

Právní rozbor Rodinných listů

Nad novým občanským zákoníkem

Jak se změní právní úprava nájmu bytu

JUDr. Jiří Vlastník, Ph.D., advokát



Tento článek se snaží upozornit na nejvýznamnější změny, které má přinést nový občanský zákoník (dále též jen „nový obč. zák.“, „nový kodex“) v právní úpravě nájmu bytu ve srovnání s platnou úpravou, obsaženou v zák. č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, v platném znění (dále jen „obč. zák.“ či „platný občanský zákoník“).

Předvídané datum nabytí účinnosti nového občanského zákoníku je 1. 1. 2014. Na **nájem bytu** se má nový občanský zákoník použít **ode dne nabytí své účinnosti**, byt by ke vzniku nájmu došlo **před tímto dnem**; vznik nájmu a práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku se mají posuzovat podle dosavadních právních předpisů (viz § 3074 nového obč. zák.). Tuto koncepci, charakterizovanou nepravou retroaktivitou, lze považovat do určité míry za problematickou, neboť změny právní vztahy, při jejichž sjednání strany vycházely z platné právní úpravy a tomu přizpůsobily jejich obsah. Tento článek by měl též nastínit, na která ustanovení nového občanského zákoníku by při sjednávání nových nájemních smluv po konečném prošetření kodexu měly strany zaměřit svou pozornost a obsah nájemních smluv jim přizpůsobit (ještě před vstupem nového občanského zákoníku v účinnost) s cílem vyloučení možných budoucích sporů.

Nelze jistě vyloučit, že nový občanský zákoník může před nabytím účinnosti doznat ještě určitých změn (byt vzhledem ke značnému politickému tlaku na jeho přijetí budou pravděpodobně spíše kosmetického rázu). Současně je zjevné, že v důsledku koncepčních změn, jež nový občanský zákoník přináší, změn právní terminologie i nedostatku související judikatury se působení jeho konkrétních ustanovení v praxi plně projeví až v budoucnu a stanoviska i závěry v tomto článku jsou proto jen předběžné. S tím je též třeba k tomuto článku přistupovat.

Obecná ustanovení o nájmu

Pro sjednávání obsahu **nájemní smlouvy** a jeho výklad má především význam řada obecných ustanovení nového občanského zákoníku, dopadajících v zásadě na všechny občanskoprávní vztahy a obsažených zejména v úvodních ustanoveních kodexu. Zákoník tak mj. nově přináší výčet zásad, na nichž soukromé právo spočívá (viz § 3 odst. 2), vymezuje pojem bydliště (§ 80) či upravuje řadu obecných

práv tvořících součást práva na ochranu osobnosti (např. povinnost každého ctít svobodné rozhodnutí člověka žít podle svého – § 81). Pojednání o těchto obecných ustanoveních by překročilo rámec tohoto článku, zaměřeného zejména na změny konkrétní právní úpravy nájmu bytu.¹⁾

Systematicky je nový kodex koncipován obdobně jako platný občanský zákoník. **Smlouva o nájmu bytu či domu pro účely bydlení** je tak **zvláštním typem nájemní smlouvy**, která se (až na výjimky) předně spravuje obecnými ustanoveními o nájmu (§ 2201–2234 nového obč. zák.).

Nově tak má například platit, že je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu (např. též dům či bytová jednotka jako část domu, zapsané v katastru nemovitostí), lze do tohoto seznamu zapsat i nájemní právo, navrhne-li to vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce (viz § 2203 návrhu). Cílem tohoto ustanovení má být umožnit třetím osobám, zejména zájemcům o koupi nemovitosti zjistit, zda je tato nemovitost pronajatá. **Zápis nájemního práva** je nepovinný a pro nájemce ani pronajímatele nemá v jejich vzájemném vztahu žádné účinky – v praxi může však být zejména pro nájemce významný, neboť noví nabyvatelé daného bytu se v případě zápisu nebudou moci dovolávat své nevědomosti o existenci nájemní smlouvy a ve většině případů zřejmě ani jejich konkrétních podmínek, které by pro ně jinak nemusely být závazné (viz níže).

Kodex přináší určité **oslabení postavení nájemce** v případě převodu vlastnictví předmětu nájmu na nového vlastníka, kdy pro nového vlastníka nemají být závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví (což neplatí, jen pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl – viz § 2221 odst. 2 nového obč. zák.). Tato úprava značně znejišťuje postavení nájemců, jimž se podařilo sjednat nájemní smlouvu, odchylující se od zákona v jejich prospěch, uvádí je do právní nejistoty a v praxi může přinášet zbytečně komplikované právní vztahy. Významným může v tomto ohledu pro nájemce být výše zmíněný zápis nájemního práva do katastru nemovitostí.

Oproti platné právní úpravě (srov. § 672 obč. zák.) ruší nový kodex zástavní právo pronajímatele na zajištění nájemného k movitým věcem, jež se nacházejí na předmětu nájmu a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, a v tomto ohledu **oslabuje postavení pronajímatele**. Ten má mít napříště toliko právo movité věci, které má nájemce v bytu či domu, na úhradu své pohledávky vůči nájemci zadržet (§ 2234 nového obč. zák.).

V ustanoveních § 2235–2301 obsahuje nový občanský zákoník **zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu** (srov. § 685 a násl. obč. zák.), která se použijí v případě

1) K některým změnám, které nový kodex přináší, a kritice jeho některých částí viz např. Vlastník, J. Některé připomínky k návrhu nového občanského zákoníku. In Bulletin advokacie č. 11/2011, s. 30.

nájmu bytu (domu) k zajištění bytových potřeb nájemce či členů jeho domácnosti (nejedná-li se pouze o rekreační či jiný zjevně krátkodobý účel) – § 2235 nového obč. zák. První patrnou změnou je tedy to, že zvláštní právní úprava nájmu pro účel zajištění bytových potřeb nájemce, popřípadě i členů jeho domácnosti není předvídána pouze pro případ, kdy je předmětem nájmu **byt** (definovaný v § 2236), ale též je-li jím **dům** – v tom případě se ustanovení o nájmu bytu užijí přiměřeně (§ 2236 odst. 3). Není-li proto v tomto článku dále uvedeno jinak, platí jeho závěry přiměřeně i na nájem domu pro účely bydlení.

Zvláštní ochrana nájemce bytu a omezení autonomie vůle

Jedním z deklarovaných východisek nového občanského zákoníku je respektování svobody jednotlivce a posílení autonomie lidské vůle v souladu se zásadou, že převažujícím pramenem soukromého práva by neměl být zákon, který se v praxi často může ukázat jako svazující a neumožňující zohlednit legitimní požadavky jednotlivců, ale svobodné smluvní ujednání (srov. § 1 odst. 2 nového obč. zák.). Úprava nájmu bytu nicméně z této premisy nevychází a jejím úhelným kamenem je **ochrana nájemce**, jehož zjevně považuje za slabší smluvní stranu.

Lze poukázat na to, že též platný občanský zákoník vychází z **ochrany nájmu** (nikoli *a priori* nájemce – srov. § 685 odst. 3 obč. zák.) a promítá ji do různých ustanovení (např. omezení možností výpovědi ze strany pronajímatele, poskytování bytových náhrad apod.). Strany nájemní smlouvy nicméně mají možnost se od zákonných ustanovení, upravujících nájem bytu, odchýlit, pokud to není výslovně zakázáno, nebo z povahy daného ustanovení nevyplývá, že se od něj odchýlit nelze (viz § 2 odst. 3 obč. zák.). Oproti tomu podle § 2235 odst. 1 nového obč. zák. se v případě nájmu bytu (domu) k zajištění bytových potřeb nájemce, popřípadě i členů jeho domácnosti (nejedná-li se pouze o rekreační či jiný zjevně krátkodobý účel) nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle zvláštních ustanovení nového kodexu o nájmu bytu. Pronajímatel a nájemce tedy **nemají možnost odchýlit se od standardu práv nájemce**, který nový občanský zákoník předvídá, není-li to v konkrétním ustanovení výslovně připuštěno. Toto základní pravidlo doplňuje § 2239 nového obč. zák., podle něhož se nepřihlíží k ujednání, ukládajícím nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícím nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Oproti platnému občanskému zákoníku tak například nebude přicházet v úvahu (dnes vcelku běžné) sjednání smluvní pokuty za prodlení nájemce s předáním bytu při skončení nájmu či s platbou nájemného či úhrady za služby (u prodlení se splněním peněžitých povinností lze však podle nového občanského zákoníku na rozdíl od platné úpravy smluvně zvýšit sazbu úroku z prodlení nad zákonnou výši; viz níže).

V této souvislosti si lze klást otázku, nakolik je odůvodněna výchozí premisa nového občanského zákoníku, podle níž je **nájemce slabší smluvní stranou** a je nutné mu před pronajímatelem poskytovat zvýšenou ochranu bez ohledu na to, zda ji vůbec sám vyžaduje. Domnívám

se, že **byt** je nepochybně u nájmu bytu třeba zohlednit jeho **sociální rozměr**, měl by i v tomto případě zákon přistupovat ke stranám smlouvy jako k subjektům sobě rovným, nadaným svobodou vůle a rozhodnutí. Nájemcem bytu či domu nemusí být pouze práva neznalý laik, zoufalé čekající na to, až se v jeho okolí uvolní jemu vyhovující byt, po kterém se vrhne a nájemní smlouvu podepíše bez přečtení jejího jediného slova (spoléhaje na čestnost pronajímatele), a pronajímatelem nemusí být člověk lapající do svých sítí právě tohoto nájemce a snažící se z něj sedřít kůži. Role mohou být obráceny. Nájemcem bytu či domu může být protřelý podnikatel, který si dobře spočítá, že lépe než uzavírat smlouvu o pronájmu nebytových prostor, vystavující jej podstatně většímu riziku (např. v podobě běžných smluvních pokut) se mu vyplatí pronajmout si byt či dům, ubytovat v něm sebe či jiného a současně jej využívat ke svému podnikání (což relativně široce připouští § 2255 odst. 2 nového obč. zák.), a pronajímatelem třeba důchodce, který si chce pronájmem svého zděděného domku přilepšit ke skrovnému důchodu. Otázku, nakolik je v takovém případě legitimní **omezovat autonomii vůle pronajímatele** vůči nájemci např. ve sjednání smluvní pokuty za předání domu po skončení nájmu, nechť se odpoví každý podle svého. Podle mého soudu může v každém případě apriorní zvýhodňování jedné smluvní strany na úkor druhé vést k řadě nezamýšlených (a nežádoucích) účinků.

Vznik nájmu bytu

Forma nájemní smlouvy

Obdobně jako podle platného občanského zákoníku musí být i podle nového kodexu smlouva o nájmu bytu uzavřena **písemně**. Nově je však stanoveno, že pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci její neplatnost pro nedostatek písemné formy (viz § 2237 nového obč. zák.). Tím dochází k významnému zvýhodnění nájemce vůči pronajímateli (otázka je, nakolik důvodnému). Lze přitom tušit, že v praxi může tato úprava vést ke sporům. Někteří nájemci se mohou snažit prokazovat existenci či další pokračování nájmu (zejména v případech nájmu na dobu určitou), dovolávat se různých ústních prohlášení pronajímatele a příslibů prodloužení nájmu a dovozovat z nich prodloužení (písemně) ujednané doby nájmu či (ústní) sjednání nové nájemní smlouvy. K prokazování těchto skutečností mohou případně navrhnout řadu svědků, vůči jejichž výpovědi může být obrana pronajímatele jen nesnadná. Účelem stanovení povinné písemné formy smlouvy (sjednané zákonem či dohodou stran) je podobným sporům předejít. Bohužel pro pronajímatele nový kodex tento účel popírá k jejich tíži.

Vydržení nájemního práva

Zákoník nově předvídá možnost **vydržení nájemního práva** k bytu, užívá-li nájemce byt po dobu tří let **v dobré víře**, že nájem je po právu (viz § 2238 nového obč. zák.). Důvodem tohoto ustanovení má být **ochrana nájemců**, s nimiž nebyla uzavřena nájemní smlouva. Stanovení podmínek, jimiž se vydržený nájem bude řídit, ani prokázání dobré víry na straně nájemce nemusí být v konkrétním případě snadné a bude záviset na konkrétních okolnostech

případu. Pro omezení rizika vydržení nájmu a možných souvisejících sporů by každopádně pronajímatelé, resp. osoby, umožňující užívání bytů či domů jiným za úplaty bez nájemní smlouvy (ať již z jakýchkoli důvodů) měli písemnou nájemní smlouvu s těmito užiteli uzavřít.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s nájmem

Sjednání výše nájemného

Oproti návrhu nového občanského zákoníku ve znění předkládaném vládou bylo (naštěstí) zjednodušeno ustanovení upravující způsob **sjednání nájemného**. Podle § 2246 nového obč. zák. tak má být nájemné ujednáno **pevnou částkou**, přičemž se má za to, že se sjednává za jeden měsíc (není vyloučeno jiné ujednání stran, nikoli však v neprospěch nájemce). Není-li nájemné takto sjednáno, vzniká pronajímateli právo na nájemné ve výši, která byla v den uzavření nájemní smlouvy v daném místě pro nový nájem obdobného bytu za obdobných podmínek obvyklá (podle § 2249 odst. 2 nového obč. zák. má podrobnosti a postup pro zjištění srovnatelného nájemného, obvyklého v daném místě, stanovit prováděcí předpis).

Změny výše nájemného

Sjednání nájemného jako úplaty za užívání bytu je jedním z nejvýznamnějších ujednání v nájemní smlouvě a často bývá i jediným bodem předmluvních jednání stran. Možnost **změny nájemného v průběhu trvání nájmu** je tak velmi citlivou otázkou. Současně je nutno vzít v úvahu, že v České republice dosud stále nedošlo k úplnému narovnání trhu s byty a přetrvávají některé nerovnosti vzniklé v důsledku dřívější regulace nájemného, kdy výše nájemného nevycházela z dohody stran. Lze připomenout, že teprve k 31. 12. 2012 končí (ve vybraných obcích) prodloužené období, během něhož měli pronajímatelé možnost jednostranně zvyšovat nájemné (viz zák. č. 107/2006 Sb. v platném znění).

V rámci procesu **deregulace nájemného** byla novelizována též příslušná ustanovení platného občanského zákoníku. Ustanovení § 696 obč. zák. (novelizované naposled zákonem č. 132/2011 Sb.) v současnosti umožňuje, aby, pokud se nájemce a pronajímatel na zvýšení (snížení) nájemného v průběhu trvání nájmu nedohodnou, rozhodl o zvýšení (snížení) nájemného soud, a to buď v případě, že nedošlo ke sjednání nájemného dohodou (případ přetrvávajících „regulovaných“ nájmu), nebo v případě nájmu na dobu neurčitou, došlo-li k podstatné změně poměrů oproti okamžiku sjednávání nájemného, z nichž pronajímatel nebo nájemce při sjednávání nájemného vycházeli.

Odchylně přistupuje k možnosti zvyšování nájemného § 2249 nového obč. zák., podle kterého mají být nově pronajímatelé i nájemci oprávněni žádat **soud** (nedojde-li mezi nimi k **dohodě**, pro jejíž dosažení předepisuje nový kodex zvláštní postup) o **zvýšení (snížení) nájemného** vždy, pokud výslovně neujednají nebo nevyloučí zvyšování (snížování) nájemného v nájemní smlouvě (nepoužije se u nájemného u družstevního bytu). Soud na základě takové žaloby rozhodne o změně nájemného až do výše, která je v místě a čase obvyklá, s účinky ode dne podání návrhu soudu (navržené zvýšení spolu s tím,

k němuž došlo v posledních třech letech, nesmí být vyšší než 20 %). Samotnou konstrukci daného ustanovení nové úpravy pokládám za nesprávnou. Domnívám se, že není důvodu, aby z důvodu pouhého nesjednání způsobu zvyšování (snížování) nájemného v nájemní smlouvě (nebo jeho nevyloučení) vzniklo některé ze stran právo na to, aby výše nájemného byla stanovena až do výše obvyklé rozhodnutím soudu, a jsem přesvědčen, že takto široká ingerence soudu do vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem není žádoucí. Ve svém důsledku daná úprava znevýhodňuje pronajímatele, a to jednak proto, že soud nemůže stanovit nájemné nad výši obvyklou, jednak proto, že pronajímatelé jsou oproti nájemcům omezeni v možnostech ukončení nájmu, ačkoli na něm mohou mít v případě snížení nájemného soudem oprávněný zájem. V každém případě lze pro vyjasnění vztahů doporučit, aby do nájemní smlouvy strany zahrnuly ustanovení upravující zvyšování či snižování nájmu a tím ingerenci soudu omezily; v úvahu přichází zejména sjednání **standardní inflační doložky**, podle níž se výše nájmu každoročně mění v závislosti na změně cenové hladiny. Pravidelné sjednávání inflační doložky a každoroční zvyšování nájemného tak dost možná může být vedlejším efektem nepříliš zdařilé úpravy v novém občanském zákoníku.

Značných změn oproti znění návrhu, předkládanému vládou, doznalo v Poslanecké sněmovně ustanovení § 2250 nového obč. zák. Dle původního znění měl mít pronajímatel právo žádat v případě **stavebních úprav**, trvale zlepšujících užitnou hodnotu pronajatého bytu nebo celkové podmínky bydlení v domě nebo majících za následek trvalé úspory energie a vody (lze podotknout, že při provádění těchto úprav je pronajímatel značně omezen a někdy odkázán na souhlas nájemce – viz např. § 2259 nového obč. zák.), o zvýšení nájemného za obdobných podmínek jako dle § 2249 nového obč. zák. Jak pronajímatel, tak i nájemce pak měli možnost žádat zvýšení (snížení) nájemného za těchto podmínek v případě změny podstatných okolností. Oproti tomu podle aktuálního znění nového občanského zákoníku, provede-li pronajímatel zmíněné stavební úpravy, může se s nájemci dohodnout o **zvýšení nájemného**, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně (vyšší zvýšení není vzhledem k § 2235 odst. 1 nového obč. zák. přípustné). Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce. V případě, že k dohodě pronajímatele a nájemce o zvýšení nájemného nedojde, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů (má se za to, že náklady byly vynaloženy účelně), přičemž v tomto návrhu musí pronajímatel uvést výši nájemného a doložit podmínky jeho zvýšení (jinak se k němu nepřihlíží). Kodex již bohužel nestanoví, jaké má uvedený návrh pronajímatele právní účinky, od kdy je nájemce případně povinen platit zvýšené nájemné apod. a oproti původnímu znění návrhu je nový text značně nejasný.

Prodlení s platbou nájemného

Významnou změnou oproti platnému občanskému zákoníku je zrušení **poplatku z prodlení** (srov. § 517 odst. 2, § 697 obč. zák.). Namísto něj se v případě **prodlení**

nájemce s platbou nájemného či úhrady za služby uplatní **úrok z prodlení**, jehož výše může být oproti platné úpravě stranami sjednána odchýlně od zákona, a tedy (přiměřeně) zvýšena (viz § 1970 nového obč. zák.). Naproti tomu (jak již bylo uvedeno výše) nový kodex vylučuje sjednání smluvní pokuty za prodlení nájemce se splněním jeho (peněžitých i nepeněžitých) povinností. Úrok z prodlení tak nově bude jedinou peněžitou sankcí (kromě spíše teoretické povinnosti k náhradě škody) za prodlení nájemce s platbou nájemného či úhrad za služby. V praxi lze proto jistě očekávat tlak pronajímatelů na jeho sjednávání ve vyšší než zákonné výši (i podle nového občanského zákoníku má být výše úroku z prodlení stanovena nařízením vlády).

Novinkou je též úprava umožňující nájemci v případě **sporu o dlužné nájemné** či **úhradu za služby** uložit příslušnou dlužnou částku, případně její spornou část do notářské úschovy a vyrozumět o tom pronajímatele. V takovém případě není pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět pro nezaplacení nájemného (úhrady za služby) – viz § 2251 odst. 1, § 2253 nového obč. zák. Dále i v případě, kdy se nájemce domáhá plnění ze smlouvy a pronajímatel odmítá plnit s námitkou nezaplacení nájemného, může nájemce uložit dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumět o tom pronajímatele. Nový kodex sice výslovně nestanoví, jaké jsou účinky tohoto uložení, lze však dovodit, že povinnost nájemce je tím považována za splněnou a pronajímatel je povinen poskytnout nájemcem požadované plnění. Blíží podmínky notářské úschovy (např. doba uložení peněz na účtu notáře, podmínky uvolnění z úschovy aj.) bohužel nový občanský zákoník nestanoví, což vede k právní nejistotě a oslabuje postavení pronajímatele, na němž bude spočívat břemeno případného vymáhání plnění z úschovy soudní cestou.

Plnění poskytovaná s nájmem

Nový kodex vychází z toho, že v nájemní smlouvě strany sjednají, která **plnění spojená** s užíváním bytu nebo které s ním související služby zajistí pronajímatel. Na rozdíl od platné právní úpravy nově stanoví, které služby mají být poskytovány spolu s užíváním bytu, není-li v nájemní smlouvě sjednáno něco jiného (§ 2247 odst. 1, 2 nového obč. zák.). Za tyto **nezbytné služby** jsou považovány dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod (včetně čištění jímek), dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu. Vzhledem k tomu lze jednoznačně doporučit, aby si rozsah služeb poskytovaných s užíváním bytu strany vždy vyjasnily v nájemní smlouvě a o jejich právech a povinnostech nevznikala pochybnost. Způsob rozúčtování úhrady za služby musí být určen před jejím poskytováním a je ponechán ujednání stran, není-li stanoven ve zvláštním právním předpise či rozhodnutím cenového orgánu (§ 2247 odst. 3, 4 nového obč. zák.).

Právo na slevu z nájemného

Změnu přináší ustanovení § 2212 odst. 3 nového obč. zák. (jedná se o obecné ustanovení normující nájem, uplatňující se též v případě nájmu bytu, od něhož se případně lze v nájemní smlouvě odchýlit), podle něhož má

mít nájemce právo na **přiměřenou slevu z nájemného**, bude-li rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby za podmínky, že takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil. Toto právo nájemce rozšiřuje **odpovědnost pronajímatelů** za nerušené užívání bytu nájemcem. Z pohledu pronajímatele může být přitom nerušení nájemce ze strany třetích osob zajistitelné jen obtížně (např. v domech s více byty, užívanými řadou nájemců), bude nicméně na něm, aby se s touto odpovědností vypořádal a tíži odpovědnosti nesl skutečný původce narušení (bude-li to v praxi proveditelné). Účelné v této souvislosti nepochybně může být přijímání **domovních řádů**, upravujících režim v domě, případně jiných opatření.

Právo na slevu z nájemného přiznává nový kodex nájemci mj. též v případech, kdy mu vzniknou nikoli nepodstatné obtíže z důvodu prohlídky bytu či přístupu do něj, kterou je nájemce povinen pronajímateli za stanovených podmínek umožnit (§ 2219 či § 2233 nového obč. zák.).

Jiná práva a povinnosti stran

Jistota

V § 2254 nového obč. zák. je nově upravena **nejvyšší dovolená částka jistoty (kauce)**, která nemá již činit trojnásobek součtu nájemného a měsíční úplaty za služby (srov. § 686a odst. 2 obč. zák.), ale šestnásobek měsíčního nájemného. Podle odst. 2 téhož ustanovení má mít nájemce vždy nárok na úroky z jistoty alespoň ve výši zákonné sazby (odchýlně ujednání není připuštěno). Co se rozumí zákonnou sazbou úroku, nový kodex bohužel výslovně nestanoví. Uvedená povinnost každopádně představuje pro pronajímatele určitou zátěž a může vést ke sporům (které lze v současnosti eliminovat odchýlným ujednáním, jímž se nájemce práva na úroky vzdá). Nový občanský zákoník sice již oproti platné úpravě výslovně nestanoví povinnost pronajímatele ukládat jistotu na zvláštní účet, nicméně právě povinnost platit nájemci úroky z jistoty může k tomu pronajímatele v praxi vést.

Ustanovení § 2281 nového obč. zák. nově zakotvuje právo pronajímatele žádat jistotu při **přechodu nájmu na nového nájemce**, pokud zemřelý nájemce jistotu nesložil (nebo pronajímateli vznikne povinnost vypořádat jistotu s dědicem nájemce), což přináší zlepšení postavení pronajímatele v případech, kdy je důvěra v řádné plnění povinností z nájmu novým nájemcem snížena.

Úpravy bytu nebo domu

Relativně komplexně upravuje nový kodex práva a povinnosti při provádění **úprav domu či bytu**. Vychází ze zásady, že nájemce je **povinen strpět** úpravu, přestavbu či změnu bytu vždy, nesníží-li hodnotu bydlení a lze ji provést bez většího nepohodlí pro něj, provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce (§ 2259 nového obč. zák.). Nový občanský zákoník upravuje povinnosti pronajímatele v případech, kdy úpravy vyžadují, aby nájemce byt vyklidil. Zakotvuje tak zejména **informační povinnost pronajímatele** vůči nájemci a povinnost pronajímatele poskytnout nájemci v případech, kdy se nevyžaduje souhlas nájemce s provedením úprav, přestaveb či změn

bytu, **náhradu účelných nákladů**, které nájemci vzniknou v souvislosti s vyklizením bytu, a zaplatit mu průměrnou zálohu. Současně upravuje podmínky, za nichž může pronajímatel uplatňovat **právo na vyklizení bytu** u soudu (viz § 2260–2262 nového obč. zák.).

Nadále má platit, že nájemce je oprávněn provádět jakoukoli úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu jen se **souhlasem pronajímatele**. Nově je však předvídáno právo nájemce domáhat se nahrazení souhlasu pronajímatele s takovou změnou rozhodnutím soudu v případě, že se jedná o změnu, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu poškození nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, a pronajímatel s ní nesouhlasí, aniž k tomu má vážný a spravedlivý důvod. Při skončení nájmu je nájemce povinen provedenou změnu odstranit s výjimkou případu, kdy pronajímatel o uvedení bytu do původního stavu neřádá (§ 2263 nového obč. zák.). Bude tedy na pronajímateli, aby před skončením nájmu vždy zvážil, které změny bytu by nájemce měl odstranit a které případně v bytě ponechat, a o tomto nájemce nejlépe písemně informoval.

Nepřítomnost nájemce v bytě

Ustanovení § 2269 nového obč. zák. oproti platné úpravě (srov. § 689 odst. 4 obč. zák.) modifikuje povinnost nájemce informovat pronajímatele o své **nepřítomnosti v bytě**. Nově má platit, že ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně je nájemce povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nový kodex předvídá, že nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je jí pronajímatel. Porušení této **informační povinnosti** se považuje za porušení povinností nájemce závažným způsobem (a tedy důvod výpovědi nájmu) s výjimkou případů, kdy z toho důvodu nevznikne vážná újma.

Chování zvířete v bytě

V § 2258 nový občanský zákoník výslovně přiznává nájemci **právo chovat v bytě zvíře**, nepůsobí-li jeho chov pronajímateli či ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě s tím, že nájemce je povinen nahradit pronajímateli zvýšené náklady na údržbu společných částí domu, jejichž potřeba byla tímto chovem vyvolána.

Užívání bytu jinými osobami a podnájem

Obdobně jako platný občanský zákoník vychází i nový kodex z toho, že v rámci nájmu má nájemce právo **umožnit užívání bytu jiným osobám**,²⁾ přičemž pronajímatel je oprávněn požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách (§ 2272 odst. 3 nového obč. zák.). Současně si pronajímatel (podobně jako nyní) může v nájemní smlouvě vyhradit **souhlas s přijetím další osoby do nájemcovy domácnosti**

(s výjimkou případu, kdy se jedná o osobu blízkou, anebo o další případy zvláštního zřetele hodné). Výraznou změnou je však související úprava podnájmu.

Z § 2274 nového obč. zák. totiž vyplývá, že pokud nájemce sám v bytě trvale bydlí, může dát i bez souhlasu pronajímatele byt nebo jeho část do **podnájmu** osobám sobě blízkým a jiným osobám v případech zvláštního zřetele hodných, jiným osobám (nikoli v případech zvláštního zřetele hodných) pak tehdy, pokud si pronajímatel souhlas s přijetím této osoby do nájemcovy domácnosti nevyhradil. Tato změna přináší výrazné posílení postavení nájemce na úkor pronajímatele, a to též uvážíme-li, že se uplatní i v případě, kdy předmětem nájmu není byt, ale celý dům (z něhož část může být užívána pro účely bydlení a část např. pro účely podnikání, avšak režim nájmu bytu se může uplatnit na celou nemovitost). Otázka, zda je či není vůči nájemci určitá fyzická osoba osobou blízkou,³⁾ pak nemusí mít jasnou odpověď a pro pronajímatele může být jen obtížně přezkoumatelná. Pro pronajímatele každopádně platí, že souhlas s přijetím osob do nájemcovy domácnosti by si měl v nájemní smlouvě pokud možno vždy vyhradit.

Pokud nájemce v bytě trvale nebydlí, nadále může dát byt nebo jeho část do podnájmu jen se **souhlasem pronajímatele**. Nevyjádří-li se však pronajímatel k písemné žádosti nájemce o udělení tohoto souhlasu ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný, nebyl-li v nájemní smlouvě sjednán **zákaz podnájmu** (viz § 2275 nového obč. zák.). V tomto směru lze pronajímatelům doporučit trvat na sjednání zákazu podnájmu v nájemní smlouvě s tím, že v konkrétním případě může být vždy ujednáno jinak.

Přechod nájmu bytu

Okruh osob, na které přechází nájem v případě **smrti nájemce** (nejde-li o společný nájem bytu), je ponechán v porovnání s § 706 obč. zák. beze změn. Na základě pozměňovacího návrhu, přijatého Poslaneckou sněmovnou, nicméně má nájem přecházet (s výjimkou přechodu na manžela, partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachu, dítě nebo vnuka, kteří byli členy nájemcovy domácnosti, ke dni jeho smrti s ním žili v bytě a nemají vlastní byt) pouze v případě, kdy s tímto přechodem pronajímatel vysloví svůj **souhlas** (§ 2279 odst. 1 nového obč. zák.). Pronajímatel tak oproti současné právní úpravě bude moci ovlivnit, zda dojde k přechodu nájmu, až po smrti nájemce, a nikoli pouze před ní udělením svého souhlasu k přijetí dané osoby do bytu nájemce.

Významnou změnou je, že nový kodex upravuje přechod nájmu pouze v případě smrti nájemce, nikoli v případě, kdy nájemce trvale opustí společnou domácnost (srov. § 708 obč. zák.). Tím výrazně oslabuje postavení členů nájemcovy domácnosti, kterým nesvědčí jiné právo, umožňující v bytě bydlet, vůči pronajímateli (i vůči nájemci).

Nový kodex též odlišně upravuje přechod práv a povinností z nájmu na nájemcova **dědice**, nepřejdou-li na **člena nájemcovy domácnosti** (platné právo s tím

2) Drobné změny jsou v informační povinnosti nájemce – viz § 2272 odst. 1 nového obč. zák.

3) Osobou blízkou má být podle § 22 nového obč. zák. příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo registrovaný partner; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní.

nepočítá). Přitom platí, že osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou spolu s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí (§ 2282 nového obč. zák.). Současně nový kodex předvídá oprávnění pronajímatele i nájemce tento nájem ve stanovené lhůtě **vypovědět** (§ 2283 nového obč. zák.) a předvídá též zánik nájmu, není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti a pronajímatel byt vyklidí. Ve vztahu k vyklizeným věcem jsou pronajímateli uloženy zvláštní povinnosti (§ 2284 nového obč. zák.).

Skončení nájmu

Obnovování nájmu na dobu určitou

Oproti platné právní úpravě (srov. § 710 odst. 3 obč. zák.) předvídá nový kodex **obnovování nájmu** bytu sjednaného na dobu určitou. Podle § 2285 nového obč. zák., neujedná-li strany v nájemní smlouvě jinak (např. obnovení nájmu nevyloučí), nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nájemce v této době písemně nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl sjednán dříve, nejvýše však na dobu dvou let.

V této souvislosti lze doplnit, že ze stejné koncepce vychází nový kodex i u dalších typů smluv o nájmu na dobu určitou, kde je však nejdelší doba obnoveného nájmu jen jeden rok a kde se nájem neobnoví, dala-li strana v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí, nebo jej již dříve vypověděla (viz § 2230 nového obč. zák.). Oproti platné právní úpravě (viz § 676 odst. 2 obč. zák.), která dříve platila i pro nájem bytu (změnu přinesl zák. č. 107/2006 Sb.), tak dochází k žádoucímu zlepšení postavení pronajímatele, když se již nevyžaduje, aby pro vyloučení obnovení nájmu věci, užívané nájemcem i po skončení nájmu na dobu určitou, podal pronajímatel proti nájemci žalobu na vyklizení (vydání věci) do 30 dnů od sjednané doby nájmu.

Zrušení bytových náhrad

Jednu z nejvýznamnějších změn oproti platné právní úpravě představuje **zrušení bytových náhrad či přístřeší**, které je dnes pronajímatel povinen ve stanovených případech nájemci zajistit pro to, aby byl nájemce povinen se po skončení nájmu z bytu vystěhovat a byt vyklidit (srov. § 711–712 obč. zák.). Napříště tak povinnost nájemce **vyklidit byt** po skončení nájmu nemá být vázána na zajištění bytové náhrady (ani přístřeší), což je pro pronajímatele podstatným ulehčením a snímá z nich odpovědnost za vyřešení bytových poměrů (bývalého) nájemce. Výjimku představuje skončení společného nájmu bytu manželů (jakož i případy jiného vypořádání užívacích práv manželů k bytu), kdy manžel, který je na základě rozhodnutí soudu povinen byt opustit, může mít právo byt dále užívat do zajištění bytové náhrady (§ 768 nového obč. zák.).

Změny u vypovědi

Nový občanský zákoník výrazně mění právní úpravu **skončení nájmu vypovědí**. Shodně s platným právem musí být vypověď **písemná**. Vypověď pronajímatele

musí též pod sankcí neplatnosti obsahovat poučení nájemce o jeho právu vznést proti ní námitky a navrhnout přezkoumání její oprávněnosti soudem (§ 2286 nového obč. zák.). Takový návrh může nájemce podat soudu ve lhůtě 2 měsíců ode dne, kdy mu vypověď došla (§ 2290 nového obč. zák.). Nový občanský zákoník zcela opouští institut vypovědi pronajímatele s přivolením soudu (srov. § 711a obč. zák.). Na pronajímateli tak nově nebude spočívat břemeno zahájit ve stanovených případech soudní řízení s cílem dosáhnout tohoto souhlasu, ale odpovědný za ochranu svých práv bude nájemce (v souladu se zásadou *vigilantibus iura*).

Nový občanský zákoník rozlišuje mezi vypověďmi **s vypovědní lhůtou** a **bez vypovědní lhůty** (posledně uvedené musí být vždy odůvodněny), které platná právní úprava nezná (viz níže).

Oproti platnému občanskému zákoníku nový kodex přináší **omezení práva nájemce vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou**, a to na případy, kdy se změni okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (§ 2287 nového obč. zák.). U vypovědi dané nájemcem nestanoví nový kodex výslovně délku vypovědní doby (na rozdíl od platného občanského zákoníku, stanovícího minimální délku vypovědní lhůty 3 měsíce – viz § 710 odst. 2 obč. zák.), nicméně při užití obecného ustanovení § 2231 nového obč. zák. se uplatní tříměsíční vypovědní doba.

Nový občanský zákoník přiznává nájemci též právo vypovědět nájem bytu bez vypovědní doby v případě, že prodlení pronajímatele s odstraněním poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada bytu představují **hrubé porušení povinností pronajímatele** (§ 2266 nového obč. zák.), nebo v případech, kdy se byt stane **nepoužitelným k účelům bydlení** z důvodů nikoli na straně nájemce (§ 2227 nového obč. zák.).

Změnu přináší nový kodex i u **změny vlastnictví k pronajatému bytu či domu**. Platí podle něj, že byl-li pronajat byt (dům), ve kterém nájemce bydlí, nemá pronajímatel právo nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví, přičemž k opačnému ujednání se nepřihlíží (§ 2224 nového obč. zák.). Bez zvláštního smluvního ujednání by z důvodu změny vlastnictví nebyl nájem bytu oprávněn vypovědět ani nájemce (viz § 2222 odst. 1 nového obč. zák.). Při opačném ujednání a vypovědi ze strany nájemce z důvodu změny vlastnictví (a neujednaly-li by strany něco jiného) by nájemce byl povinen poskytnout pronajímateli přiměřené odstupné (viz § 2223 nového obč. zák.).

Důvody pro **vypověď nájmu ze strany pronajímatele** ve tříměsíční vypovědní lhůtě jsou vymezeny nově. Nájem na dobu určitou nebo neurčitou (§ 2288 odst. 1 nového obč. zák.) tak pronajímatel může vypovědět v tříměsíční vypovědní době (a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, (b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází, (c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo (d) je-li tu jiný obdobně

závažný důvod pro vypovězení nájmu. Nájem na dobu neurčitou pak může pronajímatel vypovědět v tříměsíční výpovědní době (§ 2288 odst. 2 nového obč. zák.) v případě, že (a) byt má být užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost, a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno, nebo (b) pronajímatel byt potřebuje pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni. Výpovědní důvod musí v uvedených případech pronajímatel ve výpovědi uvést (§ 2288 odst. 3 nového obč. zák.).

Nový kodex též předvídá, že pronajímatel je povinen nájemci byt **znovu pronajmout** nebo mu **nahradit škodu**, pokud vypověděl nájem na dobu neurčitou z důvodů § 2288 odst. 2, avšak byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem nevyužil k účelu uvedenému jako výpovědní důvod (lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno – § 2289 nového obč. zák.). Oproti tomu podle platného občanského zákoníku může soud za srovnatelných okolností (viz § 711a odst. 4 obč. zák., který nicméně nestanoví pronajímateli pro využití bytu k danému účelu jednoměsíční lhůtu) na návrh nájemce rozhodnout o povinnosti pronajímatele uhradit nájemci stěhovací a další náklady spojené s úpravou náhradního bytu a rozdíl mezi výší nájemného až za dobu pěti let, případně uložit pronajímateli též uhrazení přeměřené náhrady poskytovateli bytové náhrady (na návrh tohoto poskytovatele).

Vypovědět nájem **bez výpovědní doby** je pronajímatel podle v § 2291 nového obč. zák. oprávněn v případě porušení povinností nájemcem **zvláště závažným způsobem**, přičemž může požadovat, aby mu nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu (tj. doručení takové výpovědi nájemci). Podle nového občanského zákoníku se za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem pokládá zejména, nezaplátil-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,⁴⁾ poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,⁵⁾ způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Pro platnost a účinnost výpovědi musí pronajímatel uvést, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, případně musí nájemce ještě před doručením výpovědi vyzvat, aby v přiměřené době odstranil své závažné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, jinak se k výpovědi nepřihlíží (§ 2291 odst. 3 nového obč. zák.).

Plnění za užívání bytu po skončení nájmu

Ustanovení § 2295 nového obč. zák. přináší žádoucí vyjasnění a odstraňuje spory ohledně výše plnění, které je nájemce povinen pronajímateli poskytovat

4) V současnosti důvod pro výpověď ve tříměsíční výpovědní lhůtě – viz § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.

5) Dle platné právní úpravy je užívání bytu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo že mu hrozí značná škoda, důvodem pro odstoupení od nájemní smlouvy podle § 679 odst. 3 obč. zák. Nový kodex tedy (v neprospěch pronajímatele) vyžaduje pro možnost výpovědi bez výpovědní doby vyšší intenzitu škody.

v období **od skončení nájmu do odevzdání bytu nájemci**. Pronajímatel má podle něj právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá (dosud toto výslovně platí jen pro podnikatelský nájem věcí movitých – viz § 723 odst. 1 obč. zák.). Naproti tomu, jak již bylo uvedeno výše, sjednání smluvní pokuty pro případ prodlení nájemce s předáním bytu pronajímateli není (bohužel) připuštěno. V důsledku toho tak mohou pronajímatelé postrádat účinný právní nástroj pro motivaci nájemců k řádnému splnění jejich povinnosti byt při skončení nájmu ihned odevzdat.

Závěr

Ze srovnání právní úpravy nájmu bytu v platném a novém občanském zákoníku je zřejmé, že nový kodex přináší celou řadu změn a novinek. Z důvodové zprávy, která by měla být jedním z vodítek při výkladu jeho ustanovení, přitom důvod těchto změn často nevyplývá, a některé změny proto působí nahodile. V tomto článku nebylo možné poukázat na všechny, vybrány byly alespoň ty nejvýznamnější.

Nový občanský zákoník vychází z toho, že nájemce bytu je (vůči pronajímateli) slabší smluvní stranou, a v některých ohledech jeho postavení oproti platnému občanskému zákoníku na úkor pronajímatele zřetelně posiluje (např. zrušení zástavního práva pronajímatele k věcem nájemce v bytě na zajištění nájemného, zákaz odchýlit se od zvláštní úpravy nájmu bytu v neprospěch nájemce, zákaz smluvních pokut k tíži nájemce, nemožnost pronajímatele namítat nedostatek písemné formy nájemní smlouvy, možnost vydržení nájemního práva, možnost změny výše nájemného rozhodnutím soudu, právo na úroky z jistoty, možnost sjednání podnájmu bytu). Jinde naopak oproti platné úpravě postavení pronajímatele a nájemce vyrovnává a napravuje deformace, jimiž platná úprava trpí ještě z dob socialismu (zejména zrušení bytových náhrad či požadavku na souhlas soudu s výpovědí ve stanovených případech aj.).

Úprava nájmu bytu v novém občanském zákoníku zůstává (bohužel) relativně složitá a nepřináší žádoucí zjednodušení. Autonomie smluvních stran je až na výjimky spíše potlačena, což nepokládám za správné. V každém případě nový občanský zákoník počítá s tím, že pronajímatel bude při uzavírání smlouvy o nájmu bytu či domu postupovat se znalostí věci a bude zejména na něm, aby při sjednávání jejího obsahu zákonnou úpravu náležitě zohlednil. V opačném případě mu hrozí uplatnění ustanovení vycházejících ze zvýšené ochrany nájemce (např. minimální rozsah služeb poskytovaných s užíváním bytu, možnost zvýšení nájemného rozhodnutím soudu, apod.).

Je třeba upozornit na to, že již nyní by při sjednávání nových nájemních smluv měly jejich strany brát právní úpravu nového občanského zákoníku v úvahu, a to zejména z důvodu předpokládaného nepravě retroaktivního působení nového občanského zákoníku na nájemní smlouvy uzavřené před jeho účinností (§ 3074 nového obč. zák.). V důsledku zvolené koncepce mají práva a povinnosti sjednané mezi stranami dle platné právní úpravy a vzniklé do vstupu nového občanského zákoníku v účinnost přetrvávat i nadále (např. dříve vzniklé právo pronajímatele

na smluvní pokutu apod.), jiná práva a povinnosti mají být počínaje tímto dnem modifikována (např. právo dát výpověď, podmínky pro změnu nájemného rozhodnutím soudu aj.). Nový občanský zákoník též umožňuje některá ujednání, které platné právo nepřipouští (např. sjednání smluvní výše úroku z prodlení), a naopak některá ujednání, která jsou podle platné právní úpravy možná, zakazuje (např. sjednání smluvní pokuty za porušení povinnosti nájemcem). Lze proto doporučit, aby při sjednávání nové nájemní smlouvy po konečném přijetí nového občanského zákoníku a před nabytím jeho účinnosti strany ujednaly, že (i) nyní dovolená ujednání, která nový občanský zákoník nepřipouští, ale strany mají na jejich sjednání zájem (např. sjednání smluvní pokuty k tíži nájemce), pozbyla účinnosti spolu s nabytím účinnosti nového

občanského zákoníku, a naopak (ii) dnes zakázaná ujednání, která však nový občanský zákoník připouští a strany mají na jejich sjednání zájem (např. sjednání smluvního úroku z prodlení), vstoupila v účinnost spolu s novým občanským zákoníkem. Na významu nabývají též obecné smluvní klauzule, stanovící povinnost stran nahradit ujednání, která se mohou ukázat jako neplatná či neúčinná, ujednání platnými, co nejvíce se blížícími stranami sledovanému účelu (tzv. salvátorské klauzule). Dále je třeba počítat s tím, že opomenou-li strany zahrnout do nové nájemní smlouvy určité ujednání, na něž nový občanský zákoník váže některé důsledky (např. ujednání o zvyšování nájemného), nastoupí tyto důsledky s jeho vstupem v účinnost. Vzhledem ke komplikovanosti nového občanského zákoníku tak mohou zajásat advokáti. ■

Přehled nejvýznamnějších změn v úpravě nájmu bytu

Institut	Obsahová změna	§ nového obč. zák.	§ obč. zák.
Obecné změny u nájmu	Možnost zápisu nájemního práva do katastru nemovitostí	§ 2203	X
	Některá smluvní ujednání v nájemní smlouvě nemusí být závazná pro nového pronajímatele při změně vlastnictví předmětu nájmu	§ 2221	§ 680
	Zrušení zástavního práva pronajímatele na zajištění nájemného k věcem nájemce v předmětu nájmu	X	§ 672
Předmět nájmu	Zvláštní úprava nájmu bytu k zajištění bytových potřeb se přiměřeně použije i pro nájem domu za týmž účelem	§ 2235 § 2236	X
Zvláštní ochrana nájemce	Nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle zvláštních ustanovení o nájmu bytu	§ 2235	§ 2
Vznik nájmu	Pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost nájemní smlouvy pro nedostatek písemné formy	§ 2237	§ 686
	Možnost vydržení nájemního práva, užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu	§ 2238	X
Nájemné a úhrada za služby	Možnost zvýšení (snížení) nájemného rozhodnutím soudu, pokud nájemní smlouva neobsahuje sjednání způsobu zvyšování (snižování) nájemného nebo je nevylučuje	§ 2249	§ 696
	Možnost zvýšení nájemného v důsledku určitých stavebních úprav bytu	§ 2250	§ 696
	Možnost složení sporného nájemného nebo úhrady za služby (či jejich části) do notářské úschovy	§ 2251 § 2253	X
	Rozšíření práva nájemce na slevu z nájemného v případech rušení nájmu ze strany třetích osob	§ 2212	X
	Rozšíření práva nájemce na slevu z nájemného v případech obtíží z důvodu prohlídek bytu (přístupu do něj) ze strany pronajímatele	§ 2219 § 2233	X
Plnění poskytovaná s nájmem (služby)	Stanovení minimálního rozsahu plnění (služeb), která je pronajímatel povinen nájemci zajistit, nestanoví-li smlouva jinak	§ 2247	X
Prodlení nájmu	Zákaz smluvní pokuty k tíži nájemce	§ 2239	§ 544
	Zrušení poplatku z prodlení	X	§ 517 § 697
	Možnost sjednání smluvní výše úroku z prodlení	§ 1970	§ 517

Institut	Obsahová změna	§ nového obč. zák.	§ obč. zák.
Jistota (kauce)	Nejvyšší dovolená částka jistoty je stanovena šestinásobkem měsíčního nájemného	§ 2254	§ 686a
	Pronajímatel má ve stanovených případech právo žádat jistotu v případě přechodu nájmu	§ 2281	X
Jiná práva a povinnosti	Možnost vyklizení bytu nájemcem z důvodu úprav bytu	§ 2259	X
	Stanovení povinnosti pronajímatele strpět v bytě úpravy z důvodu zdravotního postižení nájemce (členů jeho domácnosti) dle rozhodnutí soudu.	§ 2263	X
	Modifikace informační povinnosti nájemce při jeho očekávané nepřítomnosti v bytě	§ 2269	§ 689
	Nájemce má právo (až na výjimky) chovat v bytě zvíře a současně povinnost hradit případné zvýšené náklady na údržbu společných částí domu	§ 2258	X
Podnájem bytu	Právo nájemce dát ve stanovených případech byt do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele, pokud nájemce v bytě trvale bydlí	§ 2274	§ 719
	Fikce souhlasu pronajímatele s podnájemem, nevyjádří-li se k písemné žádosti nájemce o souhlas ve lhůtě 1 měsíce	§ 2275	X
Přechod nájmu bytu	Ve stanovených případech je vyžadován souhlas pronajímatele s přechodem nájmu v důsledku smrti nájemce	§ 2282	§ 706
	Nájem nepřechází v případě trvalého opuštění domácnosti nájemcem	X	§ 708
	Umožnění přechodu nájmu na nájemcova dědice	§ 2282	X
Skončení nájmu	Možnost obnovování nájmu na dobu určitou	§ 2285	§ 710
	Zrušení bytových náhrad a přístřeší (s výjimkami u manželů)	X § 768	§ 711 § 712
	Zrušení institutu výpovědi pronajímatele s přivolením soudu; obecné právo nájemce napadnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi u soudu ve lhůtě dvou měsíců od jejího doručení	X § 2286	§ 711 § 711a
	Omezení práva nájemce dát výpověď z nájmu na dobu určitou	§ 2287	X
	Změna důvodů pro výpověď pronajímatele	§ 2288	§ 711 § 711a
	Povinnost pronajímatele nabídnout nájemci byt znovu k nájmu a nahradit nájemci škodu, nevyužije-li pronajímatel bytu k účelu, uvedenému ve výpovědi, do jednoho měsíce	§ 2289	§ 711a
	Právo pronajímatele dát nájemci ve stanovených případech výpověď bez výpovědní lhůty	§ 2291	X
	Právo nájemce dát pronajímateli ve stanovených případech výpověď bez výpovědní lhůty	§ 2222 § 2227 § 2266	X
	Stanovení povinnosti nájemce platit nájemné i po skončení nájmu až do odevzdání bytu pronajímateli	§ 2295	X