

Stručně k některým oblastem právní úpravy nájmu bytů podle nového občanského zákoníku

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. nabyl účinnosti od 1. ledna 2014. Přináší některé změny v právní úpravě nájmu bytů. V úvodu je třeba zdůraznit, že dosavadní smlouvy o nájmu bytů zůstávají v platnosti nadále. Výše nájemného zůstává beze změny. Obsah práv a povinností pronajímatele a nájemce se však řídí novým občanským zákoníkem.

Povinnosti pronajímatele Pronajímatel je povinen zajišťovat v domě náležitý pořádek a udržívat dům a byt ve stavu způsobilém k užívání. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy spojené s užíváním bytu. Nově žádný právní předpis nestanoví, co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami. Do 31. prosince 2013 tak stanovil § 5 a 6 vyhlášky č. 258/1995 Sb., která však byla novým občanským zákoníkem zrušena. Přesto lze očekávat, že i nadále bude obsah těchto ustanovení zrušené vyhlášky v praxi přiměřeně využíván.

Povinnosti nájemce Nájemce je nadále povinen řádně užívat byt v souladu s nájemní smlouvou. Podnikat v bytě může pouze tehdy, pokud tím nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Nájemce je povinen dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele v tomto směru. Pro nájemce bytů pronajímaných Městskou částí Praha 17 jsou tato pravidla stanovena v Domovním řádu, který je přílohou smlouvy o nájmu bytu. Chovat v bytě zvíře smí nájemce pouze tehdy, nepůsobí-li jeho chov obyvatelům domu nepřiměřené obtíže. Těmito obtížemi může být zejména hluk, pach, volný pohyb zvířete ve společných prostorách domu. Pokud nájemce hrubým způsobem poruší uvedené zákonem stanovené povinnosti, pronajímatel může nájem vypovědět.

Nově se stanoví, že pokud nájemce předem ví o své nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce, po níž mu bude byt obtížně dostupný, například z důvodu pobytu v zahraničí či plánované dlouhodobé hospitalizace, oznámí to včas pronajímateli a současně mu dá kontakt na osobu, která v případě nutnosti zajistí možnost vstupu do bytu. To se týká především havárií, k jejichž odstranění je nutný vstoupit do bytu. Pokud nájemce nikoho takového nemá, je takovou osobou pronajímatel. Nesplnění této povinnosti nájemcem je důvodem k výpovědi nájmu.

Společný nájem vzniká na základě smlouvy, kdy se více osob dohodne s pronajímatelem na společném nájmu. V takovém případě mají společní nájemci stejná práva a povinnosti.

Společný nájem manželů Bydlí-li manželé v bytě, k němuž měl jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo, vznikne ze zákona uzavřením manželství k domu nebo bytu oběma manželům společné nájemní právo. Při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností smlouvy o nájmu. Manžel nesmí bez souhlasu druhého manžela nájem ukončit, nebo jej omezit právem, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny. Jedná-li manžel bez souhlasu druhého manžela v rozporu s tím, může se druhý manžel dovolat neplatnosti takového právního jednání.

Zaniklo-li manželství rozvodem, a manželé měli k domu nebo bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, stejné, nebo společné právo, a nedohodnou-li se, kdo bude v domě nebo bytě dále bydlet, zruší soud na návrh jednoho z nich podle okolností případu dosavadní právo toho z rozvedených manželů, na kterém lze spravedlivě žádat, aby dům nebo byt opustil, a popřípadě zároveň rozhodne o způsobu náhrady za ztrátu práva; přitom přihlédne zejména k tomu, kterému z rozvedených manželů byla svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabylo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali, jakož i ke stanovisku pronajímatele. Rozvedený manžel, který má dům nebo byt opustit, má právo tam bydlet, dokud mu druhý manžel nezajistí náhradní bydlení, ledaže mu v řízení náhrada nebyla přiznána; v tomto případě má právo v domě nebo bytě bydlet nejdéle jeden rok. Byla-li mu však svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabylo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali za trvání manželství, nebo o dítě nezaopatřené, které s ním žije, může soud na návrh tohoto manžela založit v jeho prospěch právo bydlení. Z toho vyplývá, že zajišťování náhradního bydlení již zásadně není povinností pronajímatele.

Členové domácnosti Nájemce má právo do své domácnosti přijmout kohokoli, avšak je současně povinen oznámit při přijetí nového člena domácnosti pronajímateli zvýšený počet osob, a to pod sankcí výpovědi nájmu. Pokud se nejedná o osobu blízkou, pronajímatel si může vyhradit právo souhlasu s přijetím člena domácnosti. Městská část Praha 17 jako pronajímatel toto právo bude využívat pouze u bytů startovacích a u bytů služebních.

Podnájem Pronajímá-li nájemce pouze část bytu, v němž bydlí, nepotřebuje k tomu již souhlas pronajímatele. Pokud však hodlá pronajmout byt, v němž sám nebydlí, může tak učinit pouze se souhlasem pronajímatele. Pokud se pronajímatel k žádosti do jednoho měsíce nevyjádří, má se za to, že souhlasí. Pronájem celého bytu bez souhlasu pronajímatele je důvodem k výpovědi nájmu.

Skončení nájmu Nájem skončí dohodou s pronajímatelem, uplynutím doby, na níž byl nájem sjednán, nebo výpovědí. Na uzavření dohody o skončení nájmu není právní nárok. Pokud se jedná o společný nájem, je nutný souhlas všech společných nájemců, v případě manželů je nutný souhlas obou, jinak je dohoda neplatná.

Přechod nájmu Zemře-li jeden ze společných nájemců, ostatní společní nájemci pokračují v nájmu. Pokud zůstane pouze jeden, stává se výlučným nájemcem. Co se týká přechodu nájmu, platí nadále, že toto právo přechází na člena domácnosti, který žil se zemřelým ke dni smrti a nemá vlastní byt., pokud s tím souhlasí pronajímatel. Jeho souhlasu však není třeba, pokud tímto členem domácnosti je manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, avšak pouze na dobu dvou let, bez tohoto omezení na osoby starší sedmdesátí let, na osobu mladší osmnácti let však pouze do jejích dvaceti let. Přechází-li nájem na více osob, práva a povinnosti na ně přecházejí společně a nerozdílně. Každý, na něhož přešel nájem, má možnost se tohoto nároku vůči pronajímateli do jednoho měsíce písemně vzdát.

Nově se stanoví, že při přechodu práv nájmu na člena domácnosti zemřelého nájemce pronajímatel má právo požadovat po něm složení jistoty až do výše šestinásobku nájmu, pokud zemřelý tuto jistotu nesložil.

Úplné novum je to, že nepřejde-li nájem na člena domácnosti, přechází na dědice. Těm však může pronajímatel dát výpověď i bez uvedení důvodů s dvouměsíční lhůtou. Totéž může učinit dědic do tří měsíců poté, kdy se o smrti zůstavitele dozvěděl, nejpozději však do šesti měsíců od jeho smrti. Není-li dědic znám do šesti měsíců, může pronajímatel byt vyklidit, čímž dochází k zániku nájmu.

Pokračování v nájmu Novinkou je i to, že pokud nájemce pokračuje v nájmu alespoň tři měsíce poté, kdy podle smlouvy měl nájem skončit, a nájemce jej písemně nevyzval k tomu, aby byt opustil, platí, že se nájem prodlužuje na stejnou dobu, na jakou byl ujednáán, nejdéle však na dva roky. V praxi to znamená, že nájemce s nájemní smlouvou na dobu určitou již nemusí žádat pronajímatele o prodloužení nájemní smlouvy, neboť k jejímu prodloužení dochází přímo ze zákona. To však neplatí u startovacích bytů, kde si pronajímatel ve smlouvě o nájmu vyhradil, že dobu nájmu nelze prodloužit. Dále to neplatí u služebních bytů, kde je možné dobu nájmu prodloužit, avšak nájemce o to musí včas pronajímatele požádat.

Výpověď nájmu Výpovědi lze ukončit nájem bytu ze strany pronajímatele pouze ze zákonem stanovených důvodů, a to poruší-li nájemce hrubě svou povinnost, vyplývající z nájmu nebo je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na osobě žijící v domě nebo proti majetku v domě, má-li být byt vyklizen z veřejného zájmu nebo z jiného obdobně závažného důvodu. Výpověď je tříměsíční. Nájemce se může bránit proti výpovědi soudní žalobou, podanou do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

Zrušení nájmu Nově se stanoví právo pronajímatele vypovědět nájem i bez výpovědní lhůty, tj. i okamžitě, pokud nájemce poruší povinnost z nájmu zvláště závažným způsobem, například tím, že nezaplatil nájemné nebo náklady na služby spojené s nájmem za dobu tří měsíců a déle, poškozuje byt závažným nebo nenapravitelným způsobem, či způsobuje závažné škody a obtíže pronajímateli nebo sousedům v domě, případně užívá byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než je ve smlouvě o nájmu ujednáno.

Výměna Nový občanský zákoník již neobsahuje speciální ustanovení o výměně bytů. To však neznamená, že výměny bytů nelze provádět. Městská část Praha 17 za tím účelem doplnila zásady o přidělování bytů a zpracovala příslušný tiskopis. Obojí je dostupné na <http://www.repy.cz/>. Obdobně, jako dosud, je nutné, aby s výměnou bytu jakožto předmětu nájmu souhlasili všichni dotčení nájemci i pronajímatelé. Nájemce, který se z bytu pronajímatele odstěhovává, uzavře s pronajímatelem dohodu o ukončení nájmu, a pronajímatel s nájemcem, který se má do bytu pronajímatele přistěhovat, uzavře novou smlouvu o nájmu. Například: Dva nájemci je dohodnou na vzájemné výměně nájmu bytu, kterou hodlají realizovat 1. února 2014. Je třeba, aby se v dostatečném předstihu dohodli se svými dosavadními pronajímateli na ukončení dosavadních smluv o nájmu bytu, z něhož se hodlají odstěhovat, a to ke dni 31. ledna 2014, a současně s novými pronajímateli uzavřeli nové smlouvy o nájmu bytu, a to od 1. února 2014. Pokud jeden z pronajímatelů nesouhlasí,

výměnu bytů samozřejmě nelze uskutečnit. Na souhlas pronajímatele nájemce nemá právní nárok.

Služební byty Do občanského zákoníku se vrací institut služebních bytů. Jedná se byty, jejichž pronájem je sjednán v souvislosti s výkonem práce, funkce nebo zaměstnání. Nájem služebního bytu končí posledním dnem měsíce, v němž nájemce přestal konat práci, v souvislosti s ním s ním byl sjednán nájem bytu, v závažných případech uplynutím dvou let. Smrtí nájemce nájem končí, nepřechází tedy na jiné osoby.

Byty zvláštního určení Režim bytů zvláštního určení pro osoby se zdravotním postižením se mění tak, že ustanovení o přechodu nájmu se nepoužijí. V případě smrti nájemce vyzve pronajímatel osoby, které v bytě zvláštního určení žili s nájemcem, aby byt do tří měsíců opustili, případně aby tak učinili dědici.

Tento článek není komplexním zpracováním právní úpravy nájmu bytů. Poskytuje pouze vybrané informace o této oblasti a snaží se odpovědět na nejvíce frekventované otázky, předkládané nájemci bytů vůči Městské části Praha 17 jakožto pronajímateli.

Autor: *ThDr. JUDr. Leo Salvét, Th.D.*