

# Změny v právní úpravě nájmu bytů

Věra KORECKÁ

Poslední novela občanského zákoníku<sup>1</sup> provedená s účinností od 1.1.1995 zákonem č. 267/1994 Sb. (dále jen novela) se týká takřka výhradně právních vztahů nájmu bytu. I když změny, které přináší, v podstatě zasahují do celého nájemního vztahu, počínaje jeho vznikem přes práva a povinnosti subjektů a konce jeho zánikem včetně problematiky s tím související, je těžiště novely zejména v oblasti posléze uvedené, kde dochází k zásadnímu posunu v úpravě nároku nájemce na bytovou náhradu při vyklizení bytu.

Vydeme-li z geneze nájemního vztahu, je třeba v první řadě poukázat na novelizovaná znění ustanovení §§ 685 odst. 1 a 686 odst. 1 ObčZ, týkající se **nájemní smlouvy**. Především je zde zakotven požadavek písemné formy daného právního úkonu. Nedodržení písemné formy nájemní smlouvy bude mít za následek její absolutní neplatnost (§ 40 odst. 1 ObčZ), neboť oproti původním úvahám zařadit tento případ mezi důvody neplatnosti relativní (§ 40a ObčZ) se tak nestalo. Uvedené řešení, jež nakonec novela zvolila, je třeba nepochybně považovat za vhodnější, neboť konstrukce relativní neplatnosti by u tak závažného právního úkonu byla nepřipadná, nehledě ke značné právní nejistotě, kterou by vyvolávala nejen pro daný nájemní vztah samotný, ale i pro vztahy na něj navazující, např. při výměně bytu či přechodu práva nájmu bytu. Nově stanovený požadavek písemné formy nájemní smlouvy se netýká nájemních smluv platně uzavřených před účinností novely i v jiné, než písemné formě, jež zůstávají platné i nadále (srov. § 879b odst. 1 ObčZ).

V této souvislosti je třeba upozornit na některá další ustanovení občanského zákoníku, jež nabývají v důsledku nově stanovené formy nájemní smlouvy na významu. Jde zejména o ustanovení § 40 odst. 2 ObčZ, z něhož lze dovodit, že jakékoliv změny nájemní smlouvy platně uzavřené po 1.1.1995 bude nutno učinit pouze v písemné formě, a to pod sankcí absolutní neplatnosti (§ 40 odst. 1 ObčZ). Dále jde o ustanovení § 31 odst. 4 ObčZ, v souladu s nímž bude muset mít písemnou formu i plná moc, kterou pronajímatel nebo nájemce zmocňují zástupce k uzavření či změně nájemní smlouvy, to i zde pod sankcí absolutní neplatnosti (§ 40 odst. 1 ObčZ).

<sup>1</sup>Zákon č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků vyhlášeném pod č. 47/1992 Sb. a doplněném zák. č. 264/1992 Sb., dále jen ObčZ

Nově jsou stanoveny i obsahové náležitosti nájemní smlouvy. Tato musí napříště obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši (srov. § 686 odst. 1 věta první ObčZ). Ze srovnání s dosavadním zněním citovaného ustanovení vyplývá, že je nyní přesněji specifikován obsah nájemní smlouvy, pokud jde o předmět nájemního vztahu. Na rozdíl od dosavadní úpravy pak nemusí nájemní smlouva obsahovat přímo výši nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, ale postačí pouze uvedení způsobu jejich výpočtu, takže nebude nutné při každé změně výše těchto plateb nájemní smlouvu měnit. Nájemní smlouva musí být však v tomto směru dostatečně určitá. Nedodržení výše uvedených obsahových náležitostí nájemní smlouvy bude mít za následek její absolutní neplatnost (§ 39 ObčZ).

Nedotčeno novelou zůstalo ustanovení § 686 odst. 2 ObčZ z něhož vyplývá, že podstatnou obsahovou náležitostí nájemní smlouvy není ujednání o době, na níž je nájem sjednáván. Je tedy i nadále formou domněnky preferován nájemní vztah na dobu neurčitou, nebude-li nájemní smlouva obsahovat výslovné ujednání smluvních stran o omezení nájmu na dobu určitou.

Další změny se týkají obsahu nájemního vztahu. Jde jednak o nově zakotvené ustanovení § 692 odst. 3 ObčZ stanovící povinnost nájemce umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, např. pro vytápění bytu, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Předpokladem realizace odpovídajícího oprávnění pronajímatele je jeho předchozí písemná výzva doručená nájemci. Výzva by měla obsahovat i upozornění na termín, kdy by měl nájemce byt zpřístupnit. Splnění uvedené povinnosti nájemcem se může pronajímatel domáhat i soudní cestou. Nelze vyloučit ani jeho případný nárok na náhradu škody vzniklé nesplněním této povinnosti nájemce, která může představovat např. náklady vynaložené se zbytečným dostavením se příslušného pracovníka. Nájemce by za ni odpovídal podle § 420 ObčZ, tj. na základě svého zaviněného protiprávního jednání.

Nově zakotvená povinnost nájemce nepochybně ulehčí pozici pronajímatele, neboť tak došlo k rozšíření počtu odůvodněných případů, kdy je nájemce povinen zpřístupnit pronajímateli byt. Dosud se tato povinnost nájemce týkala pouze provedení potřebných oprav v bytě, které měl nést pronajímatel (§ 692 odst. 1 ObčZ), resp. oprav prováděných na základě oprávnění pronajímatele vyplývajícího z ustanovení § 692 odst. 2 a 693 ObčZ a stavebních úprav či jiných podstatných změn realizovaných v souladu s ustanovením § 695 ObčZ. V této souvislosti je třeba v zájmu úplnosti podotknout, že instalace měřicího a regulačního zařízení pro tepelnou energii a vodu v bytě se promítne i ve výši nájemného stanoveného podle vyhl. č. 176/1993 Sb. ve znění vyhl. č. 30/1995 Sb., a to v té jeho části, která se týká maximálního měsíčního nájemného za vybavení bytu (srov. § 10 cit. vyhlášky a přílohu k ní,

bod 3 a 4.).

Z hlediska obsahu nájemního vztahu je dále velmi významné posílení ochrany pronajímatele při provádění jím nepovolených stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě nájemcem (§ 694 věta druhá ObčZ). Podle citovaného ustanovení je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny odstranil bez odkladu, tedy ihned. Dosud byla uvedená povinnost nájemce situována až do období skončení nájemního vztahu, a to na základě aplikace ustanovení § 667 odst. 2 věta první ObčZ obsaženého v rámci obecných ustanovení o nájemní smlouvě. Je však třeba podotknout, že ani u nájmu bytu není vyloučena též aplikace následující věty citovaného ustanovení, podle něhož hrozí-li pronajímateli v důsledku prováděných změn na věci značná škoda, je oprávněn od smlouvy odstoupit<sup>2</sup>. Podle okolností přichází v úvahu i uplatnění výpovědního důvodu upraveného v § 711 odst. 1 písm. d/ ObčZ (hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu nájemcem).

Posílení postavení pronajímatele se projevilo i ve vztahu k možnostem realizace dispozičních oprávnění nájemce bytu. Jde konkrétně o ustanovení čl.I. bodu 17 novely, podle něhož se z ustanovení § 719 ObčZ vypouští jeho odstavec druhý. To tedy znamená, že nyní již nemůže soud nahradit svým rozhodnutím projev vůle pronajímatele, nebude-li tento souhlasit s tím, aby nájemce přenechal byt (jeho část) do podnájmu jinému. V této souvislosti pak o to více nabývá na významu ustanovení § 719 odst. 1 věty druhé ObčZ upravující sankci za přenechání bytu (jeho části) nájemcem do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Je třeba též podotknout, že oprávnění uzavřít smlouvu o podnájmu nemá osoba, která v bytě bydlí do zajištění bytové náhrady na základě tzv. „práva na bydlení“ opírajícího se o ustanovení § 711 odst. 6 ObčZ. Uvedené stanovisko zastávala i stávající právní praxe, nyní však našlo i svého výslovného vyjádření v nově zakotveném ustanovení § 712a ObčZ upravujícím právní postavení daného subjektu (viz dále).

Nedotčena novelou zůstala naproti tomu ustanovení §§ 715 a 716 ObčZ upravující další dispoziční oprávnění nájemce bytu—uzavření dohody o výměně bytu. I nadále zde zůstala také zachována možnost, aby se nájemce obrátil na soud s návrhem na rozhodnutí podle § 161 odst. 3 OSŘ, odepře-li pronajímatel bez závažných důvodů udělit svůj souhlas s výměnou bytu (srov. § 715 věta třetí ObčZ). Je ovšem otázkou, do jaké míry tato možnost přispěje ke skutečné realizaci výměny bytu. I když totiž nájemce získá rozhodnutí soudu nahrazující projev vůle pronajímatele s uzavřením dohody o výměně bytu, není tím současně vyřešena i otázka vzniku nového nájemního vztahu mezi tímto pronajímatelem a příslušným subjektem dohody, který by se měl na základě ní do jeho bytu nastěhovat. Nebude-li pak pronajímatel ochoten s tímto subjektem nájemní smlouvu uzavřít, nelze již ze zákona dovodit jeho kontraktační povinnost, jako tomu bylo za platnosti právní úpravy platné do 1.1.1992 (srov. § 154 odst. 1 ObčZ ve znění před novelou provedenou zák. č. 509/1991 Sb.).

<sup>2</sup>Srov. též: Občanský zákoník, komentář, 2. vydání, C.H.Beck, 1994, str. 437

Institut výměny bytu tak zůstává i nadále institutem značně právně nejistým.

Novela se přes počáteční záměry nedotkla závažné oblasti obsahu nájemního vztahu týkající se údržby bytu. Rámec povinností nájemce ve vztahu k údržbě bytu je tedy stále vymezen ustanovením § 687 odst. 2 a 3 ObčZ v závislosti na tom, zda jde o nájemce bytu nedružstevního či družstevního. U družstevních bytů je rozsah této povinnosti dán stanovami družstva, u nedružstevních pak nájemní smlouvou. Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, hradí nájemce pouze drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu stanovené zvláštním předpisem. Tím je dosud platná vyhl. č. 45/1964 Sb. (ve znění pozdějších předpisů), jež je pochopitelně svou koncepcí i cenovými relacemi poplatná době, kdy byla vydána.

Jak již bylo konstatováno, přinesla novela nejzávažnější změny v oblasti zániku nájemního vztahu k bytu a otázkách s ním souvisejících. V tomto směru je třeba nejprve upozornit na ty, k nimž došlo v úpravě **přechodu práva nájmu nedružstevního bytu**, který nebyl ve společném nájmu manželů. Osoby, na něž má právo nájmu bytu v případě smrti nájemce přejít, musí prokázat, že se zemřelým nájemcem žily ve společné domácnosti (v den smrti, resp. po dobu tří let před tím) a že nemají vlastní byt (srov. § 706 odst. 1 věta první a druhá ObčZ). Nelze ovšem nevidět, že povinnost tvrzení a povinnost důkazní ohledně skutečností rozhodných pro přechod práva nájmu bytu spojená s nepříznivými procesními důsledky pro případ jejich nesplnění tížila uvedené osoby i dosud, došlo-li k případnému soudnímu sporu, ať již vedeném k jejich určovací žalobě či k žalobě pronajímatele na vyklizení. Výslovným zakotvením požadavku obsaženému nyní v citovaných ustanoveních tak chtěl zřejmě zákonodárce povinnost těchto osob zdůraznit, a to i mimo rámec soudního řízení. Vzhledem k tomu, že daná ustanovení platí i pro případ trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem (srov. § 708 ObčZ), uplatní se v nich stanovený požadavek i zde. V souvislosti s právními následky smrti nájemce bytu lze konstatovat, že nedotčena novelou zůstala úprava této problematiky u bytů družstevních obsažená v § 706 odst. 2 a § 707 odst. 2 ObčZ, ačkoliv zde po předchozí novelizaci občanského zákoníku provedené zák. č. 509/1991 Sb. vznikají aplikační problémy. Tak je tomu především v případě smrti nájemce družstevního bytu, individuálního člena družstva (§ 706 odst. 2, § 707 odst. 2 věta třetí ObčZ) v situaci, kdy je k dědění povoláno několik dědiců, kteří ohledně vypořádání dědictví a v jejím rámci i členského podílu v družstvu neuzavřou dohodu (resp. není-li takováto dohoda soudem schválena), a kdy dojde k potvrzení nabytí dědictví více dědicům podle jejich dědických podílů (§§ 483, 484 věta první ObčZ, 175q odst. 1 písm. d/ OSŘ). Zde pak vznikají problémy jak v návaznosti na ustanovení § 700 odst. 3 ObčZ, nepřipouštějící vznik společného nájmu družstevního bytu mezi jinými osobami než manžely, tak i na příslušná ustanovení obchodního zákoníku upravující členství v družstvu<sup>3</sup>. Nedostatek vzájemné souladnosti občanského a obchodního zákoníku se projevuje

<sup>3</sup>Blíže k této otázce viz např.: Pekárek, M.: Vypořádání majetkových nároků vyplývajících z členství v družstvu v případě smrti člena, Právní praxe 4/1994, str. 206 až 208

i v situacích, kdy zemřelému nájemci družstevního bytu, členu družstva svědčilo vedle toho i právo nájmu nebytového prostoru v tomtéž družstvu. Zde jde ovšem navíc i o problém vztahu k zákonu č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor (ve znění pozdějších předpisů).

Pokud jde o vlastní **zánik nájmu bytu** lze z hlediska systematického řazení jednotlivých změn poukázat v první řadě na úpravu náležitostí výpovědi z nájmu bytu, kdy byla z ustanovení § 710 odst. 3 ObčZ vypuštěna část věty za středníkem upravující dosud okamžik skončení nájemního vztahu pro případy, nebyla-li ve výpovědi uvedena výpovědní lhůta. Citované ustanovení bylo stávající právní praxí vykládáno pouze ve prospěch nájemce<sup>4</sup>; pokud šlo o výpověď pronajímatele, zastávala soudní praxe stanovisko, že neuvedení výpovědní lhůty pronajímatelem ve výpovědi má za následek její absolutní neplatnost (§ 37 odst. 1, § 39 a § 710 odst. 3 věta před středníkem ObčZ)<sup>5</sup>. Vzhledem k uvedené změně tak bude muset napříště obsahovat výpovědní lhůtu i výpověď nájemce, a to i zde pod sancí absolutní neplatnosti.

K novelizaci došlo i v rámci jednotlivých výpovědních důvodů, z nichž může dát pronajímatel nájemci výpověď z nájmu bytu, a to především u výpovědního důvodu týkajícího se služebních bytů upraveného v § 711 odst. 1 písm. b/ ObčZ. Pokud jde o předpoklad výpovědi ze strany pronajímatele služebního bytu je nyní nově formulován dikcí: „jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat“. Uvedená změna je nepochybně přínosem, neboť přispěje k odstranění problémů, jež v aplikační praxi vznikaly v souvislosti s dosavadním zněním citovaného ustanovení, kdy byla možnost jeho uplatnění značně zužována<sup>6</sup>. Na významu nyní nabývají i důvody, pro které došlo ke skončení výkonu práce nájemce pro pronajímatele služebního bytu, neboť se tato skutečnost může projevit v nároku nájemce na bytovou náhradu, přivolil-li soud k výpovědi z nájmu služebního bytu dané z tohoto výpovědního důvodu. Přestal-li totiž nájemce vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí u nájemních smluv uzavřených po 1.1.1995 nájemci při vyklizení poskytnout pouze přístřeší (srov. § 879b odst. 2, § 712 odst. 2 věta čtvrtá ObčZ). Obdobné případy, na něž nebude možno vzhledem k datu uzavření nájemní smlouvy posléze citované ustanovení použít, lze event. zohlednit v rámci úvahy soudu podle § 712 odst. 2 věta třetí ObčZ, tj. přiznáním nároku na náhradní byt o menší podlahové ploše než je byt vyklizovaný.

Problematiky služebních bytů se týká i novelizace ustanovení § 709 ObčZ, kde byla vypuštěna slova „byty trvale určené jako“, čímž bylo výslovně vyjádřeno, že právní režim služebních bytů se vztahuje i na byty, které mají podle ustanovení § 8 zák. ČNR č. 102/1992 Sb. přechodně charakter služebních bytů. Uvedená změ-

<sup>4</sup>Srov. např. dílo cit. v pozn.č. 2, str. 506

<sup>5</sup>Srov. např. rozsudek Vrchního soudu sp.zn. 2 Cdo 72/93, Právní rozhledy č. 5/1994, str. 171, 172

<sup>6</sup>Srov. např. rozsudek Vrchního soudu sp.zn. 2 Cdo 73/93, Právní rozhledy č. 1/1994, str. 20, 21

na nepochybně přispěje k jednoznačnějšímu výkladu i k zachování počtu bytů, které se budou řídit tímto zvláštním právním režimem. Nelze ovšem nevidět, že vymezení služebních bytů tak, jak je v citovaném předpise obsaženo, a to zvláště v jeho ustanovení § 7 odst. 1 písm. b/ postaví zřejmě právní praxi před ne jeden interpretační problém. Jde např. o nestálost charakteru určitého bytu jako bytu služebního v návaznosti na možnou změnu vlastnictví bytu (domu) nebo o vymezení povahy právních vztahů, jež by měly vzniknout u služebních bytů jako bytů v nájmu nebo v domech v nájmu právnických a fyzických osob. Stojí proto za úvahu otázka případné novelizace citovaného právního předpisu, a to již také proto, že u služebních bytů vymezených zde v § 7 odst. 1 písm. b/ bude obtížné dodržet náležitost nájemní smlouvy, kterou vyžaduje odstavec druhý cit. ustanovení, jež navíc pozbyla vzhledem k novelizaci předpokladů výpovědi podle § 711 odst. 1 písm. b/ ObčZ u těchto bytů na významu.

Výpovědi pronajímatele se dále dotkla i novelizace ustanovení § 711 odst. 1 písm. h/ ObčZ, která rozšiřuje možnost výpovědi i na případ, kdy je byt bez vážných důvodů užíván jen občas.

Skutečnost, z jakého výpovědního důvodu soud přivolí k výpovědi pronajímatele bude mít po novele význam nejen pro nárok nájemce na bytovou náhradu, jako tomu bylo ostatně i dosud, ale i z hlediska nově zakotveného ustanovení § 711 odst. 5 ObčZ upravujícího povinnost pronajímatele využít vyklizeného bytu k účelu, pro který bylo k výpovědi nájmu přivolen. Současně citované ustanovení upravuje nároky nájemce vzniklé v důsledku porušení této povinnosti.

Dané ustanovení lze z hlediska možností jeho interpretace a aplikace v praxi považovat za nejproblematičtější ze všech, jež novela obsahuje. Problémy nebude patrně činit vymezení jednotlivých nároků nájemce. Jde jednak o náhradu stěhovacích nákladů, která může přijít v úvahu jen tam, kde o nich nebylo podle § 711 odst. 3 ObčZ rozhodnuto již v rozsudku, jímž soud k výpovědi pronajímatele z nájmu přivolí. Byla-li již takto nájemci náhrada stěhovacích nákladů přiznána, mohl by se domáhat pouze rozdílu mezi výši nákladů přiznaných a nákladů skutečně vynaložených. Zákon hovoří i o dalších nákladech spojených s úpravou náhradního bytu. Za takovéto náklady bude možno zřejmě považovat pouze náklady vzniklé přizpůsobením tohoto bytu kvalitě bytu, který byl vyklizen. Nebude sem možno zařadit např. i náklady vynaložené z toho důvodu, že nebyla splněna povinnost nového pronajímatele odevzdat nájemci byt zajištěný jako byt náhradní ve stavu způsobilém k řádnému užívání (srov. § 687 odst. 1 ObčZ), neboť nároky nesplněním této povinnosti vzniklé je třeba uplatnit vůči tomu, kdo uvedenou povinnost porušil, tj. vůči novému pronajímateli. Pokud jde o právo na rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, jež zákon také nájemci přiznává, může pochopitelně takovýto nárok vzniknout jen tam, kde je nájemné z náhradního bytu stanovené v souladu s příslušnými právními předpisy vyšší než bylo nájemné z bytu vyklizeného. Rozhodná doba, po níž toto posléze uvedené právo nájemci přísluší je ohraničena dobou, po níž trvá nájem náhradního bytu, nejdéle však dobou pěti let,

počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu. Pokud jde o jiné nároky nájemce, může jím být např. nárok na náhradu škody.

Mnohem obtížnější však bude dle našeho názoru vymezení předpokladů, za nichž uvedené nároky nájemce vznikají. Z citovaného ustanovení (věty první) lze dovodit, že pronajímatel má povinnost využít byt k účelu, pro který soud k jeho výpovědi z nájmu přivolil. S přihlédnutím k povaze jednotlivých výpovědních důvodů přichází takováto povinnost pronajímatele v úvahu v podstatě jen u výpovědních důvodů podle písm. a/, b/, e/ a f/, event. není zcela vyloučena ani u výpovědního důvodu podle písm. i/ § 711 odst. 1 ObčZ. Porušení této povinnosti pronajímatelem je nepochybně základním předpokladem pro to, aby dané nároky nájemce mohly vůbec vzniknout. Toto porušení povinnosti může spočívat především v aktivním jednání pronajímatele, např. v tom, že vyklizený byt, z něhož bylo dáno přivolení k výpovědi podle § 711 odst. 1 písm. a/ ObčZ (jeho vlastní potřeba) nepoužije bez vážných důvodů pro sebe, ale pronajme jej jiné osobě, což může být pro něj velmi výhodné, půjde-li o případ, kdy se neuplatní regulované nájemné (srov. § 2 odst. 1 písm. c/ nebo odst. 2 písm. b/ vyhl. č. 176/1993 Sb. ve znění vyhl. č. 30/1995 Sb.). Za porušení povinnosti pronajímatele lze však nepochybně považovat i jeho nekonání, tedy takové jednání, kdy pronajímatel ponechá byt volný, aniž by jej využil k jakémukoliv účelu. Vzhledem však k tomu, že zákon současně se zakotvením povinnosti pronajímatele využít byt k účelu, pro který soud k výpovědi nájmu přivolil, nestanovil i lhůtu k jejímu splnění, může být určení základního předpokladu, na základě něhož uvedená práva nájemce vznikají značně problematické, a to zvláště tam, kde bude pronajímatel s jakýmkoliv využitím bytu otálet. Negativní důsledky spojené s absencí lhůty ke splnění uvedené povinnosti pronajímatele vyvstávají i v souvislosti s možnou následnou změnou vlastnictví k bytu (domu), která by zvláště u výpovědních důvodů podle § 711 odst. 1 písm. a/ a b/ mohla zpochybnit samu možnost využití bytu k účelu, pro který soud k výpovědi z nájmu přivolil a tím i splnění povinnosti pronajímatele. Vezmeme-li v úvahu dobu, jež může uplynout od právní moci rozhodnutí o přivolení k výpovědi do faktického vyklizení bytu, nemusí být takovéto případy nikterak vyjímecné.

Ustanovení § 711 odst. 5 ObčZ je však problematické i z jiného hlediska, a to pokud jde o otázku promlčení práv, která nájemci v důsledku porušení povinnosti pronajímatele vzniknou. Jde zejména o právo na rozdíl v nájemném, ohledně něhož zákon stanoví, že se v období pěti let nepromlčí (věta třetí § 712 odst. 5). Jde nejen o to, od kdy se toto období pěti let počítá, ale i o to, zda je takto odsunut počátek běhu promlčecí doby k uplatnění tohoto práva nebo stanovená překážka bránící skončení již započaté promlčecí doby. Lze soudit, že smyslem uvedeného ustanovení bylo zabránit tomu, aby se dané právo promlčelo dříve, než uplyne doba, na kterou je zákon nájemci přiznává, a že zde jde o překážku bránící skončení promlčecí doby. Období pěti let, po níž bude uvedená překážka skončení běhu promlčecí doby trvat, bude nutno zřejmě počítat ve shodě s jejím vymezením obsaženým ve větě druhé cit. ustanovení, tj. od prvního dne měsíce, v němž se nájemce přestěhoval do

náhradního bytu. K tomu, aby však vůbec mohla promlčecí doba k uplatnění práva nájemce na úhradu rozdílu v nájemném, ale i práv ostatních začít běžet, musí tato práva nejdříve vzniknout. Určení základního předpokladu jejich vzniku však nemusí být, jak již bylo uvedeno, vždy zcela jednoznačné.

Zákon hovoří v citovaném ustanovení o tom, že o uvedených právech rozhodne na návrh nájemce soud. Domníváme se, že zákonodárce touto formulací chtěl pouze vyjádřit možnost vynutitelnosti uvedených práv a že rozhodnutí soudu nebude mít z hlediska vzniku povinnosti pronajimatele povahu konstitutivní. Pro takovýto závěr svědčí nejen obecný princip smluvní volnosti účastníků občanskoprávních vztahů, ale i hledisko hospodárnosti a včasného uspokojení práv nájemce. Jinak by totiž faktická realizace práv nájemce mohla přijít v úvahu až za řadu let po té, co uvedené náklady vynaložil, v jejichž průběhu může dojít jak ke změně subjektu na straně oprávněné, tak i povinné (např. k převodu vlastnictví byt či domu, k úmrtí nájemce apod.). Je tedy dle našeho názoru možné, aby došlo i k mimosoudnímu vyrovnání práv nájemce. Nestane-li se tak, může se nájemce obrátit na soud. Návrh je nutno podat před uplynutím promlčecí doby. Tato začne běžet u jednotlivých nároků v souladu s ustanovením § 101 ObčZ, nejdříve však dnem následujícím po dni, kdy došlo k porušení povinnosti pronajimatele využít byt k účelu, pro který soud k výpovědi přivolił. Pokud jde o právo na úhradu rozdílu v nájemném, promlčecí doba neskončí před uplynutím pěti let počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu. Délka promlčecí doby je obecná, tj. tříletá.

Efektivnost daného ustanovení, tj. to, zda bude dosaženo cíle, který byl jeho zakotvením zřejmě sledován a skutečně zabráněno případnému zneužití výpovědních důvodů ze strany pronajimatele, ukáží zkušenosti s jeho praktickou realizací. Nelze přitom nevidět, že nároky, které zákon nájemci v tomto směru přiznává, mohou být nesouměřitelné s jeho předchozí bytovou situací, zejména tam, kde jeho povinnost k vyklizení nebude vázána na zajištění přiměřeného náhradního bytu (srov. § 712 odst. 2 věta třetí ObčZ). Vezmeme-li přitom v úvahu, že se zřejmě s postupnou realizací zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a nebytových prostor rozšíří počet vlastníků bytů, kteří budou uplatňovat výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a/ ObčZ nejen ve svůj prospěch, ale i ve prospěch širokého okruhu dalších, zde uvedených osob, nebude tato otázka vůbec zanedbatelná. V této souvislosti lze poukázat např. na úpravu dané otázky obsažené v zákoně č. 44/1928 Sb. o ochraně nájemníků (ve znění pozdějších předpisů), a to jak pokud jde o přesnější úpravu předpokladů vzniku nároků nájemce, tak i pokud jde o jeho ochranu, neboť zde byla stanovena povinnost pronajimatele opětovně byt nájemci pronajmout (srov. § 1 odst. 3 cit. zákona).

Za nejdůležitější ze změn, které novela přinesla, lze nepochybně označit novou úpravu nároku nájemce na bytovou náhradu, jež se vyznačuje restrikcí tohoto práva nájemce ve prospěch pronajimatele. Rozšiřuje se též prostor pro úvahu soudu při rozhodování o nároku nájemce na bytovou náhradu a její konkrétní podobě. Ke změnám došlo i ve vymezení jednotlivých forem bytové náhrady.



Za bytové náhrady označuje občanský zákoník výslovně pouze náhradní byt a náhradní ubytování (srov. § 712 odst. 1). Zvláštní povahu má z hlediska bytových náhrad tzv. „přístřeší“, jež sice takto občanský zákoník mezi bytové náhrady výslovně nezahrnul, jež však přesto uvedenou funkci plní, a proto by v případech, kdy bude soud povinnost nájemce k vyklizení bytu vázat na jeho zajištění, měla tato skutečnost najít vyjádření i ve výroku rozsudku. To je zvláště významné i s přihlédnutím k tomu, že novela rozšířila počet výpovědních důvodů, u nichž stačí při vyklizení bytu nájemci poskytnout pouze přístřeší.

Vedle obecného vymezení pojmu náhradního bytu obsažené v § 712 odst. 2 věta prvá ObčZ, jemuž musí vyhovovat každý náhradní byt, zůstává zachován pojem tzv. „přiměřeného náhradního bytu“ jako bytu podle místních podmínek zásadně rovnocenného bytu, který má být vyklizen<sup>7</sup>. Nově je zakotvena bytová náhrada ve formě „náhradního bytu o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt“ (srov. § 712 odst. 2 věta třetí ObčZ). Ze srovnání vymezení tohoto bytu s bližší specifikací náhradního bytu tak, jak je obsažena v ustanoveních § 712 odst. 2 věta druhá a čtvrtá, resp. v § 713 ObčZ je třeba dovodit, že „náhradním bytem o menší podlahové ploše“ je byt zásadně srovnatelné kvality a vybavení jako byt vyklizovaný a nacházející se v téže obci. Od bytu přiměřeného se liší pouze co do kvantitativního hlediska, tj. co do podlahové plochy. Zachováno zůstává pro některé případy povinnosti k vyklizení i vymezení náhradního bytu jako „bytu o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a menší vybavenosti, popřípadě nacházejícího se mimo obec, než je vyklizovaný byt“, i když došlo k posunům v předpokladech, za nichž je tato forma bytové náhrady přiznávána (srov. § 712 odst. 2 věta čtvrtá, § 713 ObčZ). Odlišně je pak vymezen pojem „náhradního ubytování“ (srov. § 712 odst. 4 ObčZ), kdy byly oproti předchozí úpravě vypuštěny případy společného užívání této formy bytové náhrady.

Stejně tak jako dříve, je i nyní nárok na bytovou náhradu diferencován především v závislosti na výpovědním důvodu, z něhož soud přivodil k výpovědi z nájmu bytu. Pro větší přehlednost lze současnou úpravu nároku nájemce na bytovou náhradu podle jednotlivých výpovědních důvodů shrnout následovně:

**Výpovědní důvod upravený v § 711 odst. 1 písm. a/, e/, f/ a i:**

– nájemci přísluší primárně nárok na tzv. přiměřený náhradní byt. Z důvodů zvláštního zřetele hodných může soud rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt.

**Výpovědní důvod upravený v § 711 odst. 1 písm. b/:**

– Nájemci přísluší nárok na bytovou náhradu jako shora. Pokud však jde o nájemní smlouvy uzavřené po 1.1.1995 a přestal-li nájemce vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout pouze přístřeší. Soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

<sup>7</sup>Bliže k vymezení pojmu „přiměřený náhradní byt“ lze srovnat např. rozsudek Vrchního soudu sp.zn. 2 Cdo 100/93, Právní rozhledy č. 10/1994, str. 361

Výpovědní důvod upravený v § 711 odst. 1 písm. c/, d/, g/ a h/:

– nájemci stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle písm. c/ a d/, může soud, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt.

V oblasti bytových náhrad bylo též jednoznačněji formulováno právo nájemce družstevního bytu na bytovou náhradu a to tak, že musí být zajištěna za podmínek stanovených v § 712 ObčZ.

Konečně poslední změnou, o níž je třeba se v souvislosti s bytovými náhradami zmínit, je nová úprava předmětného nároku manžela nájemce bytu služebního, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení a dalších osob uvedených v § 706 odst. 1 ObčZ užívajících takovýto byt pro případ zániku jejich právního důvodu bydlení (srov. § 713 ObčZ). Novela zde sice i nadále stanoví jako primární formu bytové náhrady přiměřený náhradní byt, avšak v odůvodněných případech může soud rozhodnout, že stačí poskytnout též náhradní byt kvalitativně i kvantitativně nižší úrovně, popřípadě i mimo obec, než je byt vyklizovaný, nebo dokonce pouze náhradní ubytování. Ze srovnání zde použité dikce „odůvodněné případy“ s formulací použitou pro jiné situace, kdy je dána možnost úvahy soudu o bytové náhradě (srov. např. § 712 odst. 2 věta druhá a čtvrtá ObčZ) lze soudit, že prostor pro úvahu soudu je v ustanovení § 713 ObčZ širší, což je zřejmě dáno tím, že je zde přiznáváno právo na bytovou náhradu osobám, jimž nikdy nesvědčilo samostatné právo nájmu bytu ve smyslu § 685 an. ObčZ.

Výslovně je po novele upraven obsah tzv. „práva na bydlení“ osoby, jež v bytě bydlí v období mezi skončením nájemního práva a posledním dnem lhůty k vyklizení a tomu a odpovídající práva a povinnosti pronajímatele (srov. § 712a ObčZ), a to formou odkazu na některá ustanovení občanského zákoníku týkající se obsahu právního vztahu nájmu bytu. Vyjdeme-li z ustanovení, na něž je takto odkazováno, je nutno soudit, že osoba, již uvedené právo na bydlení svědčí, nemá již dispoziční oprávnění, která přísluší pouze nájemci bytu, jako je právo uzavřít dohodou o výměně bytu nebo smlouvu o podnájmu. Od tzv. práva na bydlení se nemůže odvodit ani vznik práv jiných osob, jako je tomu v případě přechodu práva nájmu bytu podle § 706 a 708 ObčZ nebo v případě uzavření manželství podle § 704 odst. 1 ObčZ. Jinak má však osoba bydlící v bytě na základě tzv. práva na bydlení základní práva a povinnosti nájemce bytu. Půjde-li o případ, kdy je takto užíván byt bývalými společnými nájemci po zániku jejich společného nájemního práva, bude nutno na vzájemné vztahy mezi nimi aplikovat přiměřeně ustanovení o společném nájmu bytu, konkrétně ustanovení § 701 ObčZ o právních úkonech ve vztahu k výkonu práv a povinností k bytu, jakož i ustanovení § 702 odst. 1 ObčZ umožňující, aby v případech, ~~dojde-li~~ mezi nimi k neshodě o těchto právech a povinnostech, rozhodl na návrh některého z nich soud. Poněkud jiná však bude situace tehdy, zanikne-li právo nájmu bytu jen ohledně jednoho ze společných nájemců bytu, např. po rozvodu manželství, ~~dojde-li~~ k realizaci ustanovení § 705 ObčZ, a to vzhledem ke specifické

situaci, v níž se bude právo rozvedeného manžela, který nebyl určen nájemcem bytu v bytě do zajištění bytové náhrady bydlet realizovat.

Shrneme-li jednotlivé změny, které přinesla novela do právních vztahů nájmu bytu, je možno konstatovat, že v převážné míře směřují k posílení právního postavení pronajímatelů-vlastníků. Je ovšem otázkou, do jaké míry její aplikace skutečně přispěje k dosažení žádoucí kvality daných vztahů, neboť této nelze dosáhnout bez celkového komplexního řešení všech souvisejících otázek, včetně ekonomických. Ani posléze uvedenou stránku však nelze dle našeho názoru přeceňovat a domnívat se, že vše lze vyřešit pouhým zvýšením nájemného. Nájem bytu je totiž specifickým právním vztahem s výrazným sociálním aspektem, který musí respektovat i naše právní úprava, stejně tak jako to činí i právní řády ostatních demokratických zemí s vyspělou ekonomikou. Je tedy třeba najít optimální soulad mezi nutnou mírou ochrany nájemců a principy tržní ekonomiky a v jejich rámci pak i oprávněnými zájmy pronajímatelů. Dojde-li v budoucnu k rekonstrukci občanského zákoníku, který by měl upravovat celou oblast soukromého práva, vystane zřejmě i potřeba zvláštní právní úpravy vztahů vymykajících se z metody soukromoprávní regulace, mezi něž patří mimo jiné i ochrana nájemců bytů. Tato úprava by pak mohla zohlednit nejen hmotněprávní, ale event. i procesněprávní stránku dané problematiky a přispět tak k vyřešení konfliktní situace v nájemních vztazích k bytům dosud existující.

\*

## S U M M A R Y

### *Changes of the regulation of rents*

*The Act amending Civil Code Nr. 267/1994 (in force from 1.1. 1995) brought significant changes into law regulation of the renting relations. This changes, in the article separately mentioned, deal with appropriations of rental contracts, rights and duties of landlords and tenants and especially with the end of the contractual relation and the claim of tenant to flat compensation when clearing out the flat. The mentioned changes are heading towards strenghtening the position of landlords as owners of houses (flats), which moderates the tension existing in this relationships. To reach better qualities of this relations by keeping the necessary extent of protection of tenants will not be possible without comprehensive solution of all connecting aspects, especially of the economic one's.*