

# Nájem, podnájem a práva související

Vážené čtenářky, Vážení čtenáři,

s blížícím se koncem kalendářního roku nastává čas, kdy mnozí pronajímatelé a nájemci prodlužují své nájemní smlouvy. Co obnáší nájem či podnájem věci a bytu?

Všechny formy užívání cizí věci jsou upraveny v občanském zákoníku. Některá související pravidla jsou dále upravena v zákoně o službách č. 67/2013 Sb. nebo souvisejících vyhláškách.

Při uzavírání smlouvy či dodatku a prodlužování smlouvy lze jen doporučit pořádně si ujasnit, o jaký smluvní typ se v našem případě vlastně jedná. Toto základní posouzení předurčí, zda lze smluvně upravit vše libovolně nebo jsou nějaké zákonné mantinely. Dnes a příště se podíváme na základní charakteristiku forem užívání.

Při nájmu vystupují pronajímatel a nájemce. Základní princip je přenechat nájemci věc k dočasnému užívání za úplatu. Pronajmout lze nemovitost (byt, dům, garáž), část nemovitosti, movité nezužitelné věci (auto, motorku, sekačku, stan). Zákon upravuje mnoho okolností nájmu (například to, že nájemce provádí běžnou údržbu po dobu nájmu). Velkou část pravidel lze smluvně určit odlišně od zákona.

Podnájem je vztah odvozený od nájmu. Máme zde tedy 3 subjekty – pronajímatele, nájemce a podnájemce. U podnájemce se vždy jedná o nejslabší pozici. Mimo jiné podnájem nemůže trvat déle, než nájem samotný.

Specifický případ nájmu je nájem a podnájem bytu či domu. Občanský zákoník přímo definuje zvláštní ustanovení o těchto vztazích při zajištění bytových potřeb. Nájemce zde požívá silnou právní ochranu.

Pozor však na případy, kdy si ve smlouvě sjednáme, že se „*byt přenechává k rekreaci nebo zjevně krátkodobému účelu*.“ Pak se zákonná ochrana pro nájemce bytů a domů nepoužije (což také může mít negativní dopad na jistotu zachování nájmu a možnosti ukončení ze strany nájemce či pronajímatele). Při nájmu bytu a domu je zakázáno sjednávat smluvní pokuty vůči nájemci. I v případě, že budou sjednány, tak se k nim dle zákona „*nepřihlíží*.“ Obdobně se nepřihlíží k častým zákazům pronajímatelů o tom, že v bytě nesmí být chována zvířata. Zákon však přímo stanoví, že „*nájemce má právo v bytě chovat zvíře, nepůsobí-li obtíže nepřiměřené poměrům v domě*.“ Pokud se tedy nebude jednat o extrémně hlučné zvíře, extrémně rozměrné zvíře či jiným způsobem nevhodné zvíře pro chov v domácnosti, pak nelze platně smluvně jít proti zákonu a nájemci takové zvíře v bytě zakázat. Ochrana se projevuje také při podnájmu. Běžný podnájem věci je možný dle zákona jen se souhlasem pronajímatele. Podnájem bytu, ve kterém nájemce sám trvale bydlí, je však možný i bez souhlasu pronajímatele. Obdobně podle zákona nájemce bytu má právo přijmout do své domácnosti kohokoliv. Nelze zakázat návštěvy a pro trvalé přijetí nového člena domácnosti může pronajímatel uplatnit výhradu předchozího souhlasu. To však neplatí, pokud se jedná o osobu blízkou. Můžeme tedy shrnout, že pronajímatel nemůže bránit osobám blízkým nájemci v bytě pobývat jako návštěva či trvale bydlet. Limity jsou dány pouze povinností oznámit pronajímateli zvýšení počtu členů domácnosti a pronajímatel má právo kontrolovat, zda počet osob žijících v domácnosti pronajímatelého bytu je

„*přiměřený velikosti bytu, obvyklosti a udržitelnosti hygienických podmínek*.“ V případě nastěhování 20 osob do bytu o velikosti 80 m<sup>2</sup> s dispozicí 3+kk bude zřejmě ona přiměřenost překročena, ač by se jednalo o osoby nájemci blízké.

Z pozice pronajímatele je vhodné při nájmu bytu dbát na opatrný výběr nájemce, neboť problematika případného vystěhování je poměrně složitá. Nelze bez dalšího násilně při skončení nájmu vstoupit do bytu a nájemci věci vyklidit. Mohlo by se paradoxně jednat o trestný čin porušování domovní svobody vůči nájemci, který byt není ochoten vyklidit a opustit. Je zde potřeba podat žalobu na vyklizení a získat tzv. exekuční titul soudní cestou.

Odvozenou kategorií jsou družstevní byty. Vlastníkem bytu je družstvo a osoba bydlící v bytě je pouze nájemce (nikoliv vlastník jako u bytů v osobním vlastnictví). Tato okolnost má mnohé důsledky při převodech (neužije se zde smlouva o koupi bytu, ale převod družstevního podílu) a je nutno se řídit stanovami družstva a zákonem o obchodních korporacích.

Při uzavírání smlouvy na další rok doporučuji kontrolu, zda máme ve smlouvě vše, co skutečně platí. Při rozporu se zákonem lze smírně s pronajímatelem probrat důvody, proč dané ujednání požaduje. Mnohdy lze ochranu bytu zajistit férově sjednáním různorodých vzájemných provozních pravidel.

Příště se zaměříme na nájem prostoru sloužícího k podnikání a jiné formy užívání cizí věci (dopravní prostředky, pacht, zápůjčka, výprosa, výpůjčka).



Mgr. Petr Sopuch, advokát

Phone: 721 738 774  
Mail: [advokat@aksopuch.cz](mailto:advokat@aksopuch.cz)  
Kontakt: Běhounská 20, Brno

**ADVOKÁT**