Nájem bytu podle nového občanského zákoníku (část I.)

Tímto příspěvkem zahajuji sérii článků o úpravě nájemního práva k bytu obsažené v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., dále také jen *„NOZ"*). Články jsou doplňkem k přednáškám, které na toto téma OSMD pořádá a kde bude možno odpovídat i na jednotlivé podrobnější dotazy zúčastněných. Účelem těchto článků je podat členům OSMD a dalším čtenářům časopisu Střecha základní přehled nové úpravy nájmu bytu platné od 1. ledna 2014. Plánovaný rozsah článků a přednášek neumožňuje detailní rozbor jednotlivých ustanovení nového zákoníku a není to ani jejich účelem, neboť by pak bylo zapotřebí podrobně rozebírat nejenom zvláštní ustanovení o nájemní smlouvě k bytu či nájemní smlouvě obecně, ale také ustanovení obecná, zejména ustanovení o smlouvách a závazcích, upravených v části čtvrté NOZ pod názvem „Relativní majetková práva" a o právních jednáních (dříve právních úkonech) a jiných právních skutečnostech upravených spolu s dalšími obecnými ustanoveními v části první NOZ. Předem je třeba uvést, že lze očekávat, že nová právní úprava přinese řadu výkladových problémů, stejně jako tomu bylo při velké novelizaci stávajícího občanského zákoníku účinné od 1.1.1992. Soudům trvalo dvacet let, než svou judikaturou upřesnily obsah a účel řady právních ustanovení a u mnoha z nich nebyl žádný anebo jednoznačný výklad zaujat dodnes. Mé názory na interpretaci jednotlivých ustanovení, ať již prezentované v článcích vydaných ve Střeše, anebo na paralelně pořádaných přednáškách, obsahují můj pohled na smysl a obsah jednotlivých zákonných ustanovení, spolu s dlouholetou zkušeností s judikatorními tendencemi soudů všech stupňů, včetně Ústavního soudu ČR v otázkách nájemního bydlení. V prvním článku se budu zabývat zejména vlivem nové právní úpravy na stávající nájemní vztahy a podmínkami uzavření nájemní smlouvy po 1.1.2014. Tam, kde dochází k zásadním změnám, popíši i rozdíly mezi dosavadní a novou právní úpravou, aniž by však účelem článků bylo provést detailní srovnání obou úprav.

První otázkou, která každého vlastníka domu či bytu napadne, je, co se stane po 31.12.2013 se stávajícími nájemními smlouvami či nájemními vztahy vzniklými jinak než smlouvou (zde se jedná zejména o nájemce, pro které se vžil obecný výraz regulovaní nájemníci a jimž právo nájmu bytu vzniklo ze zákona transformací práva osobního užívání bytu na základě ust. § 871 stávajícího občanského zákoníku, popřípadě jejich právních nástupců, na které nájem přešel či jim vznikl výměnou bytu apod.). Pronajímatelé si zpravidla nejsou jisti tím, zda mají s nájemci uzavírat novou nájemní smlouvu a jakými ustanoveními se budou stávající nájemní vztahy řídit. **Stručně řečeno, nájemní vztahy vzniklé do konce tohoto roku budou platit i nadále, jejich platnost nebude podmíněna změnou stávajících smluv a od nového roku se budou plně řídit novým občanským zákoníkem.** To vyplývá z přechodného ustanovení § 3074 odst. 1 NOZ. Vznik práva nájmu bytu se však bude posuzovat podle dosavadních právních předpisů. I nadále tedy platí, že pokud nedošlo k platnému vzniku práva osobního užívání bytu, nemohlo dojít k jeho transformaci na nájem bytu a nemůže se jednat ani o nájem bytu podle nového občanského zákoníku. Výklad platnosti nájemních smluv uzavřených před účinností NOZ (od 1.1.1992 do 31.12.2013) se rovněž bude řídit dosavadním občanským zákoníkem, bezpochyby však bude podléhat výkladovým pravidlům zakotveným v novém kodexu. I v dosavadní judikatuře soudů lze vysledovat tendenci směřující od vyslovování neplatnosti smlouvy z formálních důvodů k udržení její platnosti (byť ne vždy, viz např. neplatnost nájemní smlouvy k bytu uzavřené s nájemcem – právnickou osobou). Nový občanský zákoník však stanoví v ust. § 574 výslovně, že na právní jednání (v dosavadní terminologii právní úkony), je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné. Na tomto místě je však třeba rovněž poukázat na ust. § 2238 NOZ, podle kterého užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou. Zatímco dosud bez písemné nájemní smlouvy nemohl nájem bytu vzniknout (pomineme-li přechody nájmu apod.) a judikatura vyloučila i pokusy o využití institutu vydržení v nájemních vztazích, nový občanský zákoník zavedením této fikce prakticky účinky vydržení nájemnímu právu přiznal, a to ještě s mnohem kratší dobou nutné faktické konzumace nájemního práva, než je tomu u vydržení práva vlastnického. Byť jsou

účinky tohoto ustanovení omezeny existencí dobré víry na straně nájemce, lze v praxi očekávat tendence zhojit tímto způsobem nedostatky ve vzniku nájemního práva, ať již vzniklého smlouvou po 1.1.1992, nebo předtím rozhodnutími národních výborů (často laicky nazývanými dekretem na byt). Pokud tedy pronajímatelé mají vědomost či pochybnost o platném vzniku nájemního práva osob užívajících jejich byty, doporučuji jim řešit situaci nejpozději do 31.12.2016 soudně nebo alespoň odůvodněnou výzvou uživateli k vyklizení bytu, která může přetrhnout dobrou víru uživatele.

Citované přechodné ustanovení § 3074 odst. 1 NOZ se však nevztahuje pouze na nájem bytu, ale na nájemní vztahy obecně, včetně např. dosavadního nájmu nebytových prostor (ty podléhají nově jinému právnímu režimu podle toho, zda slouží k podnikání či nikoli). Ustanoveními o nájmu bytu se navíc nadále budou řídit i nájmy celých domů, či jiných prostor určených a užívaných k obývání, nebo u nichž bylo užívání k obývání sjednáno mezi pronajímatelem a nájemcem, např. hausbótu, mobilheimu apod., vyjma užívání ke krátkodobým a rekreačním účelům. Pokud tedy pronajímatel sjednal nájem obytných prostor, které nebyly bytem, řídil se tento dosud obecnými ustanoveními o nájmu, nikoli ustanoveními o nájmu bytu. Pronajímatel tak např. nebyl vázán pro případ ukončení nájmu výpovědními důvody. Nově se vznik nájemního práva bude posuzovat podle dosavadních právních předpisů, ale obsah práv a povinností se již bude řídit ustanoveními NOZ, včetně např. zmíněných výpovědních důvodů. Pokud tedy máte uzavřenou smlouvu o nájmu tokových prostor na dobu neurčitou s možností výpovědi i bez udání důvodu, lze jen doporučit, abyste výpovědi využili ještě za platnosti dosavadní právní úpravy a uzavřeli novou smlouvu na dobu určitou (pokud se nedohodnete s nájemcem na změně doby nájmu). Zajímavé bude také posuzování nájemních smluv uzavřených k prostorám, které ve skutečnosti neslouží podle rozhodnutí stavebního úřadu k bydlení. Podle stávající právní úpravy i soudní praxe byly takové smlouvy neplatné, pokud předmětem nájmu nebyl byt, ale např. nebytový prostor. Následky neplatnosti takové smlouvy mírnily soudy nanejvýš podmíněním vyklizovací povinnosti zajištěním bytové náhrady. Podle ust. § 2236 odst. 2 NOZ skutečnost, že k obývání pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci (rozuměj nemůže znamenat uplatnění neplatnosti nájemní smlouvy ze strany pronajímatele). Kloním se spíše k názoru, že platnost nájmů k takovým prostorám vzniklým před koncem tohoto roku by se měla posuzovat podle dosavadních právních předpisů, včetně dosavadní judikatury, nicméně nelze vyloučit (spíše to lze předpokládat), že nová judikatura vztáhne toto výkladové pravidlo i na dosavadní nájemní smlouvy uzavřené k prostorám, které nejsou určeny k bydlení, a to zejména za situace, kdy nový občanský zákoník již neobsahuje ustanovení o bytových náhradách. Zákonodárce ponechal stranou, že užíváním nebytových prostor v rozporu s jejich stavebně právním určením se uživatel dopouští přestupku podle stavebního zákona.

Tolik k platnosti a právnímu režimu dosavadních nájemních vztahů. Nyní v krátkosti nastíním úskalí uzavírání nových nájemních smluv po 1. lednu 2014, byť leccos bylo naznačeno již výše. Obsahu nájemních vztahů se budu věnovat v příštím článku, neboť ten je stejný pro dosavadní i nové nájemní vztahy.

Nejprve je třeba zmínit úpravu jednání stran před uzavřením nájemní smlouvy, která byla částečně převzata z dosavadní úpravy obchodního zákoníku a částečně doplněna. Zatímco dosud si pronajímatel mohl s nájemcem posílat e-mailem návrhy nájemních smluv tam a zpět a dokud nebyla smlouva podepsána, nic se nedělo, nový občanský zákoník již s předsmluvním jednáním spojuje právní účinky. I nadále platí (§ 1728 odst. 1 NOZ), že strany nejsou povinny uzavřít smlouvu, o níž vedou jednání. Pokud však takové jednání zahájí, nebo v něm pokračují, aniž by nájemní smlouvu uzavřít chtěly, nesou za její neuzavření odpovědnost, včetně povinnosti k náhradě škody. Pokud ale dospěje jednání o smlouvě tak daleko, že se její uzavření jeví jako vysoce pravděpodobné, musí podle ust. § 1729 NOZ druhé smluvní straně nahradit škodu ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o jejím uzavření ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod. To samozřejmě platí i pro nájemce. Chce-li

se však pronajímatel vyvarovat odpovědnosti za neuzavřenou smlouvu, je třeba, aby jasně deklaroval, že do uzavření písemné nájemní smlouvy se necítí být svými návrhy vázán. Ani to však nemusí být stoprocentní záruka toho, že Vás např. e-mailová zpráva potencionálnímu uchazeči o nájem Vašeho bytu nebude zavazovat. Ustanovení § 2237 NOZ totiž sice stanoví, že smlouva vyžaduje písemnou formu, ale pronajímatel nemá vůči nájemci právo namítat neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. Kromě rizika, že např. určitá osoba svědecky prokáže uzavření ústní nájemní smlouvy, to v případě zmíněného e-mailu obsahujícího text nájemní smlouvy znamená, že pokud Vám potencionální zájemce zatelefonuje, že se smlouvou souhlasí, bude taková smlouva uzavřena, aniž byste jí podepsali. Pokud Vám akceptaci zašle e-mailem, bude dokonce dodržena i písemná forma smlouvy, neboť podle ust. § 562 NOZ je písemná forma zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby (obdobné ustanovení však obsahuje již dnes platné ust. §40 odst. 4 občanského zákoníku). Proto se doporučuje v případech, kdy posíláte návrh smlouvy zájemci či více zájemcům o byt, aniž byste byli rozhodnuti s touto osobou smlouvu uzavřít, to v takovém e-mailu výslovně uvést.

Pokud jde o náležitosti nájemní smlouvy, ty jsou na rozdíl od dosavadní právní úpravy minimální. Stačí, aby ze smlouvy vyplývalo, že jejím účelem je obývání prostor nájemcem, ať již má být realizováno v bytě či domě, anebo jiných prostorách určených a užívaných k obývání, nebo u nichž bylo užívání k obývání sjednáno mezi pronajímatelem a nájemcem a že mají být tyto prostory přenechány za úplatu. Jiné náležitosti se nevyžadují, popř. nelze vyloučit jejich sjednání ústně či konkludentně, např. umožněním byt určité osobě za úplatu užívat, jak již bylo uvedeno u výkladu formy nájemní smlouvy. Není třeba sjednat ani výši nájemného, neboť pokud smlouva jiné ustanovení neobsahuje, platí se nájemné ve výši obvyklé v den uzavření smlouvy. Již vůbec není třeba stanovovat splatnost nájemného, tu stanoví zákon zřejmě kogentně tak, že nelze sjednat platně dřívější než zákonem stanovené datum jeho splatnosti. Pokud není sjednána doba trvání nebo skončení nájmu, platí obecné ustanovení § 2204 NOZ, že je nájem uzavřen na dobu neurčitou. Pokud je nájem uzavřen na dobu delší než padesát let, má se za to, že byl sjednán na dobu neurčitou. Nelze tak již účinně uzavřít nájemní smlouvu např. na 99 let.

I nadále platí ustanovení o společném nájmu bytu manželi, byť již není systematicky zařazeno ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a o nájmu domu, ale v části druhé NOZ upravující rodinné právo. Podle ust. § 745 odst. 1 NOZ vznikne manželům společné nájemní právo, ať již smlouvu uzavřel některý z nich před, anebo po vzniku manželství. Nová právní úprava umožňuje odchylné ujednání, ovšem jen na straně nájemce. Podle ust. § 745 odst. 2 NOZ platí výše uvedená úprava vzniku společného nájemního práva jen tehdy, pokud si manželé neujednají něco jiného. Zákon však neupravuje informační povinnost vůči pronajímateli a prohlubuje tak problémy spojené se vznikem společného nájmu bytu manžely podle dosavadní právní úpravy. Podle té se manžel stal společným nájemcem, i když se pronajímatel nedozvěděl, že osoba, se kterou uzavírá smlouvu, je ženatá/vdaná, či manželství uzavřela po uzavření nájemní smlouvy. Pokud se mu však této informace nějakým způsobem dostalo, mohl vycházet z toho, společný nájem vznikl, vyjma případů, kdy manželé spolu trvale nežili. Podle nové právní úpravy jsou však dohodou manželů upravovány práva a povinnosti pronajímatele, který vůbec účastníkem takové dohody není. Podle nové právní úpravy se tak pronajímatel nedozví, zda má dalšího smluvního partnera v podobě manžela nájemce, a to ani tehdy, pokud se mu dostane informace o existenci manželství nájemce, neboť nemůže vědět, zda manželé neupravili právo společného nájmu bytu jinak, když jinak znamená v zásadě jakýmkoli jiným způsobem. Odpovědi na položené otázky neobsahují ani ustanovení § 1767 až 1769 NOZ o smlouvách ve prospěch třetí osoby a o plnění třetí osoby. Přitom vědět, jaké osoby jsou na druhé straně smluvním partnerem pronajímatele, vyplývá podle mého názoru z podstaty vlastnického práva, ale je nezbytná např. pro účely podání výpovědi z nájmu bytu, která musí být adresována oběma manželům jako společným nájemcům.

Z uvedeného výkladu platnosti nájemní smlouvy co do jejího obsahu a formy vyplývá, že pokud se budou chtít někteří pronajímatelé nové svazující právní úpravě vyhnout tím, že raději nebudou nájemní smlouvy s uživateli svých bytů vůbec uzavírat, jak občas slýchávám, nelze takový postup doporučit, i kdybych pominul jeho daňové aspekty. Faktickým užíváním bytu, za který platí uživatel nájemné (a dokonce ani nájemné platit nemusí, stačí, pokud se prokáže, že úplatnost byla sjednána) totiž nájem zřejmě stejně vznikne, resp. se pronajímatel nebude moci domáhat jeho neplatnosti. Jen nebude možno se dovolávat odchylné úpravy práv a povinností stran ani v těch několika málo případech, kde to zákon umožňuje, především v době trvání nájmu, která tak zůstává základní a téměř jedinou pojistkou pronajímatele proti zneužívání výhod postavení nájemce.

Takto by bylo možno dále pokračovat ve výčtu práv a povinností stran, která platí v případě, že si strany nesjednají nic jiného. Tím by však již byl vyčerpán obsah dalšího článku, kde budu popisovat práva a povinnosti pronajímatele a nájemce vyplývající z nájmu bytu. K tomu snad na tomto místě již jen tolik, že zatímco obecně deklaruje nový občanský zákoník posun od direktivních zásahů do soukromoprávních vztahů jejich účastníků k respektování autonomie vůle smluvních stran, v úpravě nájmu bytu lze vysledovat tendence přesně opačné. Volnost smluvních ujednání je limitována již úvodním zvláštním ustanovením o nájmu bytu a nájmu domu, obsaženým v § 2235 odst. 1 NOZ, podle kterého se nepřihlíží k ujednáním v nájemní smlouvě zkracujícím nájemcova práva podle těchto zvláštních ustanovení. Pokud tedy právní úprava stanoví určité právo nájemce (či povinnost pronajímatele, kterému odpovídající právo nájemce koresponduje), nelze sjednat ve smlouvě nic, co by zákonem přiznané postavení nájemce zhoršovalo. Pokud však pronajímatel a nájemce taková ujednání do smlouvy zahrnou, nebude to znamenat neplatnost těchto ustanovení, natož pak celé smlouvy. Pouze se na taková ujednání bude hledět, jakoby ve smlouvě nebyla.

Mgr. Stanislav Němec, advokát