

nájemního bydlení a nájemních smluv. Pro smlouvy obecně platí, že pokud byly uzavřeny do konce roku 2013, budou se řídit i nadále původní právní úpravou. **Nájemní smlouvy za účelem bydlení jsou však výjimkou – práva a povinnosti vzniklé na základě nájemních smluv uzavřených ještě před 1. lednem 2014 se po účinnosti nového občanského zákoníku řídí novou úpravou.** Zákodárce zvolil tuto konstrukci pro zjednodušení – aby se dlouhodobé nájmy trvající často mnoho let neřídily dvěma zákoníky podle toho, kdy byla nájemní smlouva uzavřena.

Nájem bytu se řídí novým zákonem

Od 1. 1. 2014 je v účinnosti nový zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nahrazuje starý občanský zákoník účinný do konce roku 2013. Nájem bytu se řídí novým zákonem ihned od počátku účinnosti nového zákona.

Nový občanský zákoník platný od ledna 2014 zavedl v nájemních vztazích, včetně těch, které byly uzavřeny před tímto datem, významné změny. S těmi by se měl seznámit každý, koho se nájemní bydlení týká.

Příklad

Paní Movitá pronajímá byt studentům. Nájemní smlouvu uzavřeli na dobu neurčitou v roce 2009 a ve vztahu k výpovědi smlouva odkazuje na zákonné výpovědní důvody. Od 1. ledna 2014 jsou rozhodnými důvody pro výpověď nájmu důvody uvedené v novém občanském zákoníku, přestože nájemní vztah vznikl ještě za účinnosti staré úpravy.

Z nového občanského zákoníku plyne, že ujednání ve starých smlouvách, která nejsou v rozporu s novou úpravou, budou platná. V případě, že by staré smlouvy obsahovaly ujednání, která nová úprava zakazuje (například smluvní pokuty vůči nájemci), nebude se k takovým ujednáním přihlížet, budou neplatná.

Co je to vlastně nájem?

Obecný nájemní vztah mezi smluvními stranami vzniká uzavřením nájemní smlouvy, a to i jinou formou než písemnou. Smluvními stranami takového smluvního vztahu jsou nájemce a pronajímatel. Každá smluvní strana má svá práva a své povinnosti. Mezi podstatné náležitosti nájemní

Příklad

Pan Poctivý dluží na nájemném platbu za tři měsíce. Při uzavření nájemní smlouvy k bytu za účelem bydlení poskytl pronajímateli jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného.

Pronajímatel může dát panu Poctivému ihned výpověď a započíst poskytnutou jistotu. Pan Poctivý mu tedy bude dlužit dvě měsíční platby nájemného. Podle staré úpravy by v případě nájemcova dluhu byla první částka nájemného uhrazena z kauce okamžitým započtením, pronajímatel by pak musel s podáním výpovědi vyčkat, až by mu nájemce dlužil další tři platby na nájemné. Dle nové úpravy tak v případě výpovědi dané pronajímatelem nájemci pro neplacení bude nájemce pronajímateli dlužit pouze dvě platby nájemného, jelikož k započtení dojde až při ukončení nájmu. Nová úprava tak chrání pronajímatele před nepoctivými nájemci.

Možnost započtení pohledávky

Pronajímatel má možnost započíst své pohledávky za nájemcem na složenou jistotu v okamžiku skončení nájmu.

Zvyšování a snižování nájemného – tak kolik?

Pronajímatel a nájemce si mohou ve smlouvě sjednat také zvyšování nájemného. Nový občanský zákoník tak výslovně odráží pravidelnou součást nájemních smluv. Pronajímatelé do nich v praxi velmi často začleňovali tzv. inflační doložku – ujednání o zvyšování nájemného s ohledem na inflaci. Zejména u dlouhodobých právních vztahů, jakými nájemní vztahy jsou, je třeba odrážet ekonomický vývoj ve smluvních podmínkách. O promítnutí ekonomického vývoje do nájemních vztahů se poměrně neúspěšně pokoušelo již regulované nájemné, přičemž až do nedávné doby bylo možno setkat se s nájemními smlouvami s částkou nájemného ve stokorunách. Pokud si strany každoroční zvyšování nájemného nesjednají ve smlouvě, je možné zvýšit nájemné dohodou stran. Proces dosažení dohody může být mezi stranami velmi jednoduchý, ale zákon jej podrobně upravuje, aby bylo zamezeno nedorozuměním.

Proces zvýšení nájmu je zahájen na návrh pronajímatele, přičemž oprávněnost tohoto svého návrhu musí pronajímatel doložit. Návrh může

Zánik nájmu

Nový občanský zákoník také upravuje nájemní vztahy mezi majiteli bytů a nájemníky. Nájemní vztah k bytu či domu může skončit z mnoha různých důvodů, přičemž k nejčastějším patří dohoda, uplynutí doby nájmu zakotvené ve smlouvě nebo výpověď jedné ze smluvních stran.

Dohoda

Na ukončení nájemního vztahu se mohou smluvní strany bez dalšího dohodnout. Nemusejí zkoumat výpovědní důvody a mohou si volně stanovit datum, ke kterému bude nájemní vztah ukončen.

Uplynutí doby nájmu

Doba trvání nájmu není povinnou náležitostí nájemní smlouvy, a proto bude nájemní smlouva, která ujednání o délce nájmu neobsahuje, také platnou. Nájemci i pronajímatelé toto ujednání ovšem jen zřídka opomenou. Platí, že nájemní vztah může být ujednán na dobu neurčitou, nebo na dobu určitou, přičemž u doby určité je třeba ve smlouvě výslovně uvést trvání smluvního vztahu, a to buď v délce trvání, nebo datem, kdy má nájemní vztah skončit.

Máme byt v osobním vlastnictví aneb které nemovitosti mohou být bytem

Nemovitost určenou k bydlení je třeba chápat dle dikce zákona jako soubor jednotlivých konkrétních jednotek, které jsou v osobním vlastnictví svých majitelů. Nemovitost určenou k bydlení již nelze chápat jako jeden celek, který se dělí mezi jednotlivé vlastníky bytů. **Bytový dům je souborem bytů v osobním vlastnictví. Rodinný dům je třeba chápat jako nemovitost, kterou tvoří jedna jednotka, tj. byt.**

Bytem se podle nového občanského zákoníku rozumí prostorově oddělená část domu sloužící k bydlení. Více zákon byt nespécifikuje. Prostorově oddělenou částí domu je jakýkoli konkrétně vymezený prostor. Pokud takový konkrétně vymezený prostor slouží k bydlení, jedná se o byt. Pojem bytu navíc není vázán na rozhodnutí stavebního úřadu, protože zákon smazal rozdíl mezi prostorami určenými k bydlení a nebytovými prostorami. **Bydlet tak lze třeba v garáži nebo ve sklepě, a ty lze následně pronajímat či podnájemat za účelem bydlení dalších osob. Bydlet však nemůžete na schodišti nebo na chodbě – nejedná se o prostorově oddělenou část.**

O bytu nerozhoduje stavební úřad

Pojem bytu není vázán na existenci rozhodnutí stavebního úřadu.

Příklad

Pan Novák vyklidil starou kůlnu a pronajal ji panu Dvořákovi za účelem bydlení, protože pan Dvořák kvůli rozvodu odešel od ženy a neměl kde bydlet. Skutečnost, že bydlí v kůlně, se nelíbila sousedce paní Zemánkové. Podala proto anonymní podnět k prošetření na stavební úřad s tím, že kůlna není zkolaudovanou stavbou k bydlení.

Byť se jednalo o kůlnu, tento vymezený prostor začal sloužit k bydlení. Pojem bytu není vázán na existenci rozhodnutí stavebního úřadu. Kůlna se tedy stala bytem.

Společenství vlastníků

Nyní se budeme zabývat vymezením pojmu společenství vlastníků a jeho působností. Dozvíme se, za jakých okolností a kdy společenství vlastníků může nebo musí vzniknout a kterým okamžikem je založeno. Jak nakládat se správou domu v období zakládání společenství. Zjistíme, jaké má společenství orgány, jaké jsou jejich pravomoci. V neposlední řadě popíšeme formy rozhodování společenství vlastníků.

Je nutné mít v domě společenství vlastníků?

Společenství vlastníků má vlastní právní způsobilost, je pojato jako právnická osoba, jejíž účel je vymezen správou domu a pozemku. Tato právnická osoba je založena za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem v mezích svého účelu. Ze zákona nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů