

# Rádce nájemníka bytu

7. , zcela přepracované vydání



**- sjednávání nájemného po skončení deregulace**

- aktuální změny v nájemních vztazích
- vzory smluv a podání
- práva a povinnosti nájemce a pronajímatele
- odpovědi na nejčastější otázky a problémy z praxe
- výběr základních právních předpisů



 GRADA®

# **Rádce najemníka bytu**

**7., zcela přepracované vydání**

**Milan Taraba  
Lenka Veselá**

**Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy**

*Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné či elektronické knihy nesmí být reprodukována a šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného souhlasu nakladatele. Neoprávněné užití této knihy bude **trestně stíháno**.*

*Edice Právo pro každého*

**Ing. Milan Taraba, Mgr. Lenka Veselá**

## **Rádce nájemníka bytu**

7. zcela přepracované vydání

---

### **TIRÁŽ TIŠTĚNÉ PUBLIKACE:**

Vydala GRADA Publishing, a.s.  
U Průhonu 22, Praha 7 jako svou 4917. publikaci

Foto na obálce allphoto.cz  
Realizace obálky Michal Němec  
Sazba Jan Šístek  
Odpovědná redaktorka Ing. Michaela Průšová  
Počet stran 256  
Sedmé vydání, Praha 2012  
Vytiskla Tiskárna PROTISK, s.r.o., České Budějovice

---

© **GRADA Publishing, a.s., 2012**

ISBN 978-80-247-4405-6

GRADA Publishing: *tel.: 234 264 401, fax 234 264 400, [www.grada.cz](http://www.grada.cz)*

---

### **ELEKTRONICKÉ PUBLIKACE:**

ISBN 978-80-247-8197-6 ve formátu PDF  
ISBN 978-80-247-8198-3 ve formátu EPUB  
ISBN 978-80-247-8199-0 ve formátu MOBI

# Obsah

Úvod	9
<b>1. Bydlení v otázkách a odpovědích</b>	<b>11</b>
1.1 Nájem bytu, nájemní smlouva a její obsah	11
1.2 Kauce	17
1.3 Stav a kvalita bytu, užívání společných prostor	20
1.4 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele při změně počtu osob v domácnosti nájemce, výhrada pronajímatele s přijetím další osoby do bytu, dlouhodobá nepřítomnost nájemce v bytě	29
1.5 Závady a poškození v domě a bytě, kontrola bytu, stavební úpravy	32
1.6 Drobné opravy a běžná údržba bytu	38
1.7 Nájemné, sjednávání nájemného po deregulaci	43
1.8 Služby spojené s užíváním bytu	50
1.9 Společný nájem bytu	59
1.10 Přejedání nájmu bytu	62
1.11 Zánik nájmu bytu	67
1.12 Bytové náhrady	75
1.13 Výměna bytu, podnájem bytu	78
1.14 Byt zvláštního určení a byt s nájemní smlouvou sjednanou na dobu výkonu určité práce nájemce	81
1.15 Správa nemovitosti, její rozsah a poskytování služeb	84
<b>2. Příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení</b>	<b>87</b>
<b>3. Vzory smluv a podání</b>	<b>93</b>
3.1 Smlouva o nájmu bytu	93
3.2 Oznámení nájemce o změně počtu osob v domácnosti	97
3.3 Uplatnění práva na přiměřenou slevu z nájemného	98
3.4 Uplatnění práva na náhradu účelně vynaložených nákladů na odstranění závady, která brání řádnému užívání bytu nebo kterou je výkon uživatelova práva ohrožen	100
3.5 Žádost nájemce bytu o doložení cen jednotlivých služeb poskytovaných s užíváním bytu, způsobu jejich rozúčtování, stanovení výše záloh a provedení vyúčtování	101
3.6 Dohoda o výměně bytu	102
3.7 Dohoda o zániku nájmu bytu	104
3.8 Výpověď z nájmu bytu daná nájemcem	105

3.9	Výpověď z nájmu bytu daná pronajímatelem bez přivolení soudu . . . . .	106
3.10	Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu . . . . .	107
3.11	Žaloba na přivolení k výpovědi z nájmu bytu . . . . .	109
3.12	Žaloba pronajímatele o vyklizení bytu po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán . . . . .	111
3.13	Odvolání povinného proti usnesení o výkonu rozhodnutí vyklizení bytu se zajištěním přiměřeného náhradního bytu . . . . .	112
3.14	Návrh povinného na odklad výkonu rozhodnutí . . . . .	114
3.15	Žaloba nájemce, který byt uvolnil, na úhradu stěhovacích nákladů a dalších nákladů spojených s potřebnou úpravou náhradního bytu a na zaplacení rozdílu ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního až za dobu pěti let proti pronajímateli, který byt nevyužil k účelu, pro který vypověděl nájem . . . . .	115
3.16	Žaloba na určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé . . . . .	117
3.17	Žaloba na zrušení společného nájmu bytu po rozvodu . . . . .	119
3.18	Žaloba jednoho ze společných nájemců na určení užívání bytu . . . . .	121
3.19	Žaloba jednoho ze společných nájemců na zaplacení poměrné částky nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s nájmem bytu . . . . .	123
3.20	Žaloba nájemce o vyklizení bytu příslušníkem domácnosti . . . . .	125
<b>4.</b>	<b>Výběr základních právních předpisů . . . . .</b>	<b>127</b>
4.1	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů . . . . .	127
4.2	Zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů . . . . .	153
4.3	Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů . . . . .	155
4.4	Nářízení vlády č. 258/1995 Sb. . . . .	158
4.5	Nářízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku . . . . .	161
4.6	Výměr MF ze dne 28. listopadu 2011, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami . . . . .	163

4.7	Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele . . . . .	165
4.8	Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb. ze dne 16. listopadu 2001, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) . . . . .	175
4.9	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) . . . . .	177
4.10	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů . . . . .	205
4.11	Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře . . . . .	220
4.12	Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi v platném znění . . . . .	224
4.13	Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění . . . . .	227
4.14	Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění . . . . .	232
4.15	Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek . . . . .	234
<b>5.</b>	<b>Přehled dalších právních předpisů vztahujících se k problematice bydlení . . . . .</b>	<b>248</b>
<b>6.</b>	<b>Použitá literatura . . . . .</b>	<b>250</b>





# Úvod

Vážení čtenáři,

dostáváte do rukou praktickou publikaci, která může být v mnohých směrech velice užitečným návodem k orientaci v různých aspektech, které souvisejí s nájemním bydlením. Vždyť bydlení patří mezi základní životní potřeby každého člověka, je důležitou součástí životní úrovně a celkové kvality života. Právo na přijatelné bydlení je zakotveno v mnoha mezinárodních dokumentech, bytová politika zaujímá významné místo i v programových prohlášeních vlád.

Kromě jiných nástrojů bytové politiky sehrává významnou roli legislativa. Cílem této publikace je seznámit širokou laickou i odbornou veřejnost s novinkami v této oblasti a též odpovědět na nejčastější dotazy, se kterými se setkáváme ve své činnosti, v poradnách Sdružení nájemníků ČR a v právní praxi. Konečně o zájmu veřejnosti svědčí již sedmé, výrazně přepracované, vydání publikace „Rádce nájemníka bytu“, jejíž součástí jsou i vzory podání a souhrn základních právních předpisů.

Jsme rádi, že můžeme poděkovat nakladateli a ocenit jeho výrazný podíl na lepší informovanosti občanské veřejnosti. Současně děkujeme i kolegům ze Sdružení nájemníků ČR za spolupráci při přípravě této knihy.

autoři



# 1. Bydlení v otázkách a odpovědích

## 1.1 Nájem bytu, nájemní smlouva a její obsah

Nájem bytu je jedním z nejrozšířenějších právních důvodů bydlení, kdy vlastník bytu – „pronajímatel“ – přenechává jiné osobě – „nájemci“ – do dočasného užívání bytu, a to buď na dobu určitou, či bez určení doby užívání. Podstatným a charakteristickým znakem nájemní smlouvy je úplatnost, to znamená, že nájemce je za užívání bytu povinen pronajímateli hradit tzv. „nájemné“.

Pokud by vlastník bytu přenechal byt jiné osobě do užívání, aniž by platbu za toto užívání požadoval, nejednalo by se o nájemní smlouvu, ale o „smlouvu o výpůjčce“ (§ 659-662 občanského zákoníku).

Od nájemní smlouvy je třeba také odlišovat tzv. „podnájemní smlouvu“ (§ 719 občanského zákoníku). Zatímco nájemní vztah je vztahem přímo mezi vlastníkem bytu zapsaným v katastru nemovitostí (pronajímatelem) a nájemcem, podnájem je vztah, kdy nájemce bytu dále tento byt nebo jeho část poskytne do užívání další osobě – „podnájemci“. Podnájem na rozdíl od nájmu není chráněn zákonem. V podnájemní smlouvě lze sjednat jak výpovědní důvody, tak výpovědní lhůtu nebo důvody odstoupení od smlouvy odlišně, než je tomu u nájemní smlouvy. Obecně pak platí, že pokud není přímo v podnájemní smlouvě stanoveno jinak, lze podnájem vypovědět i bez uvedení důvodů. Podnájem vždy zaniká nejpozději se zánikem nájmu nebo uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

Institut nájmu bytu je upraven v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, a to konkrétně v oddílu čtvrtém v ustanoveních § 685–716. Jedná se o úpravu speciální, která má vždy přednost před obecnou úpravou nájemní smlouvy zakotvenou v ustanoveních § 663–684 občanského zákoníku. V případech, kde speciální právní úprava věc neupravuje, je třeba použít obecné úpravy. Jde například o oprávnění pronajímatele požadovat přístup do bytu užívaného nájemcem za účelem kontroly (§ 665, odst. 1), omezení v užívání bytu v rozsahu nutném pro provádění oprav (§ 668, odst. 2), vstup nabyvatele do právního postavení pronajímatele při změně vlastnictví domu či bytu (§ 680, odst. 2 a odst. 3), povinnost nájemce umožnit prohlídku bytu po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu (§ 681), povinnost nájemce odevzdat byt při skončení nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (§ 682).

Předmětem nájmu je byt, tedy místnost nebo soubor místností a prostor pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým i funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení, rozhodný je přítom kolaudační stav.

Občanský zákoník obsahuje rovněž úpravu vztahující se k bytům, které jsou označovány jako byty družstevní. Tento pojem však není exaktně definován. Původně byly za družstevní byty považovány pouze byty družstev označovaných dle dřívějších předpisů jako stavební bytová družstva, která existovala ke dni novelizace občanského zákoníku zákonem

č. 509/1991 Sb. Toto pojetí však neodpovídá změnám, které nastaly zejména v souvislosti s novou právní úpravou družstev dle obchodního zákoníku. Za družstevní byty ve smyslu ustanovení občanského zákoníku je třeba považovat nejen byty v domech bývalých stavebních bytových družstev, ale i byty v domech bývalých lidových bytových družstev, jakož i byty v nově vzniklých družstvech, kde předmět činnosti družstva spočívá v zabezpečování bytových potřeb jeho členů. V případě, že nájemce bytu je současně členem bytového družstva, použijí se v těchto případech ustanovení občanského zákoníku o nájmu družstevních bytů.

U družstevního bytu lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva (§ 685 odst. 2). V případě nájemců, kteří nejsou členy bytového družstva, se tedy o nájem družstevního bytu tak, jak je se všemi svými specifiky vnímám občanským a obchodním zákoníkem, nejedná. Stanovy bytového družstva dopadají pouze na jeho členy, nikoliv na nájemce, kteří členy bytového družstva nejsou.

Novelou občanského zákoníku zákonem č. 132/2011 Sb. byla s účinností od 1. 11. 2011 zrušena část druhá zákona č. 102/1992 Sb., která upravovala služební byty, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.

Definice bytu zvláštního určení nově zní tak, že se jedná o byt zvláště upravený pro bydlení zdravotně postižených osob nebo o byt v domě zvláštního určení (např. dům s pečovatelskou službou).

Institut služebních bytů přestal existovat. Nájem bytu v těchto případech je nově vymezen pouze dobou, po kterou nájemce vykonává určitou práci pro pronajímatele nebo pro jinou osobu – zaměstnavatele. Nájem takového bytu pak skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal tyto práce vykonávat, aniž k tomu měl vážný důvod. Přestal-li nájemce vykonávat určité práce, na které je vázán nájem bytu, z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat.

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání (§ 685 odst. 1).

Podstatné náležitosti nájemní smlouvy jsou upraveny v ustanovení § 686 odst. 1 občanského zákoníku. Nájemní smlouva předně musí být uzavřena v písemné formě. Nedostatek písemné formy má za následek absolutní neplatnost úkonu, to znamená, že soud v případě sporu z nájemní smlouvy musí k její neplatnosti přihlížet z úřední povinnosti.

Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Označení bytu a jeho příslušenství musí být natolik určité, aby nebylo možné zaměnit pronajatý byt s jiným bytem, přičemž určitost musí vyplývat přímo ze samotné smlouvy o nájmu bytu. Rozsahem užívání bytu se rozumí, zda je přenechán určité osobě do výlučného užívání jako výlučnému nájemci bytu, nebo do společného užívání s jinými osobami jako společným nájemcům, případně do užívání omezeného právem

jiných osob odlišných od nájemce bytu. Obsahem nájemní smlouvy musí být i ujednání o způsobu výpočtu nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu nebo určená výše těchto plateb.

Součástí nájemní smlouvy nemusí být ujednání o době, na kterou se smlouva uzavírá, platí, že není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou (§ 686 odst. 2). Nájem bytu lze sjednat i na dobu výkonu určité práce. Nájemce nemusí vykonávat tuto práci přímo pro osobu pronajímatele, ale i pro jinou osobu, pro jiného zaměstnavatele. Je pak věcí pronajímatele a zaměstnavatele, aby si v samostatné smlouvě sjednali, za jakých podmínek budou byty nájemcům, vykonávajícím určitou práci, poskytovány.

Nájem bytu je chráněn (§ 685 odst. 3). Projevem této ochrany je skutečnost, že pronajímatel může vypovědět nájem bytu pouze z důvodů uvedených v zákoně, určitou formou ochrany je i institut přechodu nájmu bytu, který se však novelou občanského zákoníku s účinností od 1. 11. 2012 podstatně změnil a omezil.

#### Zvláštní ustanovení o nájmu bytu

- **Je nějaký rozdíl mezi nájmem věci a nájmem bytu? Nestačila by obecná úprava nájmu i pro byty?**

V našem právním řádu jsou zvláštní ustanovení o nájmu bytu uvedena v občanském zákoníku v hlavě sedmé, oddílu čtvrtém, v ustanoveních § 685-716. Podobně jako v jiných vyspělých zemích v návaznosti na sociální práva je nájem bytu chráněn zákonem a nelze ho tedy ze strany pronajímatele vypovědět bez udání důvodů. U nájmu věci je tato výpověď možná. Některá obecná ustanovení občanského zákoníku o nájemní smlouvě platí i pro nájem bytů, vzhledem k důležitosti a specifčnosti problematiky bydlení je však nutné a potřebné nájem bytu chránit specifickými ustanoveními občanského zákoníku obdobně jako je tomu třeba v pracovním právu ve vztahu zaměstnanec – zaměstnavatel.

#### Platnost tzv. dekretů a nájemních smluv

- **Bylo třeba po přijetí zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku nějak měnit nájemní smlouvy? Pokud ne, bude to třeba nyní, když tzv. deregulace nájemného skončila či končí a nájemné se bude moci sjednávat dohodou? Máme k našemu nájemnímu bytu pouze dekret z roku 1975 a z téže doby Dohodu o užívání bytu sepsanou mezi námi a bytovým podnikem, bude nám platit i nadále nebo musíme uzavřít novou nájemní smlouvu jak nám tvrdí pronajímatel?**

Tzv. dekret k bytu a uzavřená dohoda o užívání bytu vám zůstávají v platnosti i do budoucna. Po přijetí zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku nebylo nutné měnit nájemní smlouvu či uzavírat novou. Stejně tak to není nutné po skončení tzv. deregulace. Váš dekret či nájemní smlouva zůstane v platnosti i po dni 1. 1. 2014, kdy v České republice začne být účinný nový kodex občanského zákoníku. Obecně se vztahy vzniklé v době předcházející

novela zákona posuzují podle nového zákona, kdy výjimky z tohoto pravidla stanoví zákon v tzv. „přechodných ustanoveních“, která jsou zpravidla uvedena v poslední části zákona. Veškeré změny nájemních vztahů, které nevyplývají přímo ze zákona, lze upravit uzavřením dodatku k nájemní smlouvě/dekretu.

### **Nájemní smlouva na dobu určitou a nároky z ní vyplývající**

- **Na jakou dobu může být nájemní smlouva sjednána? Mám nájemní smlouvu sjednanou na dobu 2 let, ale není v ní žádné ujednání, co bude po uplynutí této doby následovat. Mám nárok na prodloužení nájemní smlouvy nebo prodlouží se nájemní smlouva přímo ze zákona? Mám nárok na náhradní byt?**

Nájemní smlouva může být sjednána na dobu určitou, bez určení doby – tj. na dobu neurčitou nebo na dobu výkonu určité práce. Nájemní smlouva na dobu určitou skončí nejdéle uplynutím doby, na kterou je sjednána. Může však skončit i uzavřením písemné dohody o zániku nájmu nebo písemnou výpovědí nájemce či pronajímatele, kdy pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu pouze z důvodů uvedených v občanském zákoníku v ustanoveních § 711 a § 711a.

Pokud nájemní smlouva skončí uplynutím doby, na kterou byla sjednána, a nemáte-li v ní sjednány podmínky jejího prodloužení, pak nárok na prodloužení smlouvy nemáte. Smlouva se neprodlouží ani přímo ze zákona, neboť předmětné ustanovení občanského zákoníku, které toto umožňovalo, bylo zrušeno k 31. 3. 2006 zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku. Stejně tak nemáte nárok na náhradní byt. Tento nárok má pouze nájemce, v případě zániku nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v § 711a (tj. například z důvodu, kdy pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence)

### **Nájem družstevního bytu**

- **Jak vznikne nájem bytu, který je v majetku bytového družstva?**

Nájem bytu mezi bytovým družstvem jako vlastníkem domu s byty a členem tohoto bytového družstva vznikne na základě písemné nájemní smlouvy uzavřené za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva. Bytové družstvo jako vlastník bytového domu nebo bytů však může uzavírat podobně jako jiný vlastník nájemní smlouvy i s nečleny družstva. Podstatné náležitosti nájemní smlouvy jsou upraveny v § 686 občanského zákoníku. Nájemní smlouva musí být uzavřena v písemné formě a musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši, ať již se nájemní smlouva uzavírá s nájemcem – členem bytového družstva či nájemcem – nečlenem bytového družstva.

### **Uzavření nové nájemní smlouvy**

- **Ráda bych si přes realitní kancelář pronajala byt, na co si mám dát při uzavírání nájemní smlouvy pozor?**

Rozhodně bych vám doporučila nechat si předem zkontrolovat vše, co budete podepisovat, ať už se jedná o zprostředkovatelskou smlouvu mezi vámi a realitní kanceláří či nájemní smlouvu k bytu. Solidní realitní kancelář vám bude ochotna návrhy smluv předem ke kontrole poskytnout. Zkontrolovat smlouvy vám může advokát, zabývající se bytovou problematikou, nebo se můžete obrátit na některou z poraden Sdružení nájemníků ČR ([www.son.cz](http://www.son.cz)).

Při jednání o nájemní smlouvě je především důležité dát si pozor na to, zda vlastník bytu je skutečně vlastníkem zapsaným v katastru nemovitostí, dále je třeba zkontrolovat, zda nájemní smlouva obsahuje všechny podstatné náležitosti stanovené občanským zákoníkem a naopak neobsahuje ustanovení, která jsou s občanským zákoníkem v rozporu.

**Při odmítnutí nabídky na koupi bytu nehrozí přímé nebezpečí ztráty bydlení, kupní cena je vždy věcí dohody mezi prodávajícím a kupujícím**

- **V naší obci v současné době probíhá tzv. privatizace bytů. Obec jako vlastník našeho domu nás v těchto dnech vyzvala, abychom se vyjádřili k nabídce na koupi panelového domu, ve kterém bydlíme. Máme založit bytové družstvo, podmínkou je zájem alespoň poloviny dosavadních nájemníků. Nabídka není nijak konkrétní a navíc se máme vyjádřit do dvou měsíců. Jaké nám vzniknou problémy při odmítnutí nabídky? Lidé, kteří nemají dostatek prostředků na úhradu svého podílu, se bojí, že pokud dům nekoupíme a obec ho prodá někomu jinému, případný nový vlastník stanoví libovolné nájemné nebo bude chtít, aby se stávající nájemci z bytu vystěhovali. Za jakou kupní cenu je obec povinna byty prodávat? Podle jakého zákona?**

K prodeji domu a jednotlivých bytových jednotek tedy nejdříve obecně.

Právní úprava je dána zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, a to zejména ustanoveními upravující kupní smlouvu, dále pak zákonem č. 72/1994 Sb., vlastnictví bytů. Bytové družstvo je pak upraveno zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem. Obce ještě nad rámec zákona obvykle přijímají určité „zásady“ či „pravidla“ pro realizaci prodeje bytových jednotek a domů.

Předně je zcela na rozhodnutí vlastníka nemovitosti zda vůbec nemovitost prodá a pokud ano, za jakou kupní cenu. Všichni prodávající a kupující jsou si v tomto ohledu rovni, obce nemají ze zákona povinnost se chovat jinak než soukromí vlastníci nemovitostí. Pokud obec nabídne nemovitost přednostně nájemcům za cenu nižší než je cena „obvyklá“ či „tržní“ v dané obci, pak je to pouze rozhodnutí a „dobrá vůle“ takové obce. V žádném případě nájemci nárok na nižší kupní cenu nemají.

Pokud se nemovitost prodává jako celek (tj. celý dům jednomu kupujícímu), pak nájemci jednotlivých bytů nemají ze zákona předkupní právo. Je zcela na rozhodnutí vlastníka domu zda vůbec nemovitost prodá, pokud ano – komu a za jakou kupní cenu.

V případě prvního prodeje jednotlivých bytových jednotek má obec povinnost (stejně jako jakýkoliv jiný vlastník nemovitosti) postupovat podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ustanovení § 22 a přednostně nabídnout převod jednotky nájemci, který jednotku

užívá. Výše kupní ceny je opět zcela na uvážení vlastníka/prodávajícího, vyšší kupní ceny vlastník žádným způsobem nemusí zdůvodňovat. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do 6 měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být jednotka převedena jiné osobě. Po dobu následujícího jednoho roku má nájemce ještě předkupní právo k bytové jednotce. Pokud jev rámci této jednoleté lhůty nájemci doručena druhá nabídka (nabízená kupní cena ze strany prodávajícího může být odlišná) má nájemce 3 měsíce na to, aby kupní smlouvu uzavřel. Poté již bytová jednotka může být kdykoliv v budoucnu bez dalšího převedena jiné osobě.

V obou uvedených případech nájemce bytovou jednotku kupovat nemusí. Pokud bude celá nemovitost či jednotlivá bytová jednotka v budoucnu převedena jiné osobě, pro nájemce se nic nemění. Nový vlastník automaticky ze zákona vstupuje do postavení pronajímatele a je povinen respektovat stávající nájemní smlouvy/dekrety. V žádném případě nájemce nemusí uzavírat s novým vlastníkem novou nájemní smlouvu, nájemci nadále platí původní nájemní smlouva/dekret se všemi sjednanými podmínkami (tj. zejména výše nájemného).

V žádném případě není nájemce povinen se z bytu vystěhovat. Změna vlastníka není důvodem k výpovědi z nájmu bytu, stejně tak odmítnutí podpisu nové nájemní smlouvy s novým vlastníkem. Pro nájemce se v podstatě změnou vlastnictví bytu změní pouze číslo účtu či adresa, na kterou bude hradit nájemné. Nájemce se nemusí z bytu stěhovat do žádného jiného bytu, pakliže sám nebude chtít.

V poslední době si obce, které nájemci neodkoupí, navíc ponechávají ve svém vlastnictví jako byty „sociální“ či byty pro potřeby občanů obce a ani je jiným osobám než nájemců nenabízejí.

### **Změna vlastnictví bytu není důvodem k uzavření nové nájemní smlouvy**

- **Byt, který s manželem užíváme již 18 let na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou, nyní koupil nový vlastník. Chce, abychom s ním uzavřeli novou nájemní smlouvu za vyšší nájemné a pouze na dobu určitou na 1 rok. Jsme povinni takovou smlouvu uzavřít, když s ní nesouhlasíme?**

Podle ustanovení § 680 odst. 2 a odst. 3 vstupuje nový vlastník nemovitosti do postavení pronajímatele, tj. do práv a povinností původního vlastníka. Pro nájemce se tedy nic nemění, není třeba vystavovat a uzavírat novou nájemní smlouvu či dodatek k ní, nadále vám platí původní nájemní smlouva na dobu neurčitou, kterou jste uzavřeli s původním vlastníkem.

### **Přihlášení se k trvalému pobytu nezakládá žádné právo k bytu**

- **Žiji již několik let v domě na venkově, který vlastní můj přítel napůl se svým synem z prvního manželství. V domě jsem hlášena k trvalému pobytu. V nedávné době jsem si za hotovost, kterou jsem dostala od svých rodičů, pořídila družstevní byt a stala se členkou bytového družstva, tento byt však dále pronajímám a nebydlím v něm. Musím být v bytě přihlášena i trvale nebo můžu mít trvalé**



**bydliště stále v domě svého přítele? Pokud se s přítelem něco stane, mám na základě trvalého bydliště právo v domě zůstat?**

Údaj o trvalém pobytu je pouze údajem evidenčním a nezakládá žádné právo k bytu ani k domu. Pokud by váš přítel zemřel, stala by se vlastníkem domu osoba, která by jej nabyla v rámci provedeného dědického řízení. S tímto dědicem byste se pak musela na případném dalším užívání domu dohodnout. Zákonný nárok v domě zůstat byste však neměla. V družstevním bytě být hlášena k trvalému pobytu nemusíte. Byt máte právo užívat na základě vašeho členství v bytovém družstvu a uzavřené nájemní smlouvy.

**Pokud byt, který užíváte na základě nájemní smlouvy, nekoupíte, zůstáváte nadále nájemci bytu**

- **Byty v našem domě se budou prodávat. Protože jsme starší a bezdětní manželé, rozhodli jsme se, že byt kupovat nebudeme. Nemáme na něj a zadlužit se nechceme. Přidělí nám nový vlastník náhradní byt?**

Náhradní byt vám nový vlastník přidělit nemusí, neboť změna vlastnictví bytu není důvodem k ukončení nájmu. Pokud si byt nekoupíte, zůstanete nadále nájemci bytu, bez ohledu na to, zda Váš dům nebo byt koupí někdo jiný. Na vašem postavení nájemců se nic nezmění, nadále vám zůstává v platnosti stávající nájemní smlouva. Novou nájemní smlouvu uzavírat nemusíte.

**Nájemce není povinen zpřístupnit byt zájemcům o jeho koupi**

- **Jsmo nájemci bytu u soukromého pronajímatele, který se rozhodl tento byt prodat přes realitní kancelář. Zaměstnankyně kanceláře nám volala, abychom náš byt zpřístupnili k prohlídce případným zájemcům o koupi. Pronajímatel nám tvrdí, že má na tento postup ze zákona právo, a že jsem povinni byt zpřístupnit. Samozřejmě, že by se nám nelíbilo, aby si byt, ve kterém máme osobní věci, nábytek, elektroniku apod., prohlíželi cizí lidé, také se bojíme, aby si byt pouze někdo z domnělých zájemců pouze netípoval a pak ho nevykradl. Musíme byt k prohlídce zpřístupnit? Jaký zákon tuto věc upravuje?**

Nájemce bytu je podle ustanovení § 681 občanského zákoníku povinen umožnit zájemci o jeho pronajmutí (nikoliv o jeho koupi) prohlídku bytu v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce, avšak pouze po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu, není-li v nájemní smlouvě sjednáno něco jiného. Současně platí, že nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován.

V případě, který popisujete, tedy nejste povinni byt zpřístupnit.

## 1.2 Kauce

Novelou občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb. ze dne 31. 3. 2006, bylo nově do tohoto právního předpisu přijato ustanovení § 686a týkající se tzv. „kauce“, tedy peněžních prostředků sloužících pronajímateli k zajištění nájemného a úhrad za plnění

poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem. Původně se jednalo o ustanovení tzv. kogentní povahy, od kterého se ani dohodou stran nebylo možné odchýlit. Především pro pronajímatele to tedy znamenalo, že pokud se rozhodl v rámci uzavření nové nájemní smlouvy uzavřít také dohodu o kauci, musel se řídit ustanoveními tohoto paragrafu.

V praxi činilo největší potíže především ustanovení § 686a odst. 4, podle kterého byl pronajímatel povinen vrátit nevyčerpané peněžní prostředky nájemci do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli, přičemž kauci mohl pronajímatel čerpat pouze na základě pravomocného rozhodnutí obecného nebo rozhodčího soudu nebo na základě nájemcova písemného uznání. Během jednoho měsíce po skončení nájmu většina pronajímatelů nebyla objektivně schopna zajistit si pravomocná rozhodnutí soudu, která by jim umožnila čerpat z kauce částky odpovídající např. škodě na vybavení bytu či nedoplatku na nájemném a službách spojených s užíváním bytu, které nájemce předtím písemně neuznal.

Z důvodu požadavku větší smluvní volnosti stran byla tedy některá ustanovení § 686a novelou nahrazena ustanoveními tzv. dispozitivními. Pronajímatel a nájemce tedy mohou v některých případech upravit dohodu o kauci tak, jak sami uznají za vhodné.

### **Má pronajímatel právo požadovat při uzavření nové nájemní smlouvy tzv. kauci?**

- **V současné době jedním o uzavření nájemní smlouvy k bytu, kam bych se rád přestěhoval. Chtěl bych se zeptat, zda existuje nějaký zákon, který ukládá majitelům bytů oprávnění vybírat tzv. kauci?**

Institut kauce je upraven v § 686a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

Podle tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem, tzv. kauci.

Výše kauce nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, platí, že pronajímatel je oprávněn kauci použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných.

Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce.

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen kauci (nebo její nevyčerpanou část) nájemci vrátit i s příslušenstvím, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli, nedohodnou-li se jinak. Na vyplacení peněžních prostředků