytu pro nemožnost plnění nastane především v situaci, kdy dojde k zániku bytu. V rámci obecných ustanovení 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.

1.2.5. 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.

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.

1.2.6. 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 zvlášť 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 zvlášť 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).

1.2.7. Skončení nájmu splynutím

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 splynutí je, že práva a povinnosti z tohoto závazku zaniknou, neboť nikdo nemůže být sám sobě dlužníkem.

1.2.8. 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).

1.2.9. 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 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.

1.2.10. 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; nepřeveze-li je nájemcův dědic bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat (srov. kapitolu V., část B., str. 38).

1.2.11. 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.

1.2.11.1. 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 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 povinnosti 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 ujednan, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce (srov. ustanovení § 2227 NOZ),

f) porušuje-li pronajímatel zvlášť 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.

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 ujednaný důvody výpovědi a výpovědní doba.

Pokud se jedná o nájem na dobu neurčitou, mohou být další výpovědní důvody také ujednaný 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.

1.2.11. 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 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 rozvádějícího 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, nevyužil-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 zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti.

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
- 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

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

Právní úprava

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

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.

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 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, ASPI]).

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.

1.3.1. 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 společníka se nestává společníkem, má však práva stanovená v § 2741.*“] a § 2745 NOZ [„*Zemře-li společník, aniž je ujednáno, že společenská smlouva platí i pro jeho dědice, zaniká společnost, měla-li dva společníky. Má-li společnost více společníků, má se za to, že ostatní společníci 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 manželů, 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, 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.

1.3.2. 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 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 zjištěné 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 koležích). 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).

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.*“).

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

1.4. Vybrané otázky z právní úpravy dědění nájemního práva po 1.1. 2022

Právní úprava

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

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.“).

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), nebo jako na jeho dědice (nežilo-li s nájemcem). V prvním případě by nájem původně sjednaný 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 dvojitě, 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 nastěhovat 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.“).

Dědění 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.clovekvprahu.cz/novy-obcansky-zakonik-obcanske-pravo-hmotne-od-112014-1064/najem-bytu-1065/skonceni-najmu-smrti-najemce-a-jeji-nasledky-1081>

1.5. Vybrané otázky z právní úpravy vyklizení bytu po 1.1. 2022

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

Stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

1.5.1. 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 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.

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.

1.5.2. Vyklizení při neznámém dědici

NOZ obsahuje nové ustanovení, které chrání pronajímatele před případnou dlouhou blokadou pronajímaného bytu či domu. Taková blokáda 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 nepřeveze bez zbytečného odkladu, může je

pronajímatel vhodným způsobem prodat na účet nájemcova dědice (srov. ustanovení § 2284 NOZ).

1.5.3. Vykližení při stavebních úpravách bytu

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

- a) lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo
- b) provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo
- c) 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, které 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:

- a) svou nepřítomnost v bytě delší než 2 měsíce, nebo
- b) obtížnější dostupnost bytu po uvedené 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, nastane-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>

2. Vlastnické bydlení (vybrané informace)

2.1. Společenství vlastníků jednotek

Právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 1194 až § 1216) [dále jen „NOZ“] ve znění k 1.1.2022
- 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. 2022
- 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. 2022

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 buď 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.

2.1.1. 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)*“.

2.1.2. 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 absentuje jakákoliv zmínka o nich.

2.1.3. 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.

2.1.4. Správa domu vykonávaná SVJ druhého typu (2000)

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

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.

2.1.5. 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.

2.1.6. 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 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.“).

2.1.7. 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.

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.

2.1.8. 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
- 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).

2.1.9. 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*

Ustanovení § 1179 NOZ stanoví, že „Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří 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.

2.1.10. 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 dopadá 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 možností 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 odepřít 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 odepřeno, lze se bránit žalobou v občanskoprávním řízení.

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

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: když některé služby (např. výtah, kočárkárnu) v domě s „prodanými 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 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 plátcí 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.

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. citaci 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).

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 odstraní 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 smlouvě o výstavbě či v dohodě spoluvlastníků nebo manželů směřující ke vzniku jednotek, anebo v rozhodnutí soudu).

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 vymezením 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).

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 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 (přičemž navíc ustanovení týkající se vymezení společných částí mají povahu právní domněnky).

2.1.11. 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 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/>

2.2. Problematika bytových družstev (vybrané informace)

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
 - 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)

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. Odlišností 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“.

2.2.1. Funkce bytového družstva

- a) zajišťování bytových potřeb členů
- b) spravování domů, bytů a nebytových prostor, které vlastní jiné osoby (v omezeném rozsahu)
- 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).

2.2.2. Členství v bytovém družstvu

Členem bytového družstva se stane osoba, která splní či převezme vkladovou 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.

2.2.3. 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.

2.2.4. Práva a povinnosti členů

- a) právo uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou
- 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.

2.2.5. Orgány družstva (srov. ustanovení § 629an ZoOK):

a) *členská schůze* je nejvyšším orgánem družstva. Rozhoduje o nejvýznamnějších 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).

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 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,

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.

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 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*.

Odlíšná 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?*

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. 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.

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 zápůrcí - 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.

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 souvisících.

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.

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).

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 prvé 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 beze 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.

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 zpřísnění, 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 ?*

Byt připadl státu jako odúmrt', 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 § 736*an* *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 práv. vztah mezi byt. družstvem a nově vzniklým SVJ?*

SVJ a bytové družstvo jsou relativně nezávislé subjekty, které existují odděleně a nezávisle na sobě.

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 částí 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.

3. Náklady na bydlení, normativní náklady, příspěvek na bydlení

3.1. Příspěvek na bydlení - §§ 24 až 28

Stát prostřednictvím příspěvku na bydlení pomáhá rodinám s nízkými příjmy hradit jejich náklady na bydlení.

3.1.1. Kdo má nárok

Nárok na příspěvek na bydlení mají všichni vlastníci, nebo nájemci bytu s trvalým pobytem v něm, jestliže splňují dvě podmínky: a) měsíční náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (v Praze 0,35), b) součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (na území Prahy 0,35) není vyšší, než částka normativních nákladů na bydlení.

Nárok na příspěvek na bydlení pro období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 má též vlastník, který užívá k trvalému bydlení stavbu pro individuální či rodinnou rekreaci, splňují-li podmínky nároku na příspěvek na bydlení (viz odstavec výše). Stavba pro individuální či rodinnou rekreaci musí mít pro účely poskytnutí příspěvku na bydlení podle tohoto zákona povahu samostatně vymezeného uzamykatelného prostoru s minimálně jednou pobytovou místností, který svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje dále uvedené požadavky k tomu, aby se v něm zdržovaly a bydlely osoby, a neomezený přístup k pitné vodě.

Bytem se pro účely tohoto zákona rozumí soubor místností nebo samostatná obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny podle stavebního zákona nebo jsou zkolaudovány jako byt.

3.1.2. Výše příspěvku

Pokud jsou náklady na bydlení nižší než normativní náklady na bydlení, náleží příspěvek na bydlení ve výši rozdílu mezi náklady na bydlení a rozhodným příjmem rodiny vynásobeným koeficientem 0,30, a na území hlavního města Prahy koeficientem 0,35.

Pokud rozhodný příjem rodiny, z něhož se vychází při stanovení výše příspěvku na bydlení, nedosahuje částky životního minima rodiny, započítává se pro stanovení výše příspěvku na bydlení jako rozhodný příjem rodiny částka odpovídající životnímu minimu této rodiny.

Náklady na bydlení tvoří

a) u bytů užívaných na základě nájemní nebo podnájemní smlouvy nájemné,

b) u družstevních bytů, bytů užívaných na základě služebnosti užívání celého bytu a bytů vlastníků srovnatelné náklady, které činí za kalendářní měsíc:

Počet osob v rodině podle § 7 odst. 5	Kč
jedna nebo dvě	3571

Tři	4669
čtyři a více	5632

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

Počet osob v rodině podle § 7 odst. 5	Kč
jedna nebo dvě	1843
Tři	2411
čtyři a více	2979

Normativní náklady na bydlení činí pro

a) bydlení v bytech užívaných na základě nájemní nebo podnájemní smlouvy

Počet osob v rodině podle § 7 odst. 5	Měsíční náklady na bydlení v Kč		
	Praha a Brno	Obce s alespoň 70000 obyvateli	Obce do 69999 obyvatel
jedna nebo dvě	16729	14197	13737
Tři	19212	15900	15299
čtyři a více	23195	19202	18477

b) bydlení v družstevních bytech, byty užívané na základě služebnosti užívání celého bytu a byty vlastníků

Počet osob v rodině podle § 7 odst. 5	Měsíční náklady na bydlení v Kč
jedna nebo dvě	8932
Tři	11161
čtyři a více	13568

3.1.3. Další podmínky nároku

Povinně je třeba za 1. a 3. kalendářní čtvrtletí (pro stanovení nároku na příspěvek na bydlení ve druhém a čtvrtém kalendářním čtvrtletí) doložit do konce prvního měsíce následujícího čtvrtletí (do konce dubna a října), za každou společně posuzovanou osobu následující formuláře: a) doklad o výši čtvrtletního příjmu, a to za každou osobu, která byt užívá (v bytě bydlí), b) doklad o výši nákladů na bydlení. Nárok na výplatu dávky vzniká dnem podání žádosti a nárok lze uplatnit max. 3 měsíce zpětně.

Spĺňuje-li podmínky nároku na příspěvek na bydlení více osob, náleží příspěvek na bydlení jen jednou, a to osobě určené na základě dohody těchto osob. Nedohodnou-li se tyto osoby, určí krajská pobočka Úřadu práce ČR, která o příspěvku rozhoduje, které z těchto osob se příspěvek na bydlení přízná.

3.1.4. Co je potřeba k podání žádosti

K podání žádosti je potřeba průkaz totožnosti a v případě rodiny s dítětem do 15 let rodný list dítěte. Dále je potřeba doklad o tom, že byt je užíván na základě nájemní smlouvy nebo na základě vlastnictví k nemovitosti a současně je potřeba na příslušných formulářiích doložit výši příjmů, nákladů na bydlení a další skutečnosti dle konkrétní situace.

Žádost o příspěvek na bydlení je potřeba vyplnit společně s příslušnými přílohami, a to podle konkrétní situace. Formulář žádosti, včetně příloh, které se vyplňují a příslušných pokynů, je obsažen zde <https://www.mpsv.cz/web/cz/-/zadost-o-prispevek-na-bydleni>

Typické dotazy z oblasti nákladů na bydlení a nároku na příspěvek na bydlení

Typický dotaz v této oblasti: *Bydlím v pronajatém bytě, při předložení vyúčtování služeb spojených s bydlením jsem zjistil, že pronajímateli hradím i tzv. fond oprav – jsem povinný tento náklad hradit?*

Pokud máte uvedenou položku „příspěvek do fondu oprav“ jako samostatná položka v rámci zúčtovatelných záloh za služby, tak nájemce není povinen tento náklad hradit.

Nejprve je vhodné přesně pojmenovat (i v kontextu zákonné úpravy) přesnou terminologii „Fond oprav“ případně „příspěvek do fondu oprav“ je dle zákonné terminologie „příspěvek na správu domu a pozemku“. Ze zákona (§1180, odst. 1 občanského zákoníku) je fond vytvářen vlastníky bytových jednotek, a to ve výši, kterou stanovilo shromáždění vlastníků, zpravidla dle velikosti podílu na společných částech (nebylo-li určeno jinak). Z podstaty fondu i zákonné definice vyplývá, že příspěvky hradí člen společenství vlastníku jednotek (dále jen „SVJ“) nebo vlastník jednotky, s tím, že SVJ případně nezaplacený příspěvek vymáhá.

Možnost přenést příspěvek do fondu oprav na nájemníka zákon neumožňuje. Vyplývá to mimo jiné z § 2247 odst. 2 NOZ, kde jsou specifikovány tzv. nezbytné služby, které zajišťuje pronajímatel. Navíc fond oprav ze své podstaty, co pokrývá, není poskytovanou službou nájemci, ale je povinným příspěvkem vlastníka (člena SVJ) na údržbu domu jako takového.

Jiná situace by byla, pokud si pronajímatel skrytě "zakalkuluje" výši fondu oprav do nájemného a nájemce se v podstatě nemá šanci dozvědět, že bylo o danou částku nájemné zvýšeno, a tedy reálně s tím těžko může něco dělat.

Typický dotaz v této oblasti: *Jak často mi může pronajímatel zvýšit zálohy na služby spojené s bydlením – teplo, teplou vodu, elektřinu apod.?*

V podstatě kdykoliv, pokud ze strany poskytovatele služby (dodávek) došlo ke změně ceny dodávané služby pro pronajímatele.

Výjimkou je případ, pokud se pronajímatel i nájemce v nájemní smlouvě dohodli, že úhrady za služby budou paušálně zahrnuty buď v nájemném nebo budou hrazeny samostatnou paušální částkou vedle nájemného. V tom případě se služby poskytované s nájmem bytu nevyúčtovávají a pronajímatel vám platby jednostranně zvýšit nemůže. Na změně takové platby byste se museli

s pronajímatelem dohodnout.

V souladu se zněním § 4 odst. 4 zák. č. 67/2013 Sb. "Poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde"

Způsob změny výše záloh za služby poskytované spolu s nájmem, např. dodávky tepla a vody, odvádění odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, provoz výtahu, osvětlení a úklid společných částí domu, umožnění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů) upravuje zákon č. 67/2013 Sb., který řeší otázky související s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty („zákon o službách“).

Zákon jasně stanoví, že pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu. A to v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Jedná se zejména o změny v rozsahu nebo kvality služby. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

Typický dotaz v této oblasti: *V nájemní smlouvě mám uvedeno, že služby spojené s bydlením se hradí paušálně, co to pro mne jako nájemníka znamená?*

Znamená to, že se služby nehradí podle skutečné spotřeby a pronajímatel není povinen předkládat vyúčtování služeb dle skutečné spotřeby oproti uhrazeným zálohám.

Zákonná úprava je obsažena v § 9 odst. 1 zák. 67/2013 Sb., upravujícím poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Limitem pro použití tohoto způsobu úhrady služeb je odst. 4) § 9 zák. 67/2013 Sb. " U nájmu uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod; platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat".

Pokud máte platbu služeb poskytovaných spolu s nájmem sjednanou v nájemní smlouvě jako paušální, pronajímatel nemá povinnost vyúčtování za služby.

U nájmu uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod. Tyto platby se tak musí vyúčtovat vždy.

Typický dotaz v této oblasti: *Bydlím v pronajatém bytě, nemám zde trvale bydliště, můžu si požádat o příspěvek na bydlení?*

Ano, pokud máte uzavřenu řádnou nájemní smlouvu a byt je kolaudován k bydlení. Pro vznik nároku musíte dále splnit podmínky týkající se vzniku nároků (vysvětlení viz níže).

Příspěvek na bydlení je jednou z dávek státní sociální podpory dle zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře.

Příspěvek na bydlení je dávka, která přispívá osobě/rodině při úhradě nákladů souvisejících s bydlením.

Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník bytu, osoba, která byt užívá na základě služebnosti (věcného břemena) nebo nájemce a podnájemce bytu, pro období roku 2022 a 2023 rovněž vlastník stavby pro individuální či rodinnou rekreaci, jestliže

- a) jeho náklady na bydlení přesahují 30 % rozhodného (čistého) příjmu rodiny a zároveň
- b) těchto 30 % rozhodného (čistého) příjmu rodiny není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení.

Náklady na bydlení tvoří:

- c) u nájemních bytů nájemné,
- d) u družstevních bytů a bytů vlastníků srovnatelné náklady, které činí za kalendářní měsíc:

Počet osob v rodině podle § 7 odst. 5 zákona	Kč
jedna nebo dvě	3 571
Tři	4 669
čtyři a více	5 632

Dalšími náklady u všech bytů jsou náklady za plyn, elektřinu a náklady za plnění poskytované s užíváním bytu, kterými se rozumí zejména náklady za dodávku tepla (dálkové vytápění) a centralizované poskytování teplé vody, dodávku vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a odvoz komunálního odpadu, případně náklady za pevná paliva. V případě nákladů za plnění poskytované s užíváním bytu se nevyžaduje podrobný rozpis jednotlivých služeb. Náklady za pevná paliva se započítávají částkami za kalendářní měsíc:

Počet osob v rodině podle § 7 odst. 5 zákona	Kč
jedna nebo dvě	1 843
Tři	2 411
čtyři a více	2 979

Náklady na bydlení se pro nárok a výši příspěvku na bydlení stanoví jako jejich průměr za předcházející kalendářní čtvrtletí.

Do nákladů na bydlení se započítávají:

- e) náklady uhrazené a doložené oprávněnou osobou nebo některou ze společně posuzovaných osob (včetně příspěvku na úhradu nákladů za elektřinu a zemní plyn a příspěvku na úhradu nákladů za teplo hrazených státem), pokud rodina v bytě, na který je uplatňován nárok na příspěvek na bydlení, v rozhodném období žila,
- f) 80 % příslušných normativních nákladů na bydlení za každý měsíc, pokud rodina, v bytě, na který je uplatňován nárok na příspěvek na bydlení, v rozhodném období nebo po jeho část nežila. Výjimku tvoří případy, kdy se celá rodina (stejný okruh společně posuzovaných osob) přestěhovala z jednoho bytu

do druhého a v obou bytech splnila nárok na příspěvek na bydlení. V tomto případě se rodině započtou náklady na bydlení na skutečné výši uhrazené v původním bytě.

Do nákladů na bydlení se započítávají částky záloh i doplateků na jednotlivé položky nákladů (a to i v případě, že doplatky se týkají období delšího, než je kalendářní čtvrtletí, za které se náklady na bydlení zjišťují). Byl-li v období kalendářního čtvrtletí, za které se náklady na bydlení zjišťují naopak vrácen přeplatek na nákladech na bydlení, snižují se doložené náklady na bydlení o tuto částku v tom kalendářním čtvrtletí, kdy k vrácení přeplatku došlo (a to rovněž bez ohledu na to, za jaké období byl přeplatek vrácen).

Normativní náklady na bydlení jsou stanoveny jako průměrné celkové náklady na bydlení podle velikosti obce a počtu členů domácnosti. Jsou stanoveny z nájemného, u vlastníků (družstevníků) pak z tzv. srovnatelných nákladů a cen služeb a energií. Jsou propočítány na průměrnou spotřebu služeb a energií a přiměřenou velikosti bytů pro daný počet osob v nich bydlících.

Výše částek normativních nákladů na bydlení činí pro období od 1. ledna do 31. prosince 2023:

- a. u bytů užívaných na základě nájemní smlouvy

Počet osob v rodině podle § 7 odst. 5	Měsíční náklady na bydlení v Kč		
	Praha a Brno	Obce s alespoň 70 000 obyvateli	Obce do 69 999 obyvatel
jedna nebo dvě	18 129	15 597	15 137
Tři	20 812	17 500	16 899
čtyři a více	24 995	21 002	20 277

- b. u bytů v družstevních bytech a bytech vlastníků

Počet osob v rodině podle § 7 odst. 5	Měsíční náklady na bydlení v Kč
jedna nebo dvě	10 932
Tři	13 561
čtyři a více	16 368

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

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

Splňuje-li podmínky nároku na příspěvek na bydlení více osob, náleží příspěvek na bydlení jen

jednou, a to osobě určené na základě dohody těchto osob. Nedohodnou-li se tyto osoby, určí krajská pobočka Úřadu práce ČR, která o příspěvku rozhoduje, které z těchto osob se příspěvek na bydlení přizná.

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

Typický dotaz v této oblasti: *K 1.11. 2022 jsem se přestěhovala do nájemního bytu, mohu si od listopadu požádat o příspěvek na bydlení?*

Ne, až od prosince.

Každá osoba může být v daném kalendářním měsíci pro účely příspěvku na bydlení posuzována pouze k jednomu bytu. Změní-li osoba v průběhu kalendářního měsíce bydliště (přestěhuje se), přihlíží se k této změně pro účely příspěvku na bydlení až od následujícího kalendářního měsíce.

Typický dotaz v této oblasti: *Maminka ovdověla, bydlí v bytě, který jsem zdělila. Mamince rostou náklady na bydlení, maminka bydlí v bytě na základě tzv. věcného břemene, může si maminka požádat o příspěvek na bydlení?*

Ano.

Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník bytu, osoba, která byt užívá na základě služebnosti (věcného břemene) nebo nájemce a podnájemce bytu, pro období roku 2022 a 2023 rovněž vlastník stavby pro individuální či rodinnou rekreaci, jestliže

- a. jeho náklady na bydlení přesahují 30 % rozhodného (čistého) příjmu rodiny a zároveň
- b. těchto 30 % rozhodného (čistého) příjmu rodiny není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení.

Prameny:

- zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi
- zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu

4. Dědické právo a bydlení

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (§ 1475-1720) [dále jen „NOZ“]
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“)
- zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních (dále jen „ZŘS“)
- zákon č. 301/2000 Sb., o matrikách, jménu a příjmení a o změně některých souvisejících zákonů
- vyhláška č. 207/2001 Sb. Ministerstva vnitra, kterou se provádí zákon č. 301/2000 Sb., o matrikách, jménu a příjmení a o změně některých souvisejících zákonů

4.1. Dědění dle NOZ

NOZ definuje dědické právo v § 1475 jako právo na pozůstalost nebo na poměrný díl z ní. Pozůstalostí se přitom rozumí jmění zůstavitele nebo jeho části v okamžiku jeho smrti a jměním souhrn všeho majetku zemřelého a jeho dluhů. Z uvedeného vyplývá, že do pozůstalosti náleží veškerý majetek a dluhy zůstavitele dle stavu připadající na okamžik jeho smrti.

Pro úplnost je nezbytné doplnit, že od pojmu „dědického práva“ je třeba odlišit pojem „dědictví“, které označuje pouze majetek, který z pozůstalosti na dědice skutečně připadne.

Aby mohlo dojít k nabytí pozůstalosti dědicem, neboli k tzv. dědění, musí nastat následující právní skutečnosti: A) smrt zůstavitele B) existence dědictví C) způsobilý dědic D) dědický titul

4.1.1. smrt zůstavitele

Smrt zůstavitele je prvním a základním předpokladem k tomu, aby se případný dědic vůbec mohl stát dědicem a mohlo tak dojít k přechodu vlastnictví k majetku zůstavitele na dědice. Jelikož okamžikem smrti vzniká dědici právo na pozůstalost nebo na poměrný díl (v případě více dědiců), je zřejmé, že dědicem může být pouze ten, kdo jím je v okamžiku smrti zůstavitele. Pouze taková osoba nabývá majetek z pozůstalosti. Konstatuje ji obvykle lékař v úmrtním listě a také ji oznámí matričnímu úřadu v obci, kde se nacházelo zůstavitelovo poslední bydliště. Tento správní úřad dále o úmrtí informuje soud, který pověří notáře k vedení dědického řízení.

Při výjimečných situacích, např. nezvěstnosti osoby nebo úmrtí, při kterém nelze smrt na místě ověřit - např. při katastrofě nebo vojenském konfliktu - uvede soud den, který je považován za den smrti člověka (srov. ustanovení § 50a zákona č. 292/2013 Sb. ZŘS).

4.1.2. Existence dědictví

Dalším předpokladem dědění je samotná existence dědictví, tedy jmění, které je předmětem přechodu na dědice. Do dědictví vždy spadají jak aktiva, tak pasiva zůstavitele, tedy jak jeho majetek, tak také dluhy. Není možné, aby dědic přijal pouze majetek zůstavitele a dluhy přitom odmítl. Zákonodárce v tomto případě významnou měrou posiluje postavení zůstavitelových věřitelů, kteří se po smrti zůstavitele uspokojují z dědické pozůstalosti.

4.1.3. Způsobilý dědic

Dalším nezbytným předpokladem k dědění je osoba způsobilého dědice. Dědicem může být jakákoliv fyzická nebo právnická osoba, tedy samozřejmě i stát. Dědicem se může stát ovšem i člověk ještě nenarozený, tzv. nasciturus. Dle § 25 NOZ („*Na počaté dítě se hledí jako na již narozené, pokud to vyhovuje jeho zájmům. Má se za to, že se dítě narodilo živé. Nenarodí-li se však živé, hledí se na ně, jako by nikdy nebylo.*“) se na počaté dítě hledí jako již na narozené, pokud to vyhovuje jeho zájmům. Tedy pokud zůstavitel zemře v době, kdy byl nasciturus již počat, stává se tento jeho dědicem. Pokud by se však dítě nenarodilo živé, hledí se na něj, jako by nikdy nebylo.

Způsobilost člověka dědit pak zaniká jeho smrtí a u právnické osoby jejím zánikem.

- a) Nezpůsobilým se dědic může však stát i za svého života, a to ze zákonem stanovených důvodů: a) pokud se dopustil činu povahy úmyslného trestného činu proti zůstaviteli, jeho předku, potomku nebo manželu nebo zavrženíhodného činu proti zůstavitelově poslední vůli, zejména tím, že zůstavitele k projevu poslední vůle donutil nebo lstivě svedl, projev poslední vůle zůstaviteli překazil nebo jeho poslední pořízení zatajil, zfalšoval, podvrhl nebo úmyslně zničil. To však neplatí v případě, že mu zůstavitel tento čin výslovně prominul,
- b) pokud se manžel zůstavitele vůči zůstaviteli dopustil činu naplňujícího znaky domácího násilí a pokud probíhá v den zůstavitelovi smrti řízení o rozvod manželství zahájené na zůstavitelův návrh. V takovém případě je zůstavitelův manžel vyloučen z dědického práva jako zákonný dědic,
- c) pokud byl rodič zbaven rodičovské odpovědnosti proto, že ji či její výkon zneužíval nebo že výkon rodičovské odpovědnosti z vlastní viny závažným způsobem zanedbával. Také v tomto případě je dědic vyloučen z dědického práva po dítěti podle zákonné dědické posloupnosti.

V případech ad b) a c) však dědic může být povolán z jiného titulu, např. ze závěti či dědickou smlouvou. Pokud tedy dědic objektivně nemůže dědit na základě zákona, může ho zůstavitel povolat zvlášť např. závětí. Potomek toho, kdo je vyloučen z dědického práva, nastupuje při zákonné dědické postoupnosti na jeho místo, i když vyloučený přežije zůstavitele. To neplatí v případě potomků vyloučeného manžela. (srov. ustanovení § 1481an NOZ)

4.1.4. Dědický titul

Posledním předpokladem dědění je dědický titul, neboli důvod, na základě kterého je dědic za dědice povolán. Takovým titulem je pouze dědická smlouva, závěť nebo zákon. Dědická smlouva je novým institutem občanského práva, který NOZ zavedl, a kterým posiluje možnost zůstavitele svobodně rozhodnout o své pozůstalosti (srov. ustanovení § 1476 NOZ).

Další možností pro zůstavitele jak naložit se svým majetkem pro případ smrti je odkaz. Ale POZOR!!! Odkazovník není dědicem (srov. ustanovení § 1477 NOZ).

Typický dotaz v této oblasti: mohu se zříci dědického práva?

NOZ umožňuje dědici, aby se svého dědického práva zřekl ve smlouvě se zůstavitelem (srov. ustanovení § 1484 odst. 1 NOZ). Zřeknutí se dědického práva není darováním ani jiným majetkovým převodem.

Dědického práva se lze ovšem zříci i za odbytné, úplatu nebo jiné protiplnění, proti čemuž popřípadě již odporovat lze podle obecných ustanovení (srov. ustanovení § 589an NOZ). Pro smlouvu o zřeknutí se dědického práva se vyžaduje forma veřejné listiny.

Zavedení zřeknutí se dědického práva je považováno za praktické v případech, kdy zůstavitel za svého života zvýhodní nějakého z případných dědiců.

Příklad: Zůstavitel má tři syny a jednomu z nich za svého života daruje pozemek, aby si mohl postavit rodinný dům. Vzhledem k tomu, že ostatním dvěma synům za života nic nedaroval, chce je spravedlivě podělit, a také předejít případným sporům po své smrti. Uzavře tedy s obdarovaným synem dohodu o zřeknutí se dědictví. Syn, který se takto zřekne dědictví již nebude po smrti otce nic dědit.

Zříci se dědictví je možné jako celku nebo se může zůstavitelův potomek zříci pouze práva na povinný díl. Pokud se zřekne pouze práva na povinný díl, může ještě dědit.

Pokud ale zůstavitel uzavře smlouvu o zřeknutí se dědického práva před 1. lednem 2014 a zemře-li až po 1. lednu 2014, bude se taková smlouva považovat za platnou (srov. ustanovení § 3071 NOZ), i když ji dnešní právní úprava nepřipouští.

Typický dotaz v této oblasti: mohu odmítnout dědictví?

Každý dědic má právo po smrti zůstavitele své dědictví, tedy právo na pozůstalost, nebo na jeho poměrnou část, odmítnout (srov. ustanovení § 1485an NOZ). Odmítá-li dědictví nepominutelný dědic, může dědictví odmítnout s výhradou povinného dílu. Na dědice, který dědictví odmítl, se poté hledí jako by ho nikdy nenabyl. Odmítnout dědictví lze pouze výslovným prohlášením učiněným soudem, a to ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy soud dědice vyrozumí o jeho dědickém právu a jeho právu dědictví odmítnout; má-li dědic jediné bydliště v zahraničí, činí lhůta k odmítnutí dědictví tři měsíce. Jsou-li pro to důležité důvody, soud dědici lhůtu k

odmítnutí dědictví přiměřeně prodlouží. Uplynutím lhůty k odmítnutí dědictví právo odmítnout dědictví zaniká.

Odmítne-li dědic dědictví pod podmínkou, s výhradou nebo jen zčásti, je odmítnutí dědictví neplatné.

K odmítnutí dědictví se nepřihlíží, dal-li dědic již svým počínáním najevo, že chce dědictví přijmout. Nepřihlíží se ani k projevu vůle, kterým dědic odvolá své prohlášení, že dědictví odmítá, nebo neodmítá, anebo že dědictví přijímá. Možnost odmítnout dědictví však nemá smluvní dědic, tedy ten, který se dědicem stal dědickou smlouvou.

Zmocněnec může za dědice prohlásit, že dědictví odmítá, nebo neodmítá, nebo že dědictví přijímá, jen je-li k tomu podle plné moci výslovně oprávněn. Odmítnout dědictví nelze ve prospěch jiné konkrétní osoby.

Typický dotaz v této oblasti: mohu se dědictví vzdát ?

Každý dědic, kromě státu v případě odúmrti, má zákonné právo se dědictví výslovně vzdát ve prospěch jiného dědice (srov. ustanovení § 1490 NOZ) prohlášením učiněným před soudem; učiní-li tak nepominutelný dědic, vzdává se tím také práva na povinný díl s účinností i pro své potomky. Jiný dědic, v jehož prospěch se původní dědic svého dědictví vzdal, musí s nabytím dědictví ovšem souhlasit. Vzdát se dědictví samozřejmě nemůže ten dědic, který dědictví již dříve odmítl, nebo u kterého se zjistil nedostatek dědické způsobilosti.

Jestliže se vzdá dědictví ten, který byl obtížen příkazem, nařízením odkazu nebo jiným opatřením, které podle zůstavitelovy vůle může a má splnit jen osobně, nezbavuje se tím povinnosti splnit takové opatření (srov. ustanovení § 1490 odst. 2 NOZ).

4.2. Pořízení pro případ smrti

Podle ustanovení § 1491 NOZ pořízením pro případ smrti jsou a) závěť, b) dědická smlouva nebo c) dovětek.

4.2.1. Závěť (srov. ustanovení § 1494an NOZ)

Závěť je i po nabytí účinnosti nové právní úpravy nejčastějším způsobem projevu zůstavitelovi vůle pro případ smrti. Na rozdíl od dědické smlouvy se jedná o projev vůle odvolatelný, kterým zůstavitel pro případ své smrti osobně zůstavuje jedné či více osobám alespoň podíl na pozůstalosti, případně i odkaz.

Jedná se o klasický projev autonomie vůle zůstavitele, který je dle právní úpravy zcela oprávněn rozhodovat o způsobu vypořádání jeho jmění po jeho smrti. Aby však byla závěť, jako poslední pořízení zůstavitele platná, musí splňovat určité formální požadavky. Zůstavitel, který hodlá učinit pořízení pro případ smrti ve formě závěti, musí zejména dodržet požadavky kladené NOZ na platné právní jednání. Pořizovací vůle musí být, jako jiné právní jednání, vážná, pravá, neučiněná v tísní a prosta omylu. Zůstavitel musí svou vůli projevit tak určitě, že nestačí, aby jen přisvědčil návrhu, který mu byl učiněn (srov. ustanovení § 1497 NOZ).

Neplatnost závěti způsobí také absence údaje o jejím pořízení, a to v případě, kdy zůstavitel pořídil více závětí, které si odporují nebo závisí-li jinak právní účinky závěti na určení doby jejího pořízení. Na první pohled přísný důsledek formálního nedostatku závěti v podobě chybějícího určení data jejího pořízení, má logické opodstatnění s ohledem na pravidlo, že platná je vždy ta závěť zůstavitele, která byla učiněna později. Pokud tedy zůstavitel za život pořídil např. dvě závěti, které si vzájemně odporují, je platná vždy pouze ta, kterou učinil později. Pokud však není zřejmé, která z nich byla učiněna později, nemůže být platná ani jedna, neboť by došlo k nepřipustné nejistotě v právních vztazích účastníků dědického řízení. V takovém případě by došlo k dědění ze zákona (srov. ustanovení § 1494 NOZ).

Samotná závěť může být napsána různými způsoby. Neplatnost by nezpůsobilo ani sepsání závěti v cizím jazyce. Zákonodárce jako východisko z potíží při výkladu závěti stanovil pravidlo, že závěť je třeba vykládat tak, aby bylo co nejvíce vyhověno vůli zůstavitele. Slova použitá v závěti se tak vykládají podle jejich obvyklého významu, ledaže se prokáže, že si zůstavitel navykl spojovat s určitými výrazy zvláštní, sobě vlastní smysl (srov. ustanovení § 1494 odst. 2 NOZ). Pokud tedy zůstavitel je navyklý používat některé slovní obraty v jiném než obvyklém kontextu, je třeba celý obsah závěti hodnotit v kontextu slov za použití jejich významu tak, jak jej chápal zůstavitel. To je ovšem nezbytné v dědickém řízení prokázat, např. výpověďmi svědků.

Zůstavitel může také v závěti poukázat i na obsah jiné listiny. V takovém případě má i tato jiná listina stejné právní účinky, pokud splňuje náležitosti závěti. Pokud náležitosti závěti nespĺňuje, je její obsah použit jen k vysvětlení zůstavitelovy vůle, a to v souladu s pravidlem o maximální snaze vyhovět přání zůstavitele a jeho poslední vůli (srov. ustanovení § 1495 NOZ).

Zůstavitel není oprávněn povolání dědice svěřit jiné osobě, ani poříditi společně s jinou osobou. Není tak nadále bohužel např. možné, poříditi závěť společně s manželem nebo dětmi (srov. ustanovení § 1496 NOZ).

Případnutí pozůstalosti dědicům. Zůstavitel je oprávněn závětí povolat k dědictví jednoho nebo i více dědiců, kdy závětí může poříditi o celé pozůstalosti či pouze o její části. Dědici tak případně celá pozůstalost, je-li povolán jako dědic jediný a ze závěti vyplývá, že zahrnuje celou dědickou pozůstalost. Je-li však povolán dědici zůstaven pouze podíl, případně zbylá část pozůstalosti dědicům, kteří dědí ze zákona.

Povolá-li zůstavitel závěti k dědictví několik dědiců, aniž by jím určil podíly, mají dědici právo na pozůstalost vždy rovným dílem. Je-li však povoláno několik dědiců tak, že jsou všem určeny podíly, ale pozůstalost vyčerpána není, mají právo na zbylou část pozůstalosti zákonní dědicové. To mohou být i dědicové, kteří dědí ze závěti (srov. ustanovení § 1499an NOZ).

Zákon přitom pamatuje na možnost nechtěného omylu zůstavitele při pořizování závěti, kdy není výjimečné, že při výčtu podílů nebo věcí něco přehlédl. Právo na zbylou část pozůstalosti tak zákonní dědicové nemají, měl-li zůstavitel zcela zřejmě v úmyslu povolaným dědicům odkázat celou pozůstalost, i když v celkovém výčtu jmění něco opomněl (srov. ustanovení § 1529an NOZ).

Může se také stát, že zůstavitel vyměří některým z povolaných dědiců přesně stanovené podíly a jiným nikoli. V takovém případě případně dědicům povolaným bez podílu zbylá část pozůstalosti rovným dílem. Pokud by pro dědice bez podílu nic nezbylo, srazí se pro ně poměrně ze všech vyměřených podílů tolik, aby se jim dostalo podílu rovného s dědicem, kterému bylo vyměřeno nejméně. Jsou-li podíly ostatních dědiců stejné, srazí se z nich tolik, aby se dědici, který byl ustaven bez podílu, dostal podíl s nimi stejný. I toto pravidlo pamatuje na možnost omylu zůstavitele, kdy některým dědicům přímo určí podíl z pozůstalosti a jiným ne, přičemž však jimi určenými podíly dojde k vyčerpání celé pozůstalosti a na dědice bez podílu nic nezbyde. Ovšem i v těch případech, kdy se zůstavitel při dělení podílů zřejmě pouze přepočítal, se provede dělení vždy tak, aby byla jeho vůle naplněna co nejlépe, tedy aby byla jeho vůle vždy respektována (srov. ustanovení § 1529an NOZ a § 1499an NOZ).

Ve většině případů povolává zůstavitel závěti za dědice své osoby blízké. Nicméně není výjimkou, když závěti povolá i osoby nebo skupiny osob, které jemu blízké nejsou, např. různé nadace. Zůstavitel tak může za dědice povolat i některé humanitární organizace nebo církve či školy a nemocnice. Pokud tedy zůstavitel určí konkrétní organizaci nebo školu, je za dědice povolána pouze tato konkrétní osoba. Pokud by však povolal za dědice všechny školy nebo organizace, nebo např. všechny lidi bez domova nebo děti z dětských domovů, uplatní se zákonná domněnka, kdy v takovém případě se má za to, že dědici jsou ti, kteří do určené skupiny patřili v době zůstavitelovy smrti (srov. ustanovení § 1503 odst. 2 NOZ).

Povolá-li zůstavitel za dědice bez bližšího určení chudé či obdobně určenou skupinu osob, má se pak za to, že za dědice byla povolána obec, na jejímž území měl zůstavitel poslední bydliště. Obec je pak povinna dědictví použít ve prospěch určené skupiny osob (srov. ustanovení § 1503 odst. 3 NOZ).

Uvolněný podíl. V určitých situacích může také dojít k tomu, že zůstavitelem povolaný dědic se nakonec dědicem nestane (dědictví např. odmítne). V takovém případě se podíl dědice, který nedědí a který nemá náhradníka, uvolní a přiroste poměrně k podílům ostatních povolaných dědiců. Právo na přírůstek však nemá dědic, kterému byl zůstaven přímo určitý dědický podíl. Jsou-li pak někteří dědici povoláni s podílem a další bez určení podílu, přiroste uvolněný podíl pouze těm, kteří jsou povoláni bez podílu (srov. ustanovení § 1504an NOZ).

4.3. Zákonná dědická posloupnost (tzv. „dědění ze zákona“)

Zákonná dědická posloupnost (srov. ustanovení § 1633an NOZ) nově ustupuje v nové právní úpravě (t. j. NOZ) dědické smlouvě a závěti, jako základním projevům autonomie vůle zůstavitele. Tzv. dědění ze zákona se tak uplatní v dědickém řízení pouze tehdy, pokud nedojde k dědění celé pozůstalosti podle dědické smlouvy nebo závěti.

Není-li přitom žádného dědice ani podle zákonné dědické posloupnosti, ani podle pořízení pro případ smrti, připadá dědictví státu a na stát se pak hledí jako na dědice ze zákona. Stát pak nemá právo dědictví odmítnout. Stejně jako jiní dědici má však i stát právo požadovat soupis pozůstalosti (srov. ustanovení § 1684an NOZ). Tímto pak dojde k právní skutečnosti, která se nazývá odúmrtí.

Typický dotaz v této oblasti: jak se dědí podle zákona a co to jsou dědické třídy?

Dědění ze zákona má zabránit následným sporům, komu jednotlivé věci zemřelého připadnou. Podle současné právní úpravy je dědění ze zákona rozděleno mezi šest tříd dědiců, přičemž každá z nich nastoupí až tehdy, pokud nedědí dědici z předchozí dědické třídy. Dědění ze zákona může nastat i v případě, že existuje platná závěť zůstavitele, avšak nepostihuje

všechn jeho majetek; v tom případě nastupují k tomuto majetku dědici určení zákonem. Není vyloučeno, aby jedna osoba dědila jak na základě závěti, tak na základě zákona.

1. v první třídě dědí zůstavitelovy děti a manžel rovným dílem. Nedědí-li některé dítě, nabývají jeho dědický podíl stejným dílem jeho děti; totéž platí o vzdálenějších potomcích téhož předka.
2. ve druhé třídě dědí manžel, rodiče zůstavitele a osoby, které žily se zůstavitelem ve společné domácnosti nejméně po dobu jednoho roku před jeho smrtí a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly na zůstavitele odkázány výživou. Osoby uvedené v této skupině dědí pouze za předpokladu, že nedědí dědici z první dědické třídy. Dědicové druhé třídy dědí stejným dílem, přičemž manžel má nárok na nejméně polovinu pozůstalosti.
3. ve třetí dědické třídě dědí společně sourozenci zůstavitele a osoby, které žily se zůstavitelem ve společné domácnosti nejméně po dobu jednoho roku před jeho smrtí a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly na zůstavitele odkázány výživou. Tyto osoby dědí pouze tehdy, pokud nedědí dědicové první třídy, ani manžel a rodiče zůstavitele v rámci třídy druhé. Nedědí-li některý ze sourozenců zůstavitele, nabývají jeho dědický podíl stejným dílem jeho děti.
4. ve čtvrté dědické třídě dědí prarodiče zůstavitele, a to v případě, že nedědí žádný z dědiců třetí dědické třídy.
5. v páté dědické třídě dědí prarodiče rodičů zůstavitele, a to za předpokladu, že nedědí žádný z dědiců čtvrté dědické skupiny. Prarodičům otce zůstavitele náleží jedna polovina dědictví a druhá náleží prarodičům matky. Obě dvojice prarodičů se přitom dělí rovným dílem o polovinu, která na ně připadá. Nedědí-li jednotlivý člen dvojice,

případně uvolněná osmina druhému členu. Nedědí-li dvojice, případně tato čtvrtina druhé dvojici téže strany. Nedědí-li ani jedna dvojice téže strany, připadá dědictví dvojicím druhé strany ve stejném poměru, v jakém se dělí o polovinu dědictví, která jim připadá přímo.

6. 6. v šesté dědické třídě dědí děti dětí sourozenců zůstavitele a děti prarodičů zůstavitele, každý stejným dílem a to v případě, že nedědí žádný z dědiců v páté dědické třídě. Děti dětí sourozenců zůstavitele jsou vnuci sourozenců zůstavitele a děti prarodičů zůstavitele jsou jeho strýcové a tety. Nedědí-li některé z dětí prarodičů zůstavitele, dědí jeho děti.

K zákonné dědické posloupnosti neodmyslitelně patří i institut nepominutelného dědice, jako osoby, která má i dle NOZ právo na povinný podíl z pozůstalosti zůstavitele (viz pojednání na str. 21), bez ohledu na jeho poslední vůli (netýká se vydědění).

Vybrané dotazy z oblasti dědického práva v souvislosti s problematikou bydlení

Typický dotaz v této oblasti: *Partnerka bydlela v nájemním bytě, společně jsme v bytě bydleli cca 2,5 roku, než partnerka zemřela, přejde právo nájmu bytu po její smrti na mne?*

Následky smrti nájemce upravují ustanovení § 2279 až 2284 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Právní úpravu pro případ smrti nájemce obsahují ustanovení § 2279 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. V případě smrti nájemce, kdy nejde o společný nájem bytu, dochází k přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti při splnění následujících podmínek. Člen nájemcovy domácnosti musel v bytě žít ke dni smrti nájemce a současně nemá vlastní byt (není oprávněn k bydlení, které svou povahou slouží k trvalému uspokojování potřeby bydlet, např. v bytě v osobním vlastnictví, družstevním bytě, bytě v nájmu atd.). V případě partnera zemřelého není nutný souhlas pronajímatele s přechodem nájmu na tuto osobu. Novou nájemní smlouvu není v takovém případě třeba uzavírat. Nájem však skončí (pokud se následně strany nedohodnou jinak) nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel.

To však neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu sedmdesáti let nebo nedosáhla ke dni přechodu nájmu osmnácti let (v tom případě nájem skončí nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak). Předpokladem dále je, že členem nájemcovy domácnosti nebyl i jeho potomek, na kterého by práva a povinnosti z nájmu přešla přednostně.

V případě, že ve výše uvedeném případě nemá partner, na kterého nájem přechází, zájem v nájmu pokračovat, může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat. Nájem zaniká dnem, kdy oznámení dojde pronajímateli.

V případě přechodu nájmu bytu na člena nájemcovi domácnosti může však pronajímatel po této osobě požadovat složení jistoty, pokud ji nesložil zemřelý nájemce. Pokud nájemce zaplatil nájemné předem, je člen domácnosti povinen vydat vše, co takovým zaplacením ušetřil nebo nabyt, případnému dědici zemřelého nájemce.

Nelze ani opominout ujednání mezi smluvními stranami, která jsou obsahem konkrétní nájemní smlouvy.

Speciální právní úprava obsažená v ustanovení § 2279 odst. 5 OZ se uplatní v případě, kdy zemře nájemce družstevního bytu. Pokud se nejedná o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu i nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

Typický dotaz v této oblasti: Bydleli jsme s manželem v jeho domě, neměli jsme vlastní děti. Manžel měl děti z prvního manželství. Mám právo na dědictví po manželovi a budu moci v domě bydlet i po jeho smrti?

Právní úpravu dědického práva obsahují ustanovení § 1475 a násl. zákona č. 89/1012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Spoluvlastnictví upravují ustanovení § 1115 a násl. téhož právního předpisu. Řízení o pozůstalosti upravují ustanovení § 98 a násl. zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, v platném znění.

Právní úpravu dědického práva nalezneme v ustanovení § 1475 a násl. zákona č. 89/1012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Pokud nedojde k dědické posloupnosti podle dědické smlouvy nebo podle závěti, uplatní se posloupnost zákonná, kdy občanský zákoník rozděluje dědice do několika tříd. V tomto případě by se postupovalo podle § 1635 občanského zákoníku, kdy v první třídě dědiců dědí zůstavitelovy děti a jeho manžel, a to každý z nich stejným dílem. Pokud některé dítě nedědí, nabývají jeho podíl stejným dílem jeho děti, popřípadě vzdálenější potomci (vnoučata, pravnoučata). Děti jsou nepominutelnými dědici. Pokud měl dům ve výhradním vlastnictví jeden z manželů, zdědí tedy dům stejným dílem druhý z manželů a jeho děti.

Pokud část nemovitosti připadne dětem manžela, budete se s nimi muset vypořádat. Tato otázka bude předmětem dědického řízení, které bude probíhat před notářem pověřeným soudem. Pokud zůstavitel nepořídil pro případ smrti a dědí se podle zákona, mají dědici možnost se podle § 1695 dohodnout před soudem o rozdělení pozůstalosti jakkoliv. Dědic má také právo dědictví odmítnout.

Pokud k dohodě nedojde, nabudete nemovitost s partnerovými dětmi do spoluvlastnictví. Podle § 1117 občanského zákoníku má každý spoluvlastník právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého spoluvlastníka. V takovém případě můžete v domě dále bydlet, ale stejné právo náleží i ostatním spoluvlastníkům. Nejlepším řešením je samozřejmě, pokud se spoluvlastníci dohodnou, kdo a jak bude nemovitost užívat, hradit náklady s nemovitostí spojené atd.

Pokud se spoluvlastníci nedokážou dohodnout, mohou se obrátit na soud. V rámci soudního řízení může dojít i ke zrušení spoluvlastnictví s tím, že ten, kdo nemovitost získá, bude muset vyplatit ostatním spoluvlastníkům jejich podíl na nemovitosti.

Spoluvlastník má také právo svůj podíl prodat. Spoluvlastníkům, kteří své spoluvlastnické podíly nabyli jako dědictví, náleží v případě prodeje spoluvlastnického podílu předkupní právo po dobu šesti měsíců.

Pokud jde o vybavení domácnosti platí, že podle § 1667 občanského zákoníku nabývá pozůstalý manžel vlastnické právo k movitým věcem, které tvoří základní vybavení rodinné domácnosti, a to dokonce i v případě, kdy není dědicem. To neplatí pouze v případě, že pozůstalý manžel bez vážných důvodů nesdílel se zůstavitelem rodinnou domácnost.

Další způsob užívání domu bude tedy záležet na ochotě a schopnosti dědiců se dohodnout mezi sebou. Dohodu je možno uzavřít v rámci dědického řízení. Pokud se to nepodaří, bude záležet na přístupu každého ze spoluvlastníků, jak bude nemovitost nadále využívána, popřípadě jak s ní bude naloženo jinak.

Typický dotaz v této oblasti: Bydleli jsme s manželkou celý život v nájemním bytě, nájemní smlouva byla uzavřena na manželku a byla uzavřena na dobu neurčitou. Manželka zemřela a pronajímatel tvá na tom, že se mnou musí uzavřít novou nájemní smlouvu – je to správný postup?

Následky smrti nájemce upravují ustanovení § 2279 až 2284 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Právní úpravu pro případ smrti nájemce obsahují ustanovení § 2279 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. V případě smrti nájemce, kdy nejde o společný nájem bytu, dochází k přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti při splnění následujících podmínek. Člen nájemcovi domácnosti musel v bytě žít ke dni smrti nájemce a současně nemá vlastní byt (není oprávněn k bydlení, které svou povahou slouží k trvalému uspokojování potřeby bydlet, např. v bytě v osobním vlastnictví, družstevním bytě, bytě v nájmu atd.). V případě manžela zemřelého není nutný souhlas pronajímatele s přechodem nájmu na tuto osobu.

Novou nájemní smlouvu není v takovém případě třeba uzavírat. Nájem však skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel, (pokud se následně strany nedohodnou jinak). To však neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu sedmdesáti let nebo nedosáhla ke dni přechodu nájmu osmnácti let (v tom případě nájem skončí nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak). Předpokladem dále je, že členem nájemcovi domácnosti nebyl i jeho potomek, na kterého by práva a povinnosti z nájmu přešla přednostně.

Pokud ve výše uvedeném případě nemá manžel, na kterého nájem přechází, zájem v nájmu pokračovat, může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat. Nájem zaniká dnem, kdy oznámení dojde pronajímateli.

V případě přechodu nájmu bytu na člena nájemcovi domácnosti může však pronajímatel po této osobě požadovat složení jistoty, pokud ji nesložil zemřelý nájemce.

Vždy je také ovšem nezbytné přihlídnout k obsahu nájemní smlouvy a podmínkám, které si v ní smluvní strany sjednaly.

Speciální právní úprava obsažená v ustanovení § 2279 odst. 5 občanského zákoníku se uplatní v případě, kdy zemře nájemce družstevního bytu. Pokud se nejedná o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu i nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

Typický dotaz v této oblasti: *Mám uzavřenou nájemní smlouvu na dobu určitou 3 roky, dozvěděl jsem se, že pronajímatel zemřel a byt půjde do dědického řízení. Budu se muset z bytu hned vystěhovat?*

Právní úpravu obsahuje ustanovení § 2224 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

V případě smrti pronajímatele bude byt zařazen do soupisu dědictví. Do právního postavení pronajímatele tak následně vstoupí dědic, kterému byt připadne.

V případě uzavřené nájemní smlouvy k bytu nemá nový pronajímatel možnost nájemní smlouvu vypovědět a nadále platí sjednané podmínky. Tato osoba však bude oprávněna s nájemcem jednat až poté, co bude jako dědic potvrzena pravomocným usnesením v rámci dědického řízení. Do té doby je vhodné se obrátit na notáře a na nastalou situaci ho upozornit. Současně je vhodné požádat ho o kontakt na správce pozůstalosti, se a domluvit s ním na způsobu placení nájemného.

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních
- zákon č. 301/2000 Sb., o matrikách, jménu a příjmení a o změně některých souvisejících zákonů
- vyhláška č. 207/2001 Sb. Ministerstva vnitra, kterou se provádí zákon č. 301/2000 Sb., o matrikách, jménu a příjmení a o změně některých souvisejících zákonů
- <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/dedeni-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-ppbi-59868.html#!&chapter=1>
- <http://rvreality.cz/dedictvi-druhy-dil/>
- www.iss.pb.cz/file.php?obrid=3

- <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/dedeni-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-ppbi-59868.html#!&chapter=5>
- <http://pravni-poradna-zdarma.blogspot.cz/2013/06/zavet-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku.html#more>
- <http://www.penize.cz/spotrebitel/315643-vic-nez-zavet-dedicka-smlouva-dava-dedicum-jistotu-poradime-jak-na-ni>
- <https://www.nkcr.cz/sluzby/dedicke-pravo/dovetek>
- <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/dedicke-pravo/konkretni-zmeny/pravo-na-povinny-dil-a-nepominutelny-dedic>
- <http://pravni-poradna-zdarma.blogspot.cz/2013/06/neopominutelny-dedic-nepominutelny-dedic.html>
- <http://www.hajduk.cz/nepominutelny-dedic-a-jeho-povinny-dil/>
- http://www.vzory.cz/jinak/obcanske-pravo/vydedeni/#.WUVRg_nyjIU
- <https://www.mesec.cz/clanky/jak-se-zbavit-rizikoveho-dedictvi-s-dluhy/>
- <http://pravni-poradna-zdarma.blogspot.cz/2013/07/dodatecne-projednani-dedictvi.html>
- https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_115-nove-postaveni-veritele-v-dedickem-rizeni-a-zmena-v-odpovednosti-dedicu-za-dluhy-zustavitele

5. Právo na důstojné bydlení

5.1. Informace o sociálním bydlení

Sociální bydlení je bydlení poskytované osobám v bytové nouzi nebo bytovou nouzí bezprostředně ohroženým, včetně lidí, kteří vynakládají na bydlení nepřiměřenou výši svých příjmů. Sociální bydlení je poskytováno za specifických smluvních podmínek nájmu a v souladu s určitými principy. Uživatelům sociálního bydlení je v případě potřeby poskytována podpora formou sociální práce. Sociální bydlení je na místní úrovni poskytováno vždy formou bydlení v bytech, přičemž může být propojeno na sociální služby. Sociální služby – např. azylové do-

domy – tvoří záchrannou síť pro lidi v bytové nouzi.

Sociální byt je standardní zkolaudovaný byt nacházející se (zpravidla) mimo sociálně vyloučené lokality, který je přidělován na základě posouzení bytové nouze. Poskytování bydlení v sociálním bytě je doprovázeno sociální prací, přičemž její míra závisí na potřebách klienta a výsledku sociálního šetření dané domácnosti, její intenzita a frekvence je určována vždy individuálně s ohledem na konkrétní situaci v domácnosti a posouzení sociální, zdravotní či ekonomické situace jejích členů. V případě obyvatel sociálních bytů, kteří podporu sociální práce nepotřebují nebo přestali potřebovat, se poskytované sociální bydlení bez podpory sociální práce někdy označuje jako dostupné bydlení.

Místní systém sociálního bydlení může obsahovat také prvek krizového bydlení, které představuje rychlý nástroj pomoci v krizových situacích. Zpravidla se jedná o sociální službu azylový dům (srov. § 57 zákona o sociálních službách) nebo speciálně vyčleněné byty, které podléhají zrychleným postupům při schvalování nájemní smlouvy či smlouvy o ubytování. Jde o krátkodobé formy ubytování, zpravidla poskytované nejdéle do jednoho roku.

Sociální bydlení je určeno především pro osoby bez domova dle Evropské typologie bezdomovectví a vyloučení z bydlení v prostředí ČR (ETHOS, kterou lze nalézt na internetové adrese https://www.feantsa.org/download/cz___8621229557703714801.pdf), tedy pro osoby:

a) bez střechy, tedy ti, co přežívají venku nebo v noclehárně, b) bez domova, tedy ti, co bydlí v ubytovnách nebo institucích, např. sociálních ubytovnách, ubytovnách pro bezdomovce, azylových domech, věznicích, zdravotnických zařízeních, zařízeních pro děti nebo podporovaném bydlení, c) v nejistém bydlení, tedy ti, co žijí v přechodném bydlení u rodiny nebo přátel, bydlení bez právního nároku, osoby ohrožené vystěhováním nebo osoby ohrožené násilím), d) v nevyhovujícím bydlení, tedy ti, co žijí v provizorních nebo neobvyklých obydlích, v neobyvatelném bydlení nebo přelidněných bytech.

Sociální bydlení je určeno také pro osoby, které, třebaže pobírají sociální dávky na podporu bydlení (příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení), vynakládají na bydlení významnou část svých příjmů (více než 40 % disponibilních příjmů) a nejsou schopny tuto svoji obtížnou situaci řešit samy na trhu s bydlením (přestěhováním do levnějšího vhodného bydlení, prodejem vlastního bydlení a koupí nebo pronájem vhodného bydlení).

V současné době připravuje pracovní skupina při MMR na zákonu o podpoře v bydlení. EK navrhla Radě k Národnímu programu reforem, aby doporučila ČR následující kroky pro období 2022–2023: Posílit poskytování sociálního a cenově dostupného bydlení, mimo jiné přijetím

zvláštního legislativního rámce pro sociální bydlení a lepší koordinaci jednotlivých veřejných subjektů

Proč potřebujeme zákon o podpoře v bydlení:

- V bytové nouzi, tj. na ubytovnách, v azylových domech, v nevhodných bytech či na ulici přežívá 76 až 165 tisíc lidí, z toho 20–50 tisíc dětí.
- Některým domácnostem nechce pronajmout byt nikdo jiný než obchodníci s chudobou. Dochází ke vzniku či rozšiřování ghett a extrémnímu zatížení některých obcí sociálním vyloučením.
- Energetickou chudobou nebo nadměrnými náklady na bydlení trpí minimálně půl milionu obyvatel ČR. Dalších 300 tisíc je ohroženo ztrátou bydlení. Příspěvek na bydlení, který by mohl řadě z těchto domácností pomoci, čerpá jen 30 % z oprávněných domácností.

Přijetí zákona o podpoře v bydlení napomůže mj.:

- Zvýšení využívání příspěvku na bydlení potřebnými domácnostmi a aby se senioři a další ohrožené skupiny nemuseli stěhovat na ubytovny, protože si nemohou dovolit platit nájem a energie, nebo aby nemuseli žít v energetické chudobě.
- Zpomalení nárůstu počtu dětí ve státní péči. V dětských domovech a pěstounské péči je již téměř 2x více dětí než před 15 lety. Stát stojí náhradní péče o děti téměř 10 mld. korun ročně. Bytová nouze výrazně zvyšuje pravděpodobnost odebrání dítěte z rodin. Jde přitom mnohdy jen o dočasné řešení problému, protože řada z 1 500 dětí každoročně vstupujících z ústavní péče do života skončí kvůli absenci podpory v bydlení zpátky v bytové nouzi. A v další generaci se problémy opakují.
- Alternativa pro oběti domácího násilí k bydlení s násilníkem (absence bydlení je jednou z hlavních překážek odchodu od agresora).
- Snížení počtu lidí v azylových domech. Pobyť jedné matky s dvěma dětmi v azylovém domě stojí více než 530 tisíc Kč ročně. Sociální bydlení je výrazně levnější než bydlení v azylových domech.
- Snížení počtu dětí znevýhodněných ve vzdělávání, protože se jejich rodina nachází v bytové nouzi. V důsledku jednoho předčasného odchodu ze vzdělávání veřejné rozpočty přijdou zhruba až o 13 mil. Kč ve srovnání s úspěšným vyučením

Co přinese zákon o podpoře v bydlení:

- Prevenci a snížení počtu lidí v bytové nouzi
- Rozšíření cenově dostupného bydlení v obcích
- Ujasnění pojmů a rolí jednotlivých aktérů v systému bydlení
- Pravidelné mapování bytové nouze
- Kontaktní místa pro bydlení pro ověření bytové nouze a koordinaci místního systému vč. kontrol
- Poradenství sloužící k získání či udržení bydlení (právní, dluhové, sociální, realitní...)
- Asistenci v bydlení (dnes chybí systémové financování)
- Podporu při hrazení kaucí, výpadku příjmu apod.
- Cíleně vytvářený obecní systém podporovaného bydlení (s finanční motivací)
- Systém bydlení s garancí (formou záruky ze strany státu pro soukromé pronajímatele)
- Předvídatelné finanční zajištění všeho výše zmíněného.

Pilíře reformy:

I. Kontaktní místa pro bydlení na obcích

- Poradenství, posouzení bytové nouze a návrh podpory, kontrola a sběr dat
- Vzor – Velká Británie, v ČR již v cca 10 městech
- Uvažujeme o kontaktních místech na každém ORP (rozhodnutí padne až v rámci
- podrobné diskuze s partnery v území)

II. Systém garancí pro obce a soukromé majitele

- Motivace zvýšit nabídku nájemních bytů na trhu, které budou dostupné ohroženým skupinám
- Kompenzace i pro obce za volitelné využití obecních bytů v systému
- Vzor – Belgie a Francie, v ČR např. Ostravsko, Most a Praha

III. Asistence v bydlení (podpora nájemníků v bytech)

- Nezbytné pro prevenci ztráty bydlení, minimalizaci rizik po majitele i sousedy

Typické dotazy v oblasti práva na důstojné bydlení

Typický dotaz v této oblasti: *Bydlím v nájemním bytě – pravidelně platím nájemné a služby spojené s bydlením. Ted' nám vodárna odpojila vodu, protože vlastník bytu jim neplatí zálohy, jak se mám bránit – já mám zálohy řádně uhrazeny?*

S ohledem na to, že právní vztah je mezi nájemníkem a pronajímatelem je potřeba to primárně řešit s pronajímatelem.

V daném případě je třeba pronajímatele upozornit, že jeho jednání může být kvalifikováno až jako trestný čin a že na něho podáte trestní oznámení. Pro případné řízení je nezbytné zdokumentovat stav měřičů a doložit, že pronajímateli zálohy hradíte.

Typický dotaz v této oblasti: *Mám pronajatý byt, po 3 měsících jsem zjistila, že se v bytě nadměrně tvoří plíseň – i když pravidelně větrám. Plíseň už mám i na nábytku, upozornila jsem na problém pronajímatele, ale ten to odmítá řešit, jak se mám bránit?*

V případě, že v bytě jsou nedostatky, které brání jeho řádnému užívání, má Váš pronajímatel povinnost je odstranit, a to na základě Vaší výzvy.

Pokud tuto povinnost nesplní (neodstraní vady na základě výzvy), může nájemce dle §691 občanského zákoníku, po předchozím upozornění majitele odstranit sami a ve lhůtě 6 měsíců žádat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. Do té doby, než pronajímatel odstraní závadu bránící řádnému užívání bytu, máte právo na přiměřenou slevu z nájemného. Případně pak lze jako krajní řešení smlouvu vypovědět, pokud pronajímatel neodstraní vady ani v dodatečné lhůtě.

V rámci řešení máme oporu v § 2265 NOZ

§ 2265

(1) Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.

(2) Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.

(3) Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

a pokud by toto řešení nikam nevedlo, jak je výše dle zákona uvedeno, je možno využít jako nájemce nejkrajnější řešení popsané v § 2266 NOZ a vypověděl nájem bez výpovědní doby.

§ 2266

Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.

Typický dotaz v této oblasti: *Máme sousedku, která nás neustále osočuje – píše nám vulgární dopisy, obviňuje nás i naše návštěvy, že jsme hluční, kouříme na chodbě apod. Naší pronajímatele poslala během víkendu asi 15 e-mailů, chováme se naprosto normálně, jak se můžeme proti chování sousedky bránit?*

Jednání sousedky ve vztahu k vám je obtěžováním. Pokud sousedka takového jednání nezanedchá, nezbude Vám než obrátit se na advokáta o sepsání předžalobní výzvy, aby se svého jednání zdržela a pokud ani to nezabere, podat žalobu k soudu. Občanský zákoník (§1012) zakazuje závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit a vy máte právo domáhat se zákazu takového jednání.

Typický dotaz v této oblasti: *Který právní předpis stanovuje kategorie bytů?*

Aktuálně závazné právní předpisy nemají žádné kategorie bytu tak jak se kdysi používali.

Existuje pouze nová kategorie „byt se sníženou kvalitou“

Jednotnou kategorizaci zavedla vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, v § 4:

I. kategorie – byty s ústředním (dálkovým) vytápěním a s úplným nebo částečným základním příslušenstvím,

II. kategorie – byty bez ústředního (dálkového) vytápění a s úplným základním příslušenstvím, a byty se společným základním příslušenstvím, jsou-li ústředně (dálkově) vytápěny

III. kategorie – byty bez ústředního (dálkového) vytápění a s částečným základním příslušenstvím v bytě pod uzavřením,

IV. kategorie – byty bez ústředního (dálkového) vytápění a bez základního příslušenství nebo se společným základním příslušenstvím

Základní příslušenství bytu I. a II. kategorie se považovalo za jeho součást, bylo-li přímo v bytě pod uzavřením anebo i mimo byt, avšak ve stejném podlaží a užíval je výhradně jen nájemce.

Rozdělení bytů do kategorií do čtyř kategorií podle rozsahu základního příslušenství a způsobu vytápění pro určení maximální výše nájemného stanovila poté vyhláška ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to v § 4:

Zákon č. 107/2006 Sb. zrušil dřívější kategorie bytu a zavedl nový pojem byt se sníženou kvalitou. Základním příslušenstvím pro účely zákona č. 107/2006 Sb. je koupelna nebo koupelnový (sprchový) kout a splachovací záchod, který může být v domě i mimo byt, pokud je používá jen nájemce bytu.

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

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

Prameny:

- zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách
- zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic
- <http://www.socialnibydleni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/zakladni-informace-o-sb>
- <https://www.anobudelip.cz/cs/makame/aktuality/tiskove-zpravy/program-vystavba-dostal-od-vlady-zelenou-41834.shtml>
- <https://www.mmr.cz/cs/ostatni/web/novinky/novela-programu-vystavba-umoznuje-obcim-v>
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- <https://radce.ulovdomov.cz/obecni-najem/>
- https://www.jaknabydleni.cz/obecni_byty.html

6. Výměnek (právní úprava institutu)

§ 2707 Základní ustanovení

(1) Smlouvou o výměnku si vlastník nemovité věci vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout. Není-li stanoveno nebo ujednáno jinak, rozhoduje pro obsah práv výměnkáře místní zvyklost.

(2) Podle obsahu právního jednání, kterým byl výměnek zřízen, se na smlouvu o výměnku použijí také ustanovení o právech, ze kterých se výměnek skládá, zejména o služebnosti bytu nebo o důchodu.

§ 2708

(1) Je-li výměnek zřízen jako reálné břemeno, učiní nabyvatel nemovité věci vše, co je z jeho strany zapotřebí, aby výměnek mohl být zapsán do veřejného seznamu. Nezřekne-li se výměnkář zápisu, lze do veřejného seznamu zapsat vlastnické právo nabyvatele jen současně se zápisem výměnku.

(2) Vlastník nemovité věci může pro sebe zapsat budoucí výměnek do veřejného seznamu ještě před převedením nemovité věci.

§ 2709

I když to při zřízení výměnku nebylo ujednáno, přispěje osoba zavázaná k výměnku pomocnými úkony výměnkáři, který to nezbytně potřebuje v nemoci, při úrazu nebo v podobné nouzi. Této povinnosti se zproští, zprostředkuje-li umístění výměnkáře ve zdravotnickém nebo podobném zařízení. Nezavazuje-li osobu zavázanou z výměnku k placení nákladů pobytu v zařízení zvláštní právní důvod, nese je výměnkář ze svého.

§ 2710

(1) Změní-li se poměry tou měrou, že na osobě zavázané k výměnku nelze spravedlivě požadovat, aby setrvala při naturálním plnění, a nedohodnou-li se strany, může soud na návrh osoby zavázané k výměnku rozhodnout, že se naturální výměnek zcela nebo zčásti nahradí peněžitým důchodem; soud také může, a to i bez návrhu, uložit osobě zavázané k výměnku, aby složila ve prospěch výměnkáře u provozovatele vhodného zaopatřovacího zařízení zaopatřovací jistinu ve stanovené výši.

(2) Byl-li výměnek přeměněn na peněžitý důchod, může soud dohodu stran nebo své rozhodnutí změnit, změní-li se podstatně poměry.

(3) Rozhodnutími podle odstavce 1 nebo 2 nelze přijmout takové opatření, jímž by bylo zaopatření výměnkáře ohroženo.

§ 2711

Při zkáze stavby, v níž bylo výměnkáři vyhrazeno obydlí, opatří osoba zavázaná z výměnku výměnkáři na vlastní náklad vhodné náhradní bydlení.

§ 2712

Výměnek vyhrazený manželům se nezkracuje smrtí jednoho z nich.

§ 2713

Výměnek nelze postoupit; postoupit lze jen právo na splatné dávky, avšak ne na ty, jejichž rozsah je určen podle osobních potřeb výměnkáře.

§ 2714

Právo na výměnek nepřechází na výměnkářovi dědice.

§ 2715

Byla-li smlouva o převodu nemovité věci uzavřena v souvislosti se zřízením výměnku, nelze od ní odstoupit pro neplnění povinnosti osobou zavázanou k výměnku.

Typické dotazy v oblasti Výměnku

Typický dotaz v této oblasti: Rodiče mi chtějí darovat rodinný dům a zahradu, ale chtějí, abych jim zřídil výměnek, co to pro mě znamená?

Právní úpravu výměnku obsahují ustanovení § 2707 až 2015 OZ. Zápis práv do katastru nemovitostí je upraven v ustanoveních § 6 až 27 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění a dále v podrobnostech § 26 a násl. vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění.

Na zápis budoucího výměnku se uplatní ustanovení § 66 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Na příjmy z výměnku se z daňového hlediska uplatní zákon č. 589/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Smyslem právní úpravy výměnku je zaopatření výměnkáře v souvislosti s převodem nemovitosti, jejímž je vlastníkem. Právní úpravu tohoto institutu nalezneme v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“). Výměnek náleží mezi relativní majetková práva a konkrétně se mu věnují ustanovení § 2707 až 2015 OZ. Vzhledem k tomu, že výměnek může zahrnovat i některá dílčí plnění, přichází v úvahu také využití řady dalších ustanovení tohoto právního předpisu (např. o služebnosti bytu nebo o důchodu).

Smlouva o výměnku je svou povahou smlouvou zaopatřovací a jejím prostřednictvím si vlastníkem nemovitosti vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout. Bez převodu nemovité věci tedy není možno výměnek zříditi.

Právní povaha výměnku může být dvojitá. Výměnek může být sjednán jako obligační právo a v tom případě výměnková smlouva zavazuje pouze její účastníky nebo je možno ho sjednat jako právo věcné, které lpí na nemovitosti a působí vůči všem osobám. Pokud má mít výměnek povahu práva věcného (věcného břemene), je pro vznik nezbytný jeho zápis do katastru nemovitostí. Výhodou tohoto řešení je větší právní jistota pro výměnkáře, kdy ani při převodu nemovitosti na dalšího vlastníka nezanikají jeho práva.

Vlastník nemovité věci má možnost zapsat budoucí výměnek do katastru nemovitostí ještě před převodem nemovité věci. Učiní tak prohlášením, které by mělo splňovat náležitosti podle ustanovení § 66 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Pokud následně dojde k převodu nemovité věci na nového vlastníka, zapíše katastr nemovitostí budoucí výměnek na návrh výměnkáře jako výměnek společně se zápisem vlastnického práva pro nového nabyvatele nemovitosti. Zápis změny však může být proveden i později.

Nejčastěji však bude smlouva o výměnku uzavřena současně se smlouvou darovací či kupní současně na jedné listině, není to však podmínkou. Je ale možno ji uzavřít i později (avšak vždy

v souvislosti s převodem nemovitosti). Ke vzniku věcného práva je však vždy třeba požádat o zápis do katastru nemovitostí, přičemž podpisy na smlouvě musí být úředně ověřeny.

Smluvními stranami jsou osoba převádějící nemovitost na jedné straně (výměnkář) a nabyvatel nemovitosti na straně druhé. Na obou smluvních stranách může být subjektů i více. Pokud jsou výměnkáři manželé, nezkracuje se výměnek jim určený smrtí jednoho z nich a trvá nadále ve stejném rozsahu. V případě dalších oprávněných osob v případě smrti jednoho z výměnkářů výměnek také nezaniká, ale rozsah poskytovaných výměnkových plnění se zkrátí.

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

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

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

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

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

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

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

Typický dotaz v této oblasti: *Jaký je rozdíl mezi smlouvou o výměnku a smlouvou o zřízení věcného břemene – doživotního užívání nemovitosti?*

Právní úpravu výměnku obsahují ustanovení § 2707 až 2015 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a právní úpravu věcného břemene nalezneme v ustanoveních § 1257 a násl. tohoto právního předpisu. Zápis práv do katastru nemovitostí je upraven v ustanoveních § 6 až 27 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění a dále v podrobnostech § 26 a násl. vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění. Na zápis budoucího výměnku se uplatní ustanovení § 66 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Na příjmy z výměnku se z daňového hlediska uplatní zákon č. 589/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Smlouvou o výměnku si osoba převádějící vlastnické právo k nemovitosti (kupní smlouvou, darovací smlouvou) vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout. Výměnek není možno zřídit, aniž by došlo k převodu nemovité věci.

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

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

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

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

Typický dotaz v této oblasti: *Zaniká právo výměnku, které bylo zřízeno společně pro manžely, úmrtím jednoho z nich?*

Právní úpravu výměnku obsahují ustanovení § 2707 až 2015 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Podle ustanovení § 2712 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se výměnek vyhrazený manželům nezkracuje smrtí jednoho z nich. Výměnek zaniká až smrtí druhého z manželů. Obdobná právní úprava se podle ustanovení § 3020 občanského zákoníku

uplatní i pro registrované partnery. Pokud byl ale výměnek sjednán pouze pro jednoho z manželů, nevzniká výměnek pro manžele automaticky společně.

Jedná se ovšem o dispozitivní právní úpravu, která umožňuje smluvním stranám si za podmínky respektování dobrých mravů a veřejného pořádku smluvně dojednat odchylné ujednání, které například zohlední poměrné snížení povinných plnění pro pozůstalého manžela-výměnkáře.

Typický dotaz v této oblasti: *Jaké povinnosti zůstanou povinnému z výměnku, pokud předmět výměnku např. dům vyhoří?*

Právní úpravu výměnku obsahují ustanovení § 2707 až 2015 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Ustanovení § 2711 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, stanoví, že při zkáze stavby, v níž bylo výměnkáři vyhrazeno obydlí, opatří osoba zavázaná z výměnku výměnkáři na vlastní náklad vhodné náhradní bydlení.

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

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

7. Převody nemovitostí

Právní úpravu převodu vlastnického práva k nemovité věci obsahuje § 1105 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Zápis práv do katastru nemovitostí je upraven v ustanoveních § 6 až 27 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění a dále v podrobnostech § 26 a násl. vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění. Právní úpravu ověřování podpisu (legalizace) se nachází v ustanoveních § 10 až 13 zákona č. 21/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu a o změně některých zákonů (zákon o ověřování) a § 74 a násl. zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád) v platném znění, popř. § 25a zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění. Na řízení o vkladu se použijí ustanovení zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Typické dotazy v oblasti převodu nemovitostí:

Typický dotaz z této oblasti: *Podepsal jsem kupní smlouvu na byt, kdy se stanu vlastníkem bytu?*

Při převodu nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu se v souladu s ustanovením § 1105 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nabývá věc do vlastnictví právě zápisem do takového seznamu. Jedná se o tzv. intabulační princip a v případě nemovitosti zapsané do katastru nemovitostí je příslušným veřejným seznamem katastr nemovitostí. Na základě platné a účinné kupní smlouvy je tak třeba podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. To platí i v případě, že by nemovitost nebyla v rozporu s právními předpisy v katastru nemovitostí evidována. V takovém případě by muselo před převodem vlastnického práva nejdříve dojít k jejímu zaevidování do katastru nemovitostí. Účastníky řízení jsou ten, jehož právo zaniká (prodávající) a ten, jehož právo vzniká (kupující). Vklad se provádí na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení.

Typický dotaz z této oblasti: *V kolika vyhotoveních musím doložit kupní smlouvu na byt na katastr nemovitostí?*

Právní úpravu obsahují ustanovení § 14 a 15 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Výši správní poplatku stanoví položka 120 Sazebníku, který je přílohou k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Právní úpravu ověřování podpisu (legalizace) se nachází v ustanoveních § 10 až 13 zákona č. 21/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu a o změně některých zákonů (zákon o ověřování) a § 74 a násl. zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád) v platném znění, popř. § 25a zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění.

Kupní smlouva je listinou, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí a předkládá se katastrálnímu úřadu v jednom vyhotovení s úředně ověřenými podpisy, a to společně s návrhem na zahájení vkladového řízení. Právní úpravu zápisu do katastru nemovitostí obsahuje § 6 a násl. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. Za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí se vybírá správní poplatek ve výši 2000 Kč, a to podle položky 120 Sazebníku, který je přílohou k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Typický dotaz z této oblasti: *Jak dlouho trvá zapsání nového majitele domu do katastru nemovitostí?*

K této problematice se vztahují ustanovení § 16 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění a § 71 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Je třeba počítat s dobou zhruba 30 dnů, během kterých katastrální úřad vklad do katastru nemovitostí povolí. Nedojde k tomu však před uplynutím ochranné lhůty v délce 20 dnů, která začíná plynout od okamžiku, kdy příslušný katastrální úřad oznámí vlastníkovvi nemovitosti skutečnost, že jeho nemovitost byla dotčena změnou (např. že byl podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí). Po tuto dobu je u nemovitosti vyznačena tzv. plomba, kterou katastrální úřad zruší až po provedení vkladu. Po dobu vyznačení plomby není možno s nemovitostí právně nakládat.

Typický dotaz z této oblasti: *Jsem vlastníkem domu, který splácím na hypotéku – banka má na nemovitosti zástavní právo. Dům jsem koupil před svatbou, mohu darovat polovinu domu své manželce – pomáhá mi splácet hypotéku?*

Právní úpravu darování obsahují ustanovení § 2055 až 2078 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Zástavní právo upravují ustanovení § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a na smlouvu o spotřebitelském úvěru se vztahují ustanovení § 104 a násl. zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Zápis práv do katastru nemovitostí je upraven v ustanoveních § 6 až 27 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění a dále v podrobnostech § 26 a násl. vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění.

Darování poloviny domu manželce bude možné v případě, že s darováním vysloví souhlas banka, která hypotéku na nemovitost poskytla. Je pravděpodobné, že součástí zástavní smlouvy je i zákaz zcizení nemovitosti a není tedy možné nemovitost nebo její část převést třetí osobě. S porušením tohoto ujednání mohou být spojeny sankce, například i zesplatnění hypotéky.

Po dohodě s bankou dojde k uzavření dodatku k úvěrové smlouvě a následně je třeba podat návrh na vklad do katastru nemovitostí, jehož součástí bude i darovací smlouva a dodatek k úvěrové smlouvě s bankou. Právní úpravu obsahuje § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,

občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, na provedení vkladu do katastru nemovitostí se uplatní ustanovení § 6 a násl. zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- zákona č. 21/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu a o změně některých zákonů
- zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)
- zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění
- zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Přílohy

Příloha č. 1 Nájemní smlouva dle NOZ (OBECNÝ 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 ; 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.

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.

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.

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 § 2235 *an NOZ*, zejména ohledně výpovědi z nájmu.

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 zabrání (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

Příloha č. 2 Žaloba na vyklizení bytu (OBECNÝ VZOR)

Obvodnímu soudu (Okresnímu soudu)

adresa

dvojmo text návrhu

jedenkrát přílohy

V 2022

Věc: Žaloba 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

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

Příloha č. 3 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

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.

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 (tří) 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 odchýlně 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;

- 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) Převedení bytové jednotky bude uskutečněno 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 schůzí 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,

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.

2) Písemná 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 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 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 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 (tři) 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 (tři) 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,

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.