

# REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ  
ČESKÉ REPUBLIKY



# Ustanovení smlouvy o nájmu bytu, která mohou způsobit její neplatnost aneb na co si dát pozor při podpisu nájemní smlouvy na byt

Nájem bytu je upraven v občanském zákoníku<sup>1</sup> (dále „OZ“), kdy je mu věnován speciální oddíl v rámci obecných ustanovení o nájmu. Ve srovnání s obecným nájmem požívá nájem bytu speciální ochrany a zákonodárce poskytuje nájemci řadu práv, která jej zvýhodňují vůči pronajímateli.

Ochrana nájemců bytu je projevem omezení vlastnického práva pronajímatele, neboť přispívá k uskutečnění práva na přiměřenou životní úroveň ve smyslu čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, jakož i práva na hospodářskou, právní a sociální ochranu rodiny ve smyslu čl. 11 Evropské sociální charty. Motivem pro vyšší ochranu nájemce bytu je požadavek zajistit nájemci přiměřenou životní úroveň, přiměřené bydlení a potřebu jednotlivce mít bezpečné místo, kde složit hlavu. Vždy je třeba tyto potřeby nájemce poměřovat testem přiměřenosti a především posoudit, zda není nájemce zvýhodněn na úkor pronajímatele až příliš nepřiměřeně situací. K určení, zda je ustanovení smlouvy o nájmu bytu zjevně nepřiměřené, se porovnávají zájmy hodné ochrany, jako např. ochrana vlastnického práva pronajímatele, které odůvodňují omezení práv či stanovení nových povinností nájemce. Domnívám se, že zjevná nepřiměřenost takových ustanovení musí být objektivně zjištělná a na první pohled zřejmá. Existovala-li by tudíž jakákoli, byť i sebemenší, pochybnost o tom, jestli je ustanovení zjevně nepřiměřené, požadavek zjevné nepřiměřenosti by dle mého názoru nebyl naplněn.

Prvním projevem speciální ochrany nájemce je kogentnost ustanovení dle § 2235 OZ a násl. o nájmu bytu, z nichž nájemci bytu vyplývají zvláštní práva, tedy že k ustanovením smlouvy

o nájmu bytu zkracujícím nájemcova práva se nepřihlíží. Bude-li v nájemní smlouvě sjednáno právo pronajímatele, resp. povinnost nájemce, které by práva nájemce zkracovaly, považuje se takové ujednání za zdanlivé. Tento zákaz ovšem nelze vztáhnout plošně. Nájemce na sebe může vztáhnout povinnosti i nad rámec zákonné úpravy, ovšem v takovém případě je třeba vždy individuálně posoudit, zda konkrétní převzatá povinnost není zjevně nepřiměřená ve smyslu ustanovení § 2239 OZ. Příkladem povinnosti, která není zjevně nepřiměřená, a tudíž by byla platně sjednanou, je povinnost zamést sněh před domem, označit si dveře svým jménem, nahlašování návštěv v bytě apod.

Nicméně zákon připouští i situace, kdy v určitých případech si strany nájemního vztahu mohou sjednat odchylky v neprospěch nájemce jako např. omezení přijímání členů domácnosti dle § 2272 odst. 2 OZ.

## Ustanovení, na která je třeba si dát obzvlášť pozor při sjednávání nájemní smlouvy

V první řadě je třeba mít se na pozoru před jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě. Jakékoliv ujednání, které bude zakládat nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, je zakázané dle § 2239 OZ (viz například ujednání smluvní pokuty za pozdní vyklizení bytu). Přechází právní úprava<sup>2</sup> obdobné ustanovení neobsahovala a judikatura dokonce sjednání smluvní pokuty konkrétně za prodlení s hrazením nájemného umožňovala (srov. např. usnesení NS 26 Cdo 4988/2007).

Poměrně kontroverzním ustanovením je ustanovení OZ, jež nájemci výslovně umožňuje chovat v pronajatém bytě zvíře (k tomu srov.

§ 2258 OZ). Střetává se zde tak zájem pronajímatele na tom, aby nedošlo ke zničení či poškození zařízení bytu anebo narušení bezpečnosti ostatních nájemců, a zájmem nájemce sdílet jeho obytný prostor se zvířetem. Limit chovu zvířete nájemcem spočívá v nezpůsobení pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíží nepřiměřených obvyklým poměrům v domě. V případě, že chov zvířete vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domů, jdou tyto náklady k tíži nájemce. Pro určení okamžiku splatnosti úhrady nákladů ze strany nájemce, bude rozhodující, kdy bude nájemce pronajímatelem vyzván, aby náklady uhradil. Prodlení nájemce s úhradou zmíněných nákladů povede ke vzniku povinnosti nájemce z prodlení a tomu odpovídajícího práva pronajímatele domáhat se úroků z prodlení. Při zkoumání, zda je nájemce oprávněn chovat to či ono zvíře, popřípadě zvířata v pronajatém bytě, je třeba zohlednit, o jaký dům či byt se jedná, o jaký typ zvířete se jedná a o jaké množství zvířat se jedná. Je rozdíl mezi chovem jednoho psa a dvaceti psů, a stejně tak je rozdíl mezi chovem želvy a mamby černé. V každém jednotlivém případě se však posuzuje dopad chovu zvířete na byt, dům a také na bezpečnost všech zúčastněných osob. Bude-li chov zvířete působit obtíže, může pronajímatel požadovat ukončení takového způsobu užití pronajatého domu či bytu. Pokud bude nájemce i nadále pokračovat v takovém chovu, jenž je v rozporu s § 2258 OZ, tak jeho jednání může vést k naplnění výpovědního důvodu dle 2288 odst. 1 písm. a) či § 2291 OZ. Budou-li naplněny všechny znaky pro vznik odpovědnosti za škodu, pronajímatel může po nájemci požadovat též náhradu škody, a to dle ustanovení § 2913 OZ.

1 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

2 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

**Pokračování na str. 5**

## Profesní vzdělávání

### Analýza realitního trhu

Cílem semináře je seznámit posluchače s moderními metodami analýzy realitního trhu jako základu pro investice a obchodování s nemovitostmi. Seminář bude ilustrován konkrétními příklady a bude zaměřen na problematiku českého trhu. Absolvent semináře by měl získat potřebné znalosti k tvorbě všech typů analýz realitního trhu.

Tento kurz je určen pro realitní zprostředkovatele, znalce v oboru Ekonomika, odhadce nemovitostí, investory, developery, orgány státní správy a samosprávy, pracovníky bank a stavebních spořitelen.

**Termín:** 21. 04. 2020 (9 -14 hod.)

**Místo konání:** Praha, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b

**Seminář vede:** Ing. Petr Ort, Ph.D.

**Bližší informace a přihláška na [www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)**

## Ustanovení smlouvy o nájmu bytu, která mohou způsobit její neplatnost aneb na co si dát pozor při podpisu nájemní smlouvy na byt

**Pokračování ze str. 4**

Za neplatné bude považováno dále ustanovení, v němž si pronajímatel vyhradí, že nájemce nesmí v bytě podnikat. Jediným limitem, který zde zákon předpokládá, je zvýšené zatížení pro byt. Bránil-li by tedy pronajímatel nájemci v podnikání v bytě, kdy by nebyly naplněny předpoklady zvýšeného zatížení v důsledku výkonu podnikatelské činnosti, došlo by k porušení § 2255 odst. 2 OZ.

Je zajímavé, že výše uvedené zákazy, které vešly v účinnost s novým OZ v roce 2014, se vztahují rovněž na smlouvy o nájmu bytu uzavřené před jeho účinností, ve smyslu ustanovení § 3074 OZ (tj. na smlouvy uzavřené dle staré právní úpravy zákona č. 40/1964 Sb.). V případě, že by nájemní smlouva uzavřená před tímto datem například obsahovala ustanovení o smluvní pokutě utvrzující porušení povinnosti nájemce z nájemní smlouvy, nebude se k to-

muto ustanovení přihlížet.

Poněkud teoretickým příkladem je otázka zákazu kouření v bytě. V právní literatuře ani judikatuře pro to dosud neexistuje jednotný názor, proto následující teze je založená čistě na mých úvahách. Při právním posouzení smlouvy o nájmu bytu na jedné straně zvažujeme právo nájemce na to, aby volně užíval jeho prostor k bydlení, tj. pronajatý byt, na druhé straně toto právo nájemce poměrujeme s právem pronajímatele na to, aby nedošlo ke znehodnocení jeho vlastnictví a zejména, zda se jedná o smluvní ustanovení, které dle § 2239 OZ ukládá nájemci povinnost, která je zjevně nepřiměřená. Dle mého názoru se v případě omezení kouření v bytě nejedná o povinnost, která by byla zjevně nepřiměřenou. Cigaretový kouř, který má schopnost držet se ve stěnách a zařízení bytu může pronajímateli způsobit vysoce nákladnou škodu. Ještě silnějším argumentem je argument veřejného zdraví. Je nezpochybnitelným fak-

tem, že byť jen pasivní inhalace cigaretového kouře způsobuje závažné zdravotní problémy a kouření v bytě, popř. ve společných prostorech domu může přímo škodit ostatním obyvatelům domu, popř. pronajímateli, potažmo ostatním osobám, jež budou později pronajatý byt obývat. Dle mého názoru by zájem na veřejném zdraví měl převážit nad zájmem nájemce užívat byt dle jeho vůle, a tudíž by zákaz kouření v nájemní smlouvě měl být posouzen jako platný. Dalším aspektem, který je dle mého názoru v tomto ohledu třeba vzít v potaz je zákaz diskriminace. Pokud by tedy pronajímatel některým nájemcům kouření v pronajatém bytě zakázal, a jiným nájemcům ho smluvně neupravil, tak by se mohlo jednat o jednání diskriminační povahy. Jak je uvedeno výše, otázka platnosti ujednání nájemní smlouvy ohledně zákazu kouření nebyla dosud v odborné praxi řešena a bude tak dále předmětem soudního výkladu.

**Dita Genciová**

**Weinhold Legal, v.o.s. advokátní kancelář**  
[www.weinholdlegal.com](http://www.weinholdlegal.com)

**Weinhold Legal**