

KDO HRADÍ OPRAVY V BYTĚ

Milan HORÁK – Helena NOVÁKOVÁ

XV. DOPLNĚNÉ A AKTUALIZOVANÉ VYDÁNÍ



A

B

Úvod	9
1. Úprava práv a povinností spojených s nájmem bytu podle občanského zákoníku po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb. a zákonem č. 150/2009 Sb.	11
1.1. Povinnosti a práva pronajímatele	12
a) Povinnost předat byt	12
b) Udržovací povinnost	13
c) Důsledky nesplnění udržovací povinnosti	14
d) Provádění stavebních úprav bytu nebo jiných podstatných změn v bytě a domě podle stavebního zákona – č. 183/2006 Sb.	16
e) Provádění údržby domů a udržovací práce podle stavebního zákona – č. 183/2006 Sb.	18
1.2. Povinnosti a práva nájemce bytu	21
a) Právo užívat byt a společné prostory a zařízení domu	21
b) Povinnost řádně užívat byt	22
c) Výkon práva užívat byt podle domovního řádu	23
d) Oznamovací povinnost o bydlících osobách	25
e) Oznamovací povinnost a umožnění provedení oprav	26
f) Povinnost umožnit kontrolu užívání bytu	27
g) Povinnost umožnit instalaci a údržbu měřidel a přístup k technickým zařízením	27
h) Povinnost odstranit závady a poškození v domě	28
i) Provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě	28
Úhrada nákladů u bytů se společným příslušenstvím	30
1.3. Stanovení nájemného a jeho jednostranné zvýšení podle zákona č. 107/2006 Sb., ve znění zákona č. 150/2009 Sb., slevy z nájemného a z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu	31
1. Stanovení nájemného a jeho jednostranné zvýšení podle zákona č. 107/2006 Sb., ve znění zákona č. 150/2009 Sb.	31

2. Slevy z nájemného a z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu	34
a) Sleva z nájemného	35
b) Slevy z cen služeb	38
3. Postup při uplatňování práva na slevu z nájemného a úhrady za služby	39
4. Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb.	41
5. Žaloba na zaplacení dlužného nájemného	42
Vzor žaloby na zaplacení dlužného nájemného	43
6. Výpověď nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného	46
2. Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb.	49
2.1. Změny právní úpravy provedené nařízením vlády č. 174/2009 Sb.	49
2.2. Drobné opravy v bytě podle § 5 nařízení vlády	51
K prvnímu odstavci § 5 nařízení vlády	52
Ke druhému odstavci § 5 nařízení vlády	56
Ke třetímu odstavci § 5 nařízení vlády	61
Ke čtvrtému odstavci § 5 nařízení vlády	62
Příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce a součástí, které hradí pronajímatel	63
K pátému odstavci § 5 nařízení vlády	71
K šestému odstavci § 5 nařízení vlády	73
K sedmému odstavci § 5 nařízení vlády	74
2.3. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu podle § 6 nařízení vlády	74
Výklad k § 6 nařízení vlády	74

3. Úhrada nákladů na větší opravy a na výměny předmětů vybavení bytu	77
3.1. Kdy je nutné předmět vnitřního vybavení bytu vyměnit	77
3.2. Dohoda o finanční účasti nájemce bytu na větších opravách a výměnách předmětů vnitřního vybavení bytu	78
3.3. Rozsah vybavení bytu	80
4. Úhrada oprav v privatizovaných bytech, které užívají jejich vlastníci	82
4.1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek	82
4.2. Příspěvek do fondu oprav (rozhodování o jeho výši, splatnosti, použití fondu a použití případného zůstatku fondu)	87
Přílohy	
1. Vybraná ustanovení občanského zákoníku	91
2. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb.	102
3. Vybrané části zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů	106
4. Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb.	117
5. Smlouva o nájmu bytu	119
6. Oznamení pronajímatele o nutnosti zpřístupnění bytu	125



Vážení čtenáři,

opět Vám předkládáme doplněné a aktualizované, tentokrát již patnácté, vydání publikace. Důvodem není tentokrát jen váš neustálý zájem vyvolaný změnami ve vlastnictví bytového fondu a změnami osob správců tohoto majetku. V tomto případě jsou důvodem dalšího vydání hlavně změny v právní úpravě. Předně došlo k novele zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 150/2009 Sb.

Zvláště pak bylo třeba reagovat na změnu nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, která byla provedena nařízením vlády č. 174/2009 Sb. a nabyvá účinnosti dnem 1. ledna 2010.

I tato aktualizovaná a doplněná publikace je věnována výkladu práv a povinností pronajímatele a nájemce podle novelizovaného znění občanského zákoníku a jeho prováděcích předpisů, zejména ve vztahu k provádění oprav v bytě a jejich rozdělení na opravy, které je povinen hradit pronajímatel a opravy, které hradí nájemce bytu.

Text publikace jsme proto opět aktualizovali podle nejnovější právní úpravy, kterou jsme samozřejmě promítli do příloh této aktualizované publikace. Byli bychom rádi, kdyby se publikace stala užitečnou orientační pomůckou jak pro nájemce bytů, tak pro vlastníky domů a přispěla k odstranění některých nedorozumění či nejasností mezi nimi a pomohla omezit případné spory, jejichž řešení patří do výlučné příslušnosti soudu.

Zdůrazňujeme, že tato publikace obsahuje pouze názor autorů, byť konzultovaný se řadou odborníků. Rozhodnout případné spory mezi pronajímateli a nájemci bytů může však pouze soud. Touto publikací jsme chtěli přispět k vyjasnění některých otázek, aby bylo sporů mezi pronajímateli a nájemci co nejméně. Vaše názory a případné připomínky uvítáme prostřednictvím nakladatelství Polygon.

Autori, listopad 2009

ÚVOD

Publikace je zaměřena zejména na nájemní bydlení a vztahy mezi pronajímateli a nájemci bytů, ale připomeneme i práva a povinnosti vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů. Podle platného znění občanského zákoníku lze, i po účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, rozsah finanční účasti nájemce na nákladech spojených s opravami v bytě a s jeho běžnou údržbou, dohodnout ve smlouvě o nájmu bytu. Pokud však tento rozsah ve smlouvě dohodnout není, upravuje jej zvláštní předpis. Tím byla do 13. listopadu 1995 vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 45/1964 Sb., kterou se prováděla některá ustanovení občanského zákoníku.

Tato právní úprava však po čase již nemotivovala nájemce k šetrnějšímu zacházení s vnitřním vybavením bytů, i když je nutno konstatovat, že mnozí nájemci si zajišťovali svým nákladem nejen ve vyhláše vyjmenované opravy, ale i ty, které měl hradit pronajímatel a dokonce i výměny některých zařizovacích předmětů. Pro zlepšení tohoto stavu a nové vymezení rozsahu finanční účasti nájemce bytu byla již nevyhovující vyhláška nahrazena nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku s účinností od 13. listopadu 1995. V letošním roce byla přijata novela, provedená nařízením vlády č. 174/2009 Sb.

Jak je to s rozsahem finanční účasti nájemce na opravách v bytě, výměnou předmětů vybavení bytu a výši nájemného za vybavení bytu podle této právní úpravy, se snažíme vysvětlit v této publikaci. Pokusíme se na některých příkladech vysvětlit princip rozdělení finanční účasti pronajímatele a nájemce bytu. Při přípravě uvedeného výkladu jsme vycházeli z připomínek a poznatků především zástupců Občanského sdružení majitelů domů, nájemců bytů a některých firem, které provádějí instalaci, opravy a výměny zařizovacích předmětů v bytech. Jednotlivé otázky jsme také konzultovali s pracovníky příslušných resortů a se soudci, kteří působí v občanskoprávní agendě.

Novelizovaná a doplněná publikace reaguje na změny v právní úpravě, které přinesl k 1. červnu 2009 zákon č. 150/2009 Sb. (novelizoval zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Tento zákon prodloužil přechodné období pro regulaci nájemného z bytů v některých místech o dva roky. Do jeho novelizovaného znění § 3 byla na konci odstavce 1 doplněna věta: „U bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Píseň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín, končí období, kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem, dnem 31. prosince 2012.“

Zvlášť pak bylo třeba reagovat na změnu nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, která byla provedena nařízením vlády č. 174/2009 Sb., které nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2010.

1. ÚPRAVA PRÁV A POVINNOSTÍ SPOJENÝCH S NÁJMEM BYTU PODLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU PO NOVELE PŘEVEDENÉ ZÁKONEM Č. 107/2006 Sb. A ZÁKONEM Č. 150 /2009 Sb.

Právní úprava nájmu bytu je obsažena v osmé části – hlavě sedmé občanského zákoníku. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. byl několikrát novelizován. Nejvýraznější změny právní úpravy nájmu bytu byly provedeny zákonem č. 509/1991 Sb., zákonem č. 264/1992 Sb. a zákonem č. 267/1994 Sb., který nabyl účinnosti dnem 1. ledna 1995. Dnem 31. března 2006 nabyla účinnosti novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, která přinesla další významné změny ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu.

Práva a povinnosti spojené s prováděním oprav v bytě a s běžnou údržbou bytu jsou upraveny v § 687–§ 695 občanského zákoníku. Tato ustanovení určují jednak rozsah práva nájemce užívat byt, jehož výkon je povinen zabezpečit pronajímatel, jednak způsob výkonu tohoto práva a nájemcem. Vybraná ustanovení občanského zákoníku ve znění zákona č. 107/2006 Sb. jsou obsažena v příloze 1 této publikace. Vyšše citovaný zákon č. 150/2009 Sb. nemění občanský zákoník, pouze zákon č. 107/2006Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

Podrobný výklad všech práv a povinností plynoucích z nájmu bytu byl nad rozsah této brožurky, a proto v těchto věcech odkazujeme na odborné publikace o nájmem vztazích. Zaměřme se na práva a povinnosti jednak pronajímatele a jednak nájemce bytu související s užíváním bytu a prováděním údržby, oprav a stavebních úprav v bytě a se stanovením nájemného, jeho jednostranným zvyšováním a vymáháním.

1.1. Povinnosti a práva pronajímatele

a) Povinnost předat byt

Podle § 687 odst. 1 občanského zákoníku pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Zákonem č. 107/2006 Sb. bylo s účinností od 31. března 2006 umožněno, aby se pronajímatel a nájemce dohodli, že byt bude předán ve stavu nezpůsobilém k řádnému užívání s tím, že nájemce provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností.

Pokud nebude uzavřena jiná dohoda, vyplývá z povinnosti předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání povinnost pronajímatele předat novému nájemci celý byt se vším příslušenstvím a s příslušným vybavením. To vyžaduje před předáním bytu uvést byt do řádného stavu a odstranit všechny závady a nedostatky v bytě, které brání smluvenému nebo obvyklému užívání nebo které toto užívání omezují popřípadě ztěžují.

Tato povinnost pronajímatele se vztahuje na všechny opravy včetně drobných oprav a běžné údržby bytu, které měl hradit předchozí nájemce. Proto je pronajímatel povinen dodat chybějící zařízení a vybavení bytu např. dodat chybějící sporák, kamna, vyměnit vadné vypínače, klíčky, kohoutky, zasklít okna apod. Tato povinnost ovšem neznamená, že zařízení bytu musí být nové. Může být již opotřebené, ale nikoliv do té míry, aby v době předání bytu nájemci nebylo již schopno řádně plnit svůj účel.

Obecně není stanoveno, jakým zařízením má být byt vybaven. Rozsah základního příslušenství bytu sice určoval zařazení bytu do příslušné kategorie podle zrušené vyhlášky o nájemném (vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů) a tato vyhláška také mezi pojmy, které vymezovala, definovala rozsah vybavení základního příslušenství (tj. koupelny a splachovacího záchodu), ale rozsah ostatního zařízení a vybavení tato vyhláška ani jiný právní předpis nestanovily.

Doporučujeme, aby při předání bytu novému nájemci byla provedena důkladná prohlídka předávaného bytu za účasti nájemce (příštího nájemce) a pronajímatele nebo jím pověřené osoby. Případné závady zjištěné při prohlídce předávaného bytu je třeba uvést do písemného záznamu (protokolu), který podepíše obě strany. V písemném záznamu je třeba uvést, ve kterém termínu budou závady odstraněny a kdo uhradí náklady. Vzor protokolu je např. zařazen do druhého aktualizovaného vydání publikace „Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení“, kterou vydalo nakladatelství Polygon. Záznam o stavu předávaného bytu a o rozsahu a stavu předmětů vybavení bytu lze provést také do pasportu bytu (jeho vzor je rovněž zařazen do citované publikace), kam je rovněž třeba zaznamenávat všechny změny, které byly v bytě za dobu trvání smlouvy o nájmu provedeny (například výměny předmětů vybavení bytu s uvedením data jejich provedení, případně i pořizovací ceny, která byla při regulaci nájemného výchozí základnou pro výpočet výše nájemného za vybavení bytu jednotlivými předměty). Zpracování pasportů byla věnována samostatná publikace, kterou rovněž vydalo nakladatelství Polygon.

Podle novelizovaného ustanovení § 687 občanského zákoníku (zákonem č. 107/2006 Sb.) lze v nájemní smlouvě dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností. Půjde-li o podstatné úpravy, bude zapotřebí, aby pronajímatel dal nájemci (budoucímu nájemci) plnou moc k zastupování v jednání před příslušnými orgány (zejména pro stavební úřad v řízení o povolení změn stavby nebo při ohlášení stavebních úprav). V dohodě musí být ustanovení o vypořádání nákladů, které nájemce (budoucí nájemce) hradil; zpravidla se strany dohodnou na formě zvýhodnění v nájemném.

b) Udržovací povinnost

Na povinnost pronajímatele, kterou jsme označili jako odevzdací, navrhuje povinnost pronajímatele zajistit nájemci **plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu** (§ 687 odst. 1 občanského zákoníku).

Splnit tuto povinnost znamená pro pronajímatele udržovat každý pronajatý byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, provádět řádnou údržbu domu a jeho zařízení a řádně poskytovat plnění (služby) s užíváním bytu a domu spojená.

Tuto povinnost pronajímatele zpravidla označujeme jako udržovací. Udržovací povinnost zahrnuje nejen výše uvedenou údržbu bytů, ale také údržbou domu. Řádná údržba domu, včetně společných prostor a zařízení domu, jimiž se rozumí společné části domu a společné prostory a zařízení domu, které nebyly smlouvou přenechány nikomu k výlučnému užívání, je zcela jednoznačně povinností pronajímatele. Na nákladech na tyto udržovací práce nájemci nejsou povinni se podílet, pokud však není v tomto směru dohodnuto jinak (rozumí se v nájemní smlouvě). To tedy v praxi znamená, že pronajímatel-vlastník domu je povinen na své náklady provést například výměnu poškozeného zámku u vchodových dveří do domu či zasklení rozbitého okna na schodišti.

c) Důsledky nesplnění udržovací povinnosti

Podle § 691 občanského zákoníku, **nesplní-li pronajímatel svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu** nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, **má nájemce bytu právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů**. Toto ustanovení občanského zákoníku poskytuje tedy nájemci právo odstranit závadu na náklady pronajímatele.

Domáhat se odstranění závady pronajímatelem lze i soudní cestou (jedná se o žalobu na plnění), a to zejména tehdy, nemá-li nájemce možnost sám zajistit odstranění závady; to bude praktické zejména u závady většího rozsahu, např. při zatékání do bytu vadnou střechou. Přitom není vyloučeno ani uplatnění nároku na náhradu škody podle § 420 občanského zákoníku. Nárok na refundaci vynaložených nákladů bude dán tehdy, když šlo o odstranění závady, která skutečně bránila řádnému užívání bytu a nájemce ji odstranil po upozornění pronajímatele, který i potom zůstal nečinný. V upozornění by mělo být uvedeno, že pokud pronajímatel závadu neodstraní, učiní tak nájemce na jeho náklady.

Zákon zde nestanoví, že takové upozornění má být dáno písemně ani lhůtu v níž tak nájemce může učinit. Je však v zájmu pořádku na místě, aby upozornění bylo písemné a lhůta přiměřená. Pokud chybí některých z těchto předpokladů (nejde o závadu, která brání řádnému užívání bytu nebo pronajímatel nebyl předem upozorněn) a nájemce přesto závadu odstraní, nebude mu příslušet právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, ale podle okolností může uplatnit vůči pronajímateli právo na vydání bezdůvodného obohacení podle § 451 a násl. občanského zákoníku. Bezdůvodné obohacení na straně pronajímatele vzniká tím, že pronajímatel získal prospěch opravou, kterou provedl nájemce bytu a ušetřil tak prostředky, které by musel pronajímatel vynaložit za provedení opravy (práce a materiál spojené s opravou) sám.

Dále je třeba zdůraznit, že odstranění závady musí být provedeno v nezbytné míře, což znamená, že je třeba provést jen takové práce, které jsou nutné k umožnění řádného užívání (jeho obnově). Pokud nájemce provede v souvislosti s odstraněním závady ještě další vylepšení bytu (případně jeho zařízení), nebude mu příslušet právo na náhradu veškerých nákladů, které v souvislosti s tím vynaložil. Může však (opět podle okolností) uplatnit vůči pronajímateli nárok na vydání bezdůvodného obohacení, jestliže vylepšením stavu bytu (jeho zařízení) došlo ke zvýhodnění na straně pronajímatele.

Náklady na odstranění závady musí být vynaloženy účelně. To znamená, že je třeba vycházet z místních podmínek a možností získat tzv. standardní materiál. V souladu s touto zásadou by nebylo použítí materiálu nebo zařízení nákladnějšího – nestandardního i v případě, že byl k dispozici materiál běžný.

Příklad:

Nájemce marně žádal potřebnou výměnu kuchyňského sporáku. Po předchozím upozornění koupil kuchyňský sporák lepšího provedení se zvláštním vybavením, ačkoli v obchodě byly sporáky běžné, svým druhem a vybavením obdobné sporáku, který měl být vyměněn. Má proto právo na náhradu odpovídající ceně běžného kuchyňského sporáku.

Právo na náhradu nákladů musí nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. **Toto právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti**

měsíců od odstranění závady. Jde o zánik práva prekluzí. Tato doba se počítá od skutečného odstranění závady, tedy nikoliv např. od obdržení faktury nebo ode dne, kdy byla cena opravy skutečně zaplácena. Při uplatnění nároku nemusí být uvedena konkrétní výše nákladů (v době uplatnění nároku např. ještě nebude známa).

Podle § 698 občanského zákoníku má nájemce **dále právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání** (bliže viz kapitola 1.3).

d) **Provádění stavebních úprav bytu nebo jiných podstatných změn v bytě a domě podle stavebního zákona – č. 183/2006 Sb.**

Podle § 695 občanského zákoníku pronajímatel je oprávněn provádět **stavební úpravy bytu** a jiné podstatné změny v bytě pouze **se souhlasem nájemce**. Například zřízení společné televizní antény nebo rozvodů kabelové televize v bytě, kde dosud tato nebyla, je možné provést jen se souhlasem všech nájemců.

Nájemce je však oprávněn **odepřít souhlas jen z vážných důvodů**; v tomto směru bylo doplněno ustanovení občanského zákoníku ve znění platném před rokem 1992. Pokud však pronajímatel má provést úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je **nájemce povinen** jejich provedení **umožnit**; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Nejčastěji půjde o nezbytné úpravy nařízené místně příslušným stavebním úřadem od 1. ledna 2007 podle § 137 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Jeho vybrané části obsahuje příloha č. 3 této publikace. Podle tohoto ustanovení stavební úřad může nařídit vlastníkovi stavby, stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku nezbytné úpravy:

- a) jimiž se docílí, aby užívání stavby nebo jejího zařízení neohrožovalo životní prostředí, nepřiměřeně neobtěžovalo její uživatele a okolí hlukem, exhalacemi včetně zápachu, ořesý, vibracemi, účinky ionizujícího záření nebo světelným zářením,

- b) jimiž se odstraňují jiné hygienické, bezpečnostní, požární a provozní závady a závady na elektrickém zařízení stavby,
- c) jimiž bude vyhověno požadavkům obrany, bezpečnosti a ochrany obyvatelstva uplatněným příslušnými orgány,
- d) v zájmu bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích,
- e) spočívající v připojení stavby na technickou infrastrukturu a dále úpravy, jimiž se stavba vybavuje sociálním nebo jiným hygienickým zařízením,
- f) k zajištění účinného odvádění a zneškodňování odpadních vod v souladu s právními předpisy, k usnadnění průtoku přívalových vod nebo k zamezení vnikání povrchových vod do staveb a na přilehlé pozemky,
- g) spočívající v konzervaci rozestavěné stavby, jejíž provádění bylo přerušeno nebo zastaveno,
- h) jimiž se zajišťuje bezbariérový přístup a užívání pozemku nebo stavby,
- i) jimiž se zajišťuje ochrana architektonického a archeologického dědictví.

Vyjmenované nezbytné úpravy může stavební úřad nařídit pouze v případě, že stavba nebo zařízení nejsou postaveny a užívány v souladu s podmínkami danými povolením stavebního úřadu. Pokud je stavba nebo zařízení postaveno a užíváno v souladu s podmínkami danými povolením stavebního úřadu, může stavební úřad nařídit nezbytné úpravy jen v případě prokazatelně významného ohrožení a za náhradu újmy, kterou by nařízené úpravy vyvolaly.

I v tomto případě je nutno, aby se pronajímatel dohodl s nájemcem o době, kdy se budou práce v jeho bytě provádět. Vzhledem k tomu, že povinnost nájemce umožnit provedení stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě nařízených orgánem státní správy právě tak jako povinnost umožnění potřebných oprav v bytě vyplývá ze zákona, nepřísluší nájemci právo na náhradu nákladů spojených se zpřístupněním bytu. Nelze však vyloučit, že nájemce bude na pronajímateli s úspěchem vymáhat náhradu nákladů spojených se zpřístupněním bytu (zejména

náhradu ušlé mzdy) v případě že pronajímatel bez vážných důvodů nedržel předem oznámený termín úprav a nájemce musel zpřístupnit byt znovu. Zde by právo nájemce mohlo být opřeno o ustanovení občanského zákoníku o náhradě škody způsobené porušením povinnosti pronajímatele.

e) Provádění údržby domů a udržovací práce podle stavebního zákona – č. 183/2006 Sb.

Dnem 1. ledna 2007 nabyla účinnosti převážná většina ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Výjimku tvoří ustanovení § 143, § 144, § 145, § 147 a § 151, která nabyla účinnosti dnem 1. července 2006 a ustanovení § 102, jež nabude účinnosti dnem 1. ledna 2012. Tímto zákonem se zrušuje také:

- vyhláška č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona,
- vyhláška č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci,
- vyhláška č. 492/2002 Sb., kterou se mění vyhláška č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona,
- vyhláška č. 570/2002 Sb., kterou se mění vyhláška č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

Na základě zmocnění ve stavebním zákoně byly připraveny a schváleny nové prováděcí vyhlášky k dané problematice. Základní prováděcí předpis ke stavebnímu zákonu představuje vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, která nabyla účinnosti dnem 1. ledna 2007. Vyhláška upravuje zejména náležitosti správních úkonů stavebního úřadu, vydávaných správních rozhodnutí a stanoví rozsah zjišťování při kontrolní prohlídce rozestavěné stavby. Předmětem sedmi příloh je stanovení náležitostí nejčastějších podání formou formulářů (ohlášení stavby, žádost o stavební povolení, oznámení stavby posuzované autorizovaným inspektorem, oznámení o užívání stavby, žádost o vydání kolaudačního souhlasu,

oznámení změny v užívání stavby a ohlášení odstranění). Ke stejnému datu nabyla účinnosti také vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, která stanoví zejména rozsah a obsah dokumentací a projektových dokumentací vyžadovaných zákonem.

Stavební zákon vymezuje některé pojmy (například stavební pozemek, stavebník, stavební dozor, obecné požadavky na výstavbu, stavba, změna dokončené stavby) a obsahuje část označenou Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce.

Ustanovení § 103 stavebního zákona uvádí výčet staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení. Pro vlastníka obytného domu je důležité, že tento výčet obsahuje, mimo jiné, také

- udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu a vzhled stavby, životní prostředí a bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,
- stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost.

Dokončenou stavbu, případně část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu či splňovala další podmínky uvedené v § 119, lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu. Stavebník zajistí, aby byly před započítím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy (např. vyhláška č. 111/1981 Sb., o čištění kominů její úplné znění je zařazeno jako příloha druhého vydání publikace „Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení“, kterou vydalo nakladatelství Polygon], vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů [zákon o vodovodech a kanalizacích], vyhláška č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení, ve znění nařízení vlády č. 352/2000 Sb. [také její úplné znění je zařazeno např. jako

příloha druhého vydání publikace „Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení“, kterou vydalo nakladatelství Polygon).

Stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, například i nájemní bytový dům, může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu. Souhlas vydává na žádost stavebníka příslušný stavební úřad. Při závěrečné kontrolní prohlídce stavební úřad zejména zkoumá, zda byla stavba provedena v souladu s ohlášením stavebnímu úřadu, podle vydaného stavebního povolení a ověřené projektové dokumentace a zda jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu včetně bezbariérového užívání stavby, pokud je právním předpisem vyžadováno. Dále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí. Jestliže stavební úřad nezjistí závady bránící bezpečnému užívání stavby nebo rozpor se závaznými stanovisky (podle § 122 odstavec 1 stavebního zákona), vydá do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky kolaudační souhlas, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby. Kolaudační souhlas není správním rozhodnutím.

Změna v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, je přípustná jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu.

Změna v užívání stavby musí být v souladu se záměry územního plánu, s veřejnými zájmy chráněnými stavebním zákonem a se zvláštními právními předpisy. Pokud je změna v užívání stavby podmíněna změnou dokončené stavby, která vyžaduje ohlášení nebo stavební povolení, postupuje se podle § 105–§ 117 stavebního zákona. Po dokončení změny stavby se podle okolností postupuje podle § 120 nebo § 122 stavebního zákona.

Vlastníku stavby stavební zákon ukládá také povinnost udržovat stavbu v dobrém stavebním stavu. Pokud vlastník stavby řádně neprovádí údržbu a neuposlechne výzvy stavebního úřadu k provedení udržovacích prací, stavební úřad mu nařídí, aby zjednal nápravu. Náklady udržovacích

prací nese vlastník stavby. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni umožnit provedení nařízených udržovacích prací.

Stavební úřad může vlastníkovi stavby nařídít také provedení nezbytných úprav. Jsou-li ohroženy životy osob nebo zvířat tím, že stavby hrozí zřícením stavební úřad nařídí vlastníkovi stavby neodkladné odstranění stavby a zabezpečí její odstranění. Stavební úřad nařídí vlastníkovi stavby provedení nutných zabezpečovacích prací, jestliže stavba svým technickým stavem ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, není-li nutné ji neodkladně odstranit.

1.2. Povinnosti a práva nájemce bytu

a) Právo užívat byt a společné prostory a zařízení domu

Podle § 688 občanského zákoníku (jeho vybraná ustanovení jsou zařazena jako příloha č. 1 této publikace) nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají právo užívat byt a společné prostory a zařízení domu a dále požívat plnění (služby), jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Toto ustanovení tedy upravuje rozsah užívání práva, jehož nerušený výkon je pronajímatel povinen zabezpečit.

Co se považuje za společné prostory a zařízení domu

Pojem společných prostor domu a společných zařízení domu není v současné době taxativně vymezen v žádném obecně závazném právním předpise. V praxi však lze vycházet při posuzování společných prostor domu z příkladného výčtu těchto prostor v § 2 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (jeho úplné znění je zařazeno například do třetího vydání publikace „Rádce člena společenství vlastníků jednotek se vzory potřebných písemností“, kterou vydalo nakladatelství Polygon).

Za společné prostory domu se mohou považovat části domu, určené pro společné užívání, zejména vchody, schodiště, průjezdy, chodby, společné prádelny a sušárny, společné půdní a sklepní prostory, kočárkárny, společné balkóny a terasy a všechny další prostory a vedlejší



místnosti v domě, které nejsou podle nájemní nebo jiné smlouvy užívány výlučně nájemcem nebo některými nájemci.

Za společné zařízení domu lze považovat zejména ústřední topení, vodovod, kanalizaci, společné rozvody elektriny a plynu, společné rozhlasové a televizní antény, zařízení domovních prádelen včetně příslušenství domu (např. studny, oplocení, klepadla).

b) Povinnost řádně užívat byt

Uvedeným právům nájemce bytu odpovídá jeho povinnost dodržovat podle § 689 občanského zákoníku určité povinnosti. Také toto ustanovení bylo zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů novelizováno s účinností od 31. března 2006 (vybraná ustanovení občanského zákoníku jsou zařazena jako příloha č. 1 této publikace).

Podle platného znění občanského zákoníku jsou nájemce a osoby, jež žijí s nájemcem v bytě, povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Řádné užívání znamená především takové užívání bytu, jeho vybavení a společných prostor i zařízení domu, které je v souladu s jejich určením, šetrné a s náležitou péčí. Nájemce je povinen dbát příslušných právních předpisů a technických norem, které upravují způsob užívání, zejména u vybavení bytu je povinen dbát technických pravidel a pokynů pro způsob užívání, pokud jsou obecně známé nebo pokud byl s nimi pronajímatelem seznámen. Proto je zapotřebí, aby nájemce měl k dispozici příslušné návody k užívání předmětů vybavení bytu (kuchyňských sporáků, průtokových ohřivačů, větracích zařízení apod.).

Zákonem č. 107/2006 Sb. byla do tohoto ustanovení občanského zákoníku zakotvena povinnost nájemce písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Touto změnou bylo do jisté míry posíleno postavení pronajímatele. Pronajímatel má právo znát nejen jména osob, které v bytě nájemce bydlí, ale i další údaje stanovené zákonem (bližší viz dále v textu o oznamovací povinnosti).



c) Výkon práva užívat byt podle domovního řádu

Některé povinnosti vyplývající ze způsobu užívání společných prostor a zařízení domu byly stanoveny v domovních řádech. Novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. byl k 1. lednu 1992 vypuštěn dřívější § 167 o tom, že podrobnosti o způsobu užívání bytu, společných prostor a zařízení domu a o používání služeb upraví domovní řády vydané místními národními výbory. Od 24. listopadu 1990 je, v souladu se zákonem č. 367/1990 Sb., vydávány obce.

Obce v současné době již nemají zmocnění k vydání takové úpravy. Tato změna odpovídá novému pojetí nájmu bytu jako občanskoprávního vztahu, v němž práva a povinnosti mají být dohodnuty zásadně nájemní smlouvou, přičemž účastníci nájemního poměru jsou vázáni jen zákonem. To však neznamená, že obec nemůže vůbec upravovat tyto otázky svou vyhláškou, jak se někdy tvrdí.

V souladu s Ústavou, která zakládá normotvornou pravomoc územních orgánů veřejné správy a samosprávy obecně a podle zákona o obcích (zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)), ve znění pozdějších předpisů) může obec vydávat obecně závazné vyhlášky v rozsahu své samostatné působnosti. Do samostatné působnosti obcí jsou zařazeny i místní záležitosti veřejného pořádku, zajišťování udržování čistoty ulic a jiných veřejných prostranství.

Pod tato ustanovení by se otázky spojené s domovními řády daly nejlépe podřadit. Nesmí jít o otázky, které zákon svěřuje jiným orgánům jako výkon státní správy. Pokud nejde o otázky svěřené do výkonu státní správy zákonem, může je obec upravovat ve své samostatné působnosti i vydáním obecně závazné vyhlášky, aniž k tomu potřebuje zvláštní zákonné zmocnění; je přitom vázána pouze zákony a obecně závaznými právními předpisy vydanými ústředními orgány k jejich provedení. Toto platí v plném rozsahu i pro úpravu způsobu užívání společných prostor domů i o používání služeb v domech a zařízeních, které jsou ve vlastnictví obce. Je ovšem samozřejmé, že tato místní úprava se bude vztahovat jen na ty subjekty (fyzické i právnické osoby), které jsou nájemci bytů nebo nebytových prostorů v domech ve vlastnictví obce.

V tom spočívá především rozdíl od předchozí úpravy, která zmocňovala

obce, aby vydávaly svou obecně závaznou vyhlášku domovní řády s působností pro všechny domy v obci bez ohledu na to, zda vlastníkem domu byla obec nebo jiná osoba.

Jestliže tedy konstatujeme, že obec může ve své samostatné působnosti upravovat shora uvedené otázky vyhláškou vydanou v samostatné působnosti, není tím ještě vyčerpána celá problematika domovních řádů. Ve většině domovních řádů, které byly vydány před rokem 1992, byla obsažena také úprava práv a povinností, které nejsou jen podrobnějšími ustanoveními o užívání společných částí domu, ale které mají charakter zajištění místních záležitostí veřejného pořádku, čistoty, tvorby a ochrany životního prostředí. To se týká zejména chovu domácích zvířat, znečišťování veřejných prostranství vyklépáním věcí z oken a balkonů, otvírání a zavírání domu, umísťování domovního odpadu apod. V těchto otázkách může být provedena úprava práv a povinností všech subjektů-pronajímatelů i nájemců bytů ve všech objektech, nikoliv jen v domech ve vlastnictví obce.

Předpokládalo se, že obce přehodnotí obsah zejména těch ustanovení dříve vydaných domovních řádů, která upravují podrobnosti o způsobu užívání společných prostor domu a o používání služeb a která tedy nemají povahu úpravy veřejného pořádku, čistoty (veřejnoprávní charakter). Takové otázky, které by měly být upraveny pouze v rámci nájemní smlouvy, jsou například užívání prádelny a sušáren podle stanoveného pořadí, rozsah a pracovní cyklus při úklidu společných prostor domu, užívání klíčů od domu, doba vysypávání popela a smetí, pro klepání a čištění koberců a další podrobnosti.

Naproti tomu nebude možné ani vzájemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem vyloučit ta ustanovení domovního řádu, která upravují otázky veřejného pořádku a bezpečnosti i ochrany zdraví. Příklady závazné úpravy jsou např. otvírání a zavírání domu, dodržování řádu pro umísťování odpadu, zákaz přepažování a znečišťování světlíků, větření bytů do vnitřních prostor domu, vykládání prádla a vyklépávání koberců a šatstva, jiných předmětů v oknech a na balkónech obrácených do ulic a dodržování protipožárních opatření. Dále je nutné dodržovat obecně závazné vyhlášky o čistotě a chovu domácích zvířat a další obecně závazné vyhlášky, které obce vydávají.

d) Oznamovací povinnost o bydlících osobách

Zákonem č. 107/2006 Sb. byla do § 689 ustanovení občanského zákoníku zakotvena povinnost nájemce písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2, písm. b), což znamená naplnění výpovědního důvodu pro výpověď pronajímatele bez přivolení soudu. Tato povinnost se vztahuje na všechny osoby, které s nájemcem v bytě bydlí bez ohledu na to, zda se jedná o příslušníky jeho domácnosti či podnájemce části bytu.

Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu musí mít písemnou formu a musí být nájemci doručena. Pronajímatel ve výpovědi musí uvést důvod výpovědi, výpovědní lhůtu a musí nájemce bytu poučit o možnosti podat do 60 dnů od doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi u soudu. V případě, že nájemci podle zákona přísluší bytová náhrada, musí výpověď obsahovat rovněž závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu. Vzhledem k tomu, že pronajímatel má ze zákona povinnost při použití výpovědních důvodů podle § 711 zajistit nájemci jako bytovou náhradu pouze přistřeší, má se za to, že výpověď musí obsahovat závazek pronajímatele zajistit nájemci přistřeší. V případě výpovědi pronajímatele bez přivolení soudu má bývalý nájemce nárok na přistřeší vyjma důvodů uvedených v § 711 odst. 2 písmena c) a d) občanského zákoníku, kdy soud může zákon zmírnit.

Pokud by výpověď podaná pronajímatelem byla neúplná, právní důsledky takové výpovědi nenastanou, neboť lze dovodit, že taková výpověď bude absolutně neplatná. To znamená, že v případě sporu o vyklízení bytu k této neplatnosti přihlédne soud bez dalšího.

Pokud se nájemce obrátí na soud se žalobou na určení neplatnosti výpovědi, nese zároveň důkazní břemeno při vyvrácení skutečností uvedených pronajímatelem ve výpovědi jako výpovědní důvod.

e) Oznamovací povinnost a umožnění provedení oprav

Podle § 692 odst. 1 občanského zákoníku (jeho vybraná ustanovení jsou zařazena jako příloha č. 1 této publikace) je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v bytě, které má hradit pronajímatel a umožnit jejich provedení. Tato oznamovací povinnost uložena nájemci se vztahuje jenom na závady v bytě, nikoliv též na závady v domě nebo ve společných prostorách a zařízeních domu. Nesplní-li tuto povinnost, odpovídá nájemce za škodu, která tím vznikla.

Příklady:

1) *Nájemce zjistí ve svém bytě únik vody z prasklé vodovodní stoupačky. Ačkoliv má možnost tuto závadu oznámit pronajímateli, ne učiní tak, popřípadě ji oznámí pozdě, takže dojde ke škodě v bytě umístěném v nižším podlaží; pak odpovídá za škodu, která vznikla zbytečným prodloužením.*

2) *Pronajímatel oznámí nájemci, že v jeho bytě bude nutno opravit prasklou kanalizační stoupačku a vyzve nájemce, aby udržbářům umožnil přístup do bytu. Vzor oznámení pronajímatele o nutnosti oprávnění bytu je uveden v příloze č. 6 této publikace. Pokud to nájemce odmítne a v důsledku toho se závada rozšíří a dojde např. k poškození bytu umístěného pod bytem, v němž bylo třeba opravu kanalizace provést, pak za takto vzniklou škodu odpovídá nájemce.*

Povinnost nájemce umožnit opravy v bytě je stanovena také v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který nabyl účinnosti u převážné většiny ustanovení k 1. lednu 2007 (jeho vybraná ustanovení jsou zařazena jako příloha č. 3 této publikace). Podle jeho § 139 odst. 1 stavební úřad nařídí vlastníku stavby, který neprovádí řádně údržbu stavby a neuposlechne výzvy stavebního úřadu k provedení údržbových prací, aby zjednal nápravu. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni umožnit provedení nařízených údržbových prací.

Povinnosti nájemce bytu umožnit provedení potřebné opravy v bytě pronajímatelem (podle § 692 občanského zákoníku) odpovídá povinnost pronajímatele předem oznámit nájemci termín k provedení opravy

aby nájemce mohli zajistit zpřístupnění bytu. To však může platit jen v případě, že se jedná o provedení oprav, které lze dopředu naplánovat. Jiný postup je ale nutný, pokud půjde o odstranění závady havarijního charakteru, kdy hrozí nebezpečí z prodlení či vznik nějaké škody. V takovém případě je nájemce bytu povinen zpřístupnit byt v nejbližší možné době buď osobně nebo prostřednictvím jiných jím určených osob.

Nájemce bytu při plnění těchto zákonem mu stanovených povinností nemá nárok na náhradu nákladů, které mu se zpřístupněním bytu vznikly. Pokud by však pronajímatel nedodržel stanovený termín opravy v bytě a bylo by nutno zpřístupnit byt znovu ze stejného důvodu, může nájemce v odůvodněných případech požadovat na pronajímateli náhradu škody (například náhradu ušlé mzdy).

f) Povinnost umožnit kontrolu užívání bytu

Tato povinnost nájemce vyplývá z § 665 odst. 1 občanského zákoníku, který je zařazen v obecné části o nájemní smlouvě. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do bytu nájemce za účelem kontroly, zda nájemce užívá byt (věc) řádným způsobem. Při výkonu tohoto oprávnění musí však pronajímatel dbát, aby nezasahoval bez oprávněného důvodu do práv a oprávněných zájmů nájemce a aby nejednal v rozporu s dobrými mravy. Jestliže by tak činil v úmyslu uvést nájemce do nepříznivé situace, například zbytečně opakovanou nebo příliš podrobnou kontrolou, bylo by takové jednání nepřipustnou šikanou. Vždy je však třeba, aby pronajímatel v dostatečném časovém předstihu upozornil nájemce, že hodlá kontrolovat způsob užívání bytu a pokusil se sjednat termín prohlídky vzájemnou dohodou.

g) Povinnost umožnit instalaci a údržbu měřidel a přístup k technickým zařízením

Podle § 692 odst. 3 občanského zákoníku nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě pronajímatele (její příklad je zařazen jako příloha č. 6 této publikace) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teploty i studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.

Stejně tak je nájemce bytu povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli (např. uzávěry domovního vedení, komínové otvory). To tedy znamená například povinnost nájemce umožnit přístup do bytu za účelem čištění komínů.

h) Povinnost odstranit závady a poškození v domě

Podle § 693 občanského zákoníku nájemce bytu je povinen odstranit ty závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Jde o odpovědnost za škodu způsobenou nájemcem samotným nebo osobami, za které odpovídá; jedná se zejména o členy jeho domácnosti, osoby, které se souhlasem nájemce v bytě po určitou dobu přenocují i o podnájemce. Nájemce však neodpovídá za poškození, které způsobili osoby, které u něho byly na návštěvě nebo byly v bytě přítomny z jiného důvodu a přitom s nájemcem nebydlí.

Příklad:

Nájemce hradí náklady na opravu malby poškozené jeho dětmi; neodpovídá však za rozbití okna na schodišti, které při stěhování jeho nábytku rozbili pracovníci stěhovací firmy.

i) Provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě

Podle § 694 občanského zákoníku nájemce bytu smí provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí, i když nájemce takové úpravy provádí na svůj náklad. Pokud je podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně třeba souhlasu jiného orgánu nebo jiného subjektu, musí si vyžádat také jeho souhlas (rozhodnutí). Souhlas pronajímatele nenahrazuje tedy rozhodnutí stavebního úřadu o povolení úprav ani ohlášení úprav, pokud je toho zapotřebí podle předpisů o stavebním řízení. Od 1. ledna 2007 nabyl ve většině ustanovení účinnosti zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Vybraná ustanovení nového stavebního zákona obsahují příloha č. 3 této publikace.

Za stavební úpravy nebo podstatné změny v bytě se považují například:

- zavádění nebo změny vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení,
- instalace, odstraňování nebo přemístování plynových kamen,
- změna druhu kuchyňského sporáku a kamen jiným druhem,
- vysekávání otvorů do komínů,
- zazdívaní nebo zřizování oken, dveří a přiček,
- přemístování dveří,
- zřizování společné rozhlasové antény (rozvody v bytě).

Provede-li nájemce stavební úpravy nebo změny v bytě bez souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn (podle § 694 občanského zákoníku, ve znění zákona č. 267/1994 Sb. s účinností od 1. ledna 1995) požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny odstranil bez odkladu (ne již jako podle dřívější právní úpravy až po skončení nájmu bytu) na své náklady. Porušení této povinnosti může být též důvodem pro vypověď nájmu ze strany pronajímatele, podle § 711 odst. 2 písmeno b) občanského zákoníku, ve znění zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

V zájmu právní jistoty je účelné, aby při povolení větších stavebních úprav nebo podstatných změn v bytě, zejména vyžadují-li nákladnější práce a materiál, byl souhlas pronajímatele dán písemnou formou, i když zákon písemnou formu výslovně nepředepisuje. Tento souhlas by měl být obsažen v písemné dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, v níž se vymezí i příslušné majetkoprávní a technické otázky spojené s prováděnou úpravou a náhrady nákladů za tyto předměty v případě, že nájemce se z bytu vystěhuje.

Podle § 682 občanského zákoníku je nájemce povinen při skončení nájmu odevzdat pronajímateli nebo jím pověřené osobě byt. Odevzdávány by a jeho příslušenství musí být vyklizeny a ve stavu, v jakém nájemce byl převzal při jeho předání, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení. V době odevzdání bytu musí být provedeny i drobné opravy, pokud jejich potřeba vznikla v průběhu užívání bytu. Není-li tomu tak, je

nájemce povinen uhradit dodatečně náklady, které bylo nutno na provedení potřebné opravy vynaložit, a to i když již byt vyklidil a byt odevzdal. Totéž platí o nákladech spojených s odstraněním škod, které na zařízení bytu způsobil nájemce nebo ti, kteří s ním bydlí.

Pokud jde o vymalování bytu, platí zásada, že nájemce musí odevzdat byt s nepoškozenou a čistou omítkou se základním nátěrem nebo nástřikem. Vnitřní nátěry, které rovněž patří mezi náklady spojené s běžnou údržbou bytu, mohou být opotřebené, ale nikoliv v takovém rozsahu, aby byla nutná jejich oprava nebo obnova.

Doporučujeme, aby před odevzdáním bytu byla provedena prohlídka jeho stavu za přítomnosti nájemce a pronajímatele nebo jím pověřené osoby. Zjištěné závady by měly být uvedeny v písemném záznamu (protokolu) s výslovným určením, které závady by měly být odstraněny na náklad předchozího nájemce a které závady zatěžují pronajímatele. Pokud není k dispozici písemný záznam, rozsah a charakter závad se pak obtížně prokazují. Vzor zápisu o provedené prohlídce bytu byl zařazen do aktualizovaného druhého vydání publikace „Dokumentace ke správé obytného domu a provozu technických zařízení“, kterou vydalo nakladatelství Polygon.

Úhrada nákladů u bytů se společným příslušenstvím

Pro potřeby praxe ještě uvádíme drobné upozornění s ohledem na skutečnost, že i v současné době se ještě lze setkat s byty se společným příslušenstvím, které byly zpravidla v minulosti administrativně rozděleny.

Nářízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník ve znění nařízení č. 174/2009 Sb. již neobsahuje ustanovení o tom, jak se rozdělí povinnost úhrady nákladů na drobné opravy a obvyklé údržovací práce v případech, kdy jde o příslušenství společné pro dva nebo více bytů (například výměna klíčky nebo součástky splachovače u společného záchodu, malování společné předsíně).

Podle § 5 vyhlášky č. 45/1964 Sb., pokud nebylo jiné dohody, hradili nájemci bytů se společným příslušenstvím náklady na drobné opravy a obvyklé údržovací náklady, spojené s užíváním společného příslušenství poměrně podle počtu osob, které v bytě bydlí.

Od 13. listopadu 1995 je rozdělení úhrady takových nákladů již jen věcí dohody mezi nájemci bytů se společným příslušenstvím.

1.3. Stanovení nájemného a jeho jednostranné zvýšení podle zákona č. 107/2006 Sb., ve znění zákona č. 150/2009 Sb., slevy z nájemného a z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Stanovení nájemného a jeho jednostranné zvýšení podle zákona č. 107/2006 Sb., ve znění zákona č. 150/2009 Sb.

Základní právní úprava týkající se stanovení nájemného je obsažena v § 696 občanského zákoníku (jeho vybraná ustanovení jsou zařazena jako příloha č. 1 této publikace). Podle něho se nájemné při uzavření nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.

Zvláštním předpisem, podle něhož se v minulosti stanovovalo regulované nájemné, byla do 31. prosince 2001 vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytů, ve znění pozdějších předpisů, která byla k uvedenému datu zrušena Nálezem Ústavního soudu, jenž byl publikován ve Sbírce zákonů pod č. 231/2000 Sb. V roce 2002 bylo nájemné regulováno výměry Ministerstva financí, kterými se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. I ty, resp. jejich příslušné části, byly zrušeny Nálezem Ústavního soudu. Vláda poté vydala svým nařízením č. 567/2002 Sb. cenové moratorium nájemného z bytu, které zrušil Ústavní soud s účinností od 19.3.2003 Nálezem publikovaným ve Sbírce zákonů pod č. 44/2003 Sb. Tímto dnem byl zrušena regulace nájemného z bytů, ale nebyl přijat zákon, který měl problematiku nájemného upravovat.

Teprve následně byl schválen zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jehož cílem je vytvoření podmínek pro využití smluvního přístupu k nájemnému z bytů, který má

být dosažen dočasným zavedením jednostranného zvyšování nájemného. Tento nástroj má umožnit přiblížení dříve regulovaného a smluvního nájemného v průběhu čtyřletého přechodného období. Podle znění platného od 31. března 2006 se nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna sjednaného nájemného v průběhu trvání nájemní smlouvy sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, pokud nestanoví občanský zákoník nebo zvláštní právní předpis jinak. Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis.

Citovaný zákon č. 107/2006 Sb. v původním znění obsahuje ve své první části postup jednostranného zvyšování, jenž umožňuje pronajímateli bytu, aby stanovil po skončení přechodného období, tedy po 1. lednu 2010 nájemné z bytu, i bez nutnosti dohody s nájemcem, ve výši tak zvané cílové hodnoty nájemného, která je stanovena jako procento z ceny nemovitosti. Zákon tedy dočasně obnovuje regulaci formou možnosti omezeného jednostranného zvyšování nájemného, a to v těch případech, kdy nedojde k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem bytu. Toto jednostranné zvyšování se týká těch nájemních bytů, u kterých se předpokládá po skončení přechodného období využití smluvního přístupu. Nebude se uplatňovat u těch nájemních bytů, kde je nájemcem současně členem či společníkem právnické osoby, která je vlastníkem domu, u bytů, které byly postaveny od roku 1993 s podporou veřejných prostředků a u bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před rokem 1993.

Jednostranné zvyšování nájemného z bytu začalo 1. ledna 2007 a mělo skončit 31. prosince 2010. V této právní úpravě však došlo ke změně, kterou přinesl k 1. červnu 2009 zákon č. 150/2009 Sb. (novelizoval zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Tento zákon prodloužil přechodné období pro regulaci nájemného z bytů v některých místech o dva roky. Do jeho novelizovaného znění § 3 byla na konci odstavce 1 doplněna věta: „U bytů v hlavních městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín

končí období, kdy lze uplatnit jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem, dnem 31. prosince 2012.“

Jednostranné zvyšování nájemného z bytů se však nedotkne těch nájemních vztahů, kde se pronajímatel s nájemcem sami dohodnou na případné změně nájemného, protože po celé zákonem stanovené přechodné období platí zásada, že dohoda smluvních stran má přednost před jednostranným zvyšováním nájemného. Je třeba připomenout, že u nově uzavíraných nájemních smluv problémy se zvyšováním nájemného nejsou, protože způsob zvyšování už bývá obsažen v nové nájemní smlouvě, případně se jedná o krátkodobé nájemní vztahy, kde bývá nájemné někdy bez problémů sjednáno i ve výši, která přesahuje cílovou hodnotu nájemného.

Cílem postupu v zákonem stanoveném přechodném období je vytvořit podmínky pro uplatnění smluvního nájemného, jehož výše je výsledkem nabídky a poptávky po bydlení v jednotlivých lokalitách. Jednostranné zvýšení nájemného z bytu v přechodném období bude reagovat i na změny na trhu s bydlením (cílové hodnoty nájemného je zachytí tím, že jsou uloženy od reálně existujících cen bytů, které budou uvedeny v každoročně aktualizovaných Sděleních Ministerstva pro místní rozvoj). To znamená, že jednostranné zvyšování nájemného během přechodného období nemusí znamenat, že takto zvýšené nájemné pokryje ekonomicky oprávněné náklady na pořízení a provoz nájemních bytů. Smluvní nájemné, které bude sjednáváno po skončení přechodného období může být i nadále jak ziskové, tak ztrátové. Cílem jednostranného zvyšování nájemného je sblížení hladin dříve regulovaného a předpokládaného smluvního nájemného.

Po skončení přechodného období už bude pouze na smluvních stranách, zda a jak se na zvýšení nájemného dohodnou, protože už nebude platit žádný zvláštní právní předpis, který by umožňoval jednostranné zvyšování nájemného.

V těch případech, kdy se pronajímatel s nájemcem nedohodne na výši nájemného a rozhodne se postupovat podle výše citovaného zákona č. 107/2006 Sb., je nutné, aby postupoval v souladu s tímto zákonem. Pronajímatel je podle zákona povinen oznámit zvýšení nájemného písemně nájemci a oznámení musí obsahovat i písemné zdůvodnění,

že byla řádně stanovena výše nájemného v souladu se zákonem. Nájemci vzniká povinnost platit zvýšené nájemné nejdříve prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí tří kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci bytu. V této lhůtě je nájemce bytu oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšeného nájemného, na příklad z důvodu nesprávně stanovené podlahové plochy bytu.

Postup stanovení výše nájemného z ceny nemovitosti vychází z úpravy příslušným právním předpisem (tj. v současném období vyhláškou Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 107/2006 Sb. odvozuje maximální měsíční přírůstek nájemného z tzv. cílové hodnoty, což je částka, která tvoří stanovené procento z ceny nemovitosti, kterého má být dosaženo v roce 2010, respektive 2012 (v zákonem vyjmenovaných městech a místech) postupem podle citovaného zákona. Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m² se stejně jako maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v procentech vypočítá podle vzorce uvedeného v příloze k zákonu č. 107/2006 Sb. Podrobnější výklad této problematiky by byl již nad rámec této publikace. Pro čtenáře, kteří potřebují podrobnější výklad uvádíme, že touto problematikou se podrobně zabývá druhé vydání publikace „Nájemné, ceny služeb a způsob jejího rozúčtování“, kterou připravuje nakladatelství Polygon.

2. Slevy z nájemného a z úhrady za plnění poskytnutá s užíváním bytu

Právním rámcem pro poskytování slev z nájemného a z úhrady za plnění poskytnutá s užíváním bytu je úprava obsažená v § 698–§ 699 občanského zákoníku.

§ 698

(1) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závady, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyl

poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo.

(2) Stejně právo má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

(3) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytnutá s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas nepo-

§ 699

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytnutá s užíváním bytu, je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

Uvedená ustanovení představují sankce vůči pronajímateli, pokud neplní své povinnosti v § 687 občanského zákoníku (podrobnější výklad tohoto ustanovení je obsažen v předchozí části).

V § 698 odst. 1 a 2 občanského zákoníku se upravuje právo na slevu z nájemného, odstavec 3 upravuje právo na slevu z úhrady za plnění poskytnutá s užíváním bytu.

a) Sleva z nájemného

První podmínkou pro vznik práva na slevu z nájemného je, podle platného znění občanského zákoníku, existence závady, která je v bytě nebo v domě a která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání bytu nebo domu. Samotná závada nemusí být tedy přímo v bytě. Pokud zákon používá pojem „závada“, rozumí se tím zpravidla porušení původního bezporuchového stavu bytu nebo domu, což samo o sobě je možné označit jako stav, který má trvat přechodně, bez ohledu na to, že odstranění závady je komplikované a z různých důvodů si vyžádá delší dobu.

Zde je třeba upozornit na související problém, kterým je trvalé snížení hodnoty bytu, kdy závada již není odstranitelná anebo by byla sice teoreticky odstranitelná, ale náklady s tím spojené by byly neúměrné a proto bylo rozhodnuto ponechat zhoršený stav. Pokud jde o takové případy, lze také využít možnosti snížení nájemného. Dříve podle (k 31. 12. 2001) zrušené vyhlášky MF č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytnutá s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů či

Genového výměru přicházelo v úvahu kromě snížení nájemného také případné přeřazení do nižší kategorie bytu. Týká se to případů jako je neodstranitelná závada, pro kterou nelze nadále používat koupelnu nebo není možné byt nadále ústředně vytápět. Protože se zpravidla jedná o trvalou závadu, vyjadřuje se takové zhoršení kvality bytu nižším nájemným, které bude mít také trvalý charakter.

Závada musí být buď podstatná nebo déle trvajicí. Za podstatnou zá vadu lze považovat i takovou závadu, která sice netrvá dlouho, ale zhor šuje užívání bytu nebo domu (rozumí se společných prostor domu) velmi závažným způsobem. Mezi příklady je možné z praxe uvést zatékání do bytu takového rozsahu, že nájemce musí vyklidit celou místnost nebo její část anebo při provádění stavebních úprav v domě je postaveno zakryté lešení, které zastíní obytné místnosti, v nichž se pak musí celo denně svítit (srov. § 698 odst. 2 občanského zákoníku). Za podstatnou závadu odůvodňující slevu z nájemného se považuje i neposkytování pl nění spojených s užíváním bytu nebo jejich vadné poskytování; v § 698 odst. 1 se právo na slevu sice nepodmiňuje tím, že se tím podstatně nebo po delší dobu zhoršilo užívání bytu nebo domu, v praxi soudy se však nepřímo přihlíží k tomu, zda neposkytování nebo vadné poskyto vání služeb skutečně závažným způsobem omezilo užívání bytu.

Velmi častým případem, kdy jsou splněny podmínky pro poskytnutí sle vy, je přerušování dodávky tepla v zimním období, a to i po relativně krátkou dobu. Naproti tomu nebude přicházet v úvahu sleva z nájemného pokud nebude dodávána teplá voda při odstávce kotelny v letním ob dobí, která trvá méně než jeden měsíc; sleva z nájemného by z titulu této závady přicházela v úvahu v případě několikaměsíčního přeruš ení dodávky teplé vody. V domech, v nichž se provádějí stavební úpravy zejména zřizování nových bytů formou půdní vestavby nebo nástavby nebo úprava společných prostorů na nebytové prostory, dochází čast ke zhoršení podmínek užívání domu, zejména jeho společných částí a zařízení (přerušování provozu výtahu nebo krátkodobé přerušování do dávký vody, elektřiny, plynu apod.)

Praxe vlastníků domů a realitních kanceláří, které obstarávají správ obecních bytů, je značně rozdílná. Někteří vlastníci odmítají z toho důvodu zásadně poskytovat slevy, jiní poskytují slevy i za to, že nel

možné používat prádelny nebo sušárny nebo pudy k sušení prádla. Pro poskytnutí slevy z nájemného je zde opět třeba vycházet ze zásady, zda jim je podstatně (tedy závažným způsobem) nebo po delší dobu zhoršeno užívání domu nebo bytu. Záleží na konkrétních okolnostech, přesto však lze aspoň rámcově vymezit případy, kdy by sleva poskytnuta měla být a kdy nikoliv. Trvají-li práce dlouhou dobu a nájemci jsou skutečně závažným způsobem omezeni v užívání bytu nebo společných prostor domu, není správné požadavek na slevu odmítat. To platí zejména o zatékání oken obytných místností, o nadměrné hloučnosti a prašnosti v domě, přerušování provozu výtahu na období několika měsíců. Přitom by měla být sleva diferencována podle toho, zda a v jakém rozsahu omezuje užívání určitého bytu, konkrétně, zda jde o byty, které přímo sousedí s prostora- mi, které se upravují a kde je negativní vliv provádění úprav zvlášť citel- ný. Při zastavení provozu výtahu se doporučuje poskytnout slevu z ná- jemného nájemcům, kteří bydlí ve vyšších nadzemních podlažích.

Voditkem pro určení výše slevy z nájemného bylo v minulosti znění ustanovení § 8 výše citované zrušené vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s uží- váním bytu, ve znění pozdějších předpisů či příslušné položky Výměru MF, kterým se stanoví seznam zboží s regulovanými cenami.

Snížení nájemného při dlouhodobém zastavení provozu výtahu se za- ležela praxe ustálilo na následujících hodnotách:

- u bytů v patém a vyšším nadzemním podlaží, pokud jde o dům s ústředním vytápěním nejmeně o 5 %,
- u bytů v patém a vyšším nadzemním podlaží, pokud jde o dům s vytápěním na pevná nebo kapalná paliva, se ztrojnásobím v by- to, nejmeně o 10 %.

Naproti tomu se nedoporučuje poskytovat slevy z nájemného v těch případech, kdy není možné užívat prádelnu nebo sušárnu, a vůbec ne stavy byla s nájemci předem projednána; nájemci nejsou ovšem účast- níky stavebního řízení o změně užívání.

Podmínkou pro nárok na slevu je, že nájemce upozorní na závadu. Zákon zde reaguje na okolnost, že zejména závady v bytě nemusí být

pronajímateli známy. Kromě toho je nájemce, podle § 692 odst. 1 občanského zákoníku, povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v bytě, které má pronajímatel hradit (a umožnit jejich provedení). Dále s ohledem na to, že podle ustanovení § 687 odst. 3 občanského zákoníku (ve znění zákona č. 107/2006 Sb.) nepřichází v úvahu poskytnutí slevy za závadu, která vznikla neprovedením této drobné opravy.

b) Slevy z cen služeb

Právo na slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (obvykle se užívá výstižnějšího označení „úhrada za služby“) je rámcově upraveno v § 698 odst. 3 občanského zákoníku.

Přestože toto ustanovení nezakládá nájemci povinnost, aby pronajímatel upozornil na nedostatky v poskytování jednotlivých druhů služeb je pro praxi zapotřebí, aby nájemce bytu byl o tuto součinnost požádán a to nejlépe v ustanoveních nájemní smlouvy, která pojednávají o právech a povinnostech nájemce. Velmi často se totiž stává, že pronajímatel i při řádné péči o stav domu a bezporuchovou funkci služeb sám o sobě neví, zda v určitém bytě se projevuje například závada v dodávce tepla nebo teplé vody. Obdobně tomu může být i při jiných závadách, pokud se projevují jen v určitém bytě. I zde platí povinnost nájemce oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav v bytě (§ 697 odst. 1 občanského zákoníku).

To se ovšem netýká případů, kdy vadné podmínky služeb se týkají více bytů (poruchy v domovní instalaci, v kotelně, výměníku apod.). Zde naopak pronajímatel nemá čekat na to, zda a kdy nájemce uplatní právo na slevu, ale má problém řešit pro všechny postižené byty.

Je třeba zdůraznit, že neplnění nebo vadné plnění služeb může být důvodem jak pro poskytnutí slevy z nájemného, tak z úhrady za služby popřípadě se oba typy slev kombinují. Typickým příkladem je dlouhodobé přerušování provozu výtahu v domě, kde se nájemci bydlicími v pátém a vyšším nadzemním podlaží poskytne jednak sleva z nájemného a jednak po dobu, kdy není výtah v provozu, nebude nájemce platit úhradu za tuto službu.

3. Postup při uplatňování práva na slevu z nájemného a úhrady za služby

Postup při uplatňování práva na slevu z nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „právo na slevu“) včetně lhůt je upraven v § 699 občanského zákoníku (jeho vybraná ustanovení jsou zařazena jako příloha č. 1 této publikace). Z uvedeného ustanovení vyplývá především, že nájemce musí své právo na slevu uplatnit u pronajímatel. Pronajímatelem se rozumí buď sám vlastník domu nebo fyzická či právnická osoba pověřená vlastníkem domu, aby za něj jednala nebo jej zastupovala v záležitostech spojených s výkonem správy domu (především v uzavírání nájemních smluv, sjednání a inkasu nájemného a v dalších činnostech spojených se správou domu). Pověření výkonem správy může být provedeno v rámci příkazní či mandátní smlouvy nebo i na základě plné moci. Pronajímatel je ovšem povinen oznámit nájemcem, zda a v jakém rozsahu tuto činnost svěřil jiné osobě. Pokud se tak nestalo a nájemci není známo, kdo je touto pověřenou osobou, je třeba, aby právo na slevu bylo uplatněno přímo u pronajímatel.

V této souvislosti poukazujeme na soudní praxi, která nepřiznává obecně ani městskému úřadu způsobilost vystupovat v občanskoprávních vztazích svým jménem a mít odpovědnost vyplývající z těchto vztahů, pokud zde chybí zmocnění k zastupování pro určitou osobu; úřad nemá proto ani způsobilost být účastníkem řízení podle § 19 občanského soudního řádu. V takovém případě soud řízení zastaví (srov. Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 18. 4. 1995 č.j. 6 C do 140/94, publikovaný v Právních rozhledech č. 6/1996).

Způsob uplatnění práva na slevu není zákonem předepsán. Právo na slevu může být uplatněno písemně i ústně. Pronajímatel nepostupuje správně, jestliže vyžaduje jako podmínku pro přiznání práva na slevu pouze písemnou žádost nájemce. Pokud nájemce zvolí ústní formu, má se tak stát jednoznačným a prokazatelným způsobem. Doporučuje se, aby ústní požadavek byl přednesen za přítomnosti třetí osoby. Naprosto nevhodnou formou je uplatnění nároku pouze telefonicky, a to pro neoprávněnost požadavku v případném sporu.

Právo není uplatněno, pokud se nájemce obrátí na jinou osobu než na pronajímatele nebo jím pověřenou osobu. To platí i v případě, že požadavek je obsažen například ve stížnosti adresované orgánu státní správy nebo u obce.

Lhůta „bez zbytečného odkladu“ je lhůtou pořádkovou. Druhá – šestiměsíční – lhůta je lhůtou prekluzivní, to znamená, že při jejím zmeškání dochází k zániku práva. Zmeškání šestiměsíční lhůty počítané od vzniku závady ovšem neznamená, že by právo na slevu zaniklo i v těch případech, kdy závada trvá i po uplynutí této lhůty. Zákon stanoví, že právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závady. Například trvá-li táž závada nepřetržitě déle než šest měsíců a nájemce uplatní právo na slevu až koncem osmého měsíce od vzniku závady, přísluší mu sleva za posledních šest měsíců; jeho právo na slevu totiž zaniklo prekluzí za první dva měsíce. Neuplacením práva v šestiměsíční lhůtě zaniká právo na slevu z příslušné splatné měsíční úhrady, nikoliv právo na slevu splatnou v dalších měsících. Prakticky to znamená, že právo na slevu lze u pronajímatele uplatnit zpětně nejdéle za dobu jenom šesti měsíců, avšak k zachování práva na slevu za tutéž závadu do budoucna není třeba každých šest měsíců znovu uplatňovat, neboť již učiněné uplatnění je právně účinné až do odstranění závady.

Pokud právo na slevu bylo u pronajímatele včas uplatněno, lze pak poskytnutí slevy vymáhat u soudu v obecné tříleté promlčecí době, to je v době tří let.

V souvislosti s během lhůt je ještě třeba upozornit, že podle § 698 odst. 2 občanského zákoníku první věty má nájemce právo na slevu, dokud pronajímatel přes jeho upozornění závadu neodstraní. Lhůta proto běží od tohoto upozornění. To se týká slevy z nájemného. Vzhledem k tomu, že podle § 698 odst. 3 občanského zákoníku se pro uplatnění práva na přiměřenou slevu z úhrady za služby nevyžaduje předchozí upozornění, lhůta pro uplatnění práva na slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu se počítá bez ohledu na to, zda nájemce na vadné poskytování služeb upozornil.

Vedle uplatnění práva na slevu pro závady v bytě nebo v domě se může nájemce též domáhat u soudu (žalobou na plnění), aby uložil pronajímateli odstranit tuto závadu. Není také vyloučeno, aby nájemce uplatnil

právo na náhradu škody podle § 421 a násl. občanského zákoníku, pokud jsou pro poskytnutí této náhrady splněny potřebné předpoklady. To se stává např. tehdy, jestliže v zimním období je přerušena dodávka tepla do bytů a nájemci se domáhají kromě slevy také náhrady vícenákladů, které museli vynaložit na to, aby mohli užívat obytné místnosti. Náhradou je pak zpravidla rozdílná mezi náklady na náhradní dražší vytápění elektrinou a úhradou za ústřední vytápění. Pokud v jiných případech dojde k tomu, že nájemce sám závadu odstraní, je oprávněn požadovat náhradu vynaložených nákladů, slevu z nájemného však již neobdrží.

4. Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb.

Dnem účinnosti nařízení vlády č. 142/1994 Sb., tj. dnem 15. července 1994, byly zrušeny § 1 odstavec 1 a § 10 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku. Uvedená ustanovení obsahovala úpravu výše úroků z prodlení a výše poplatku z prodlení; která byla nahrazena nařízením vlády č. 142/1994 Sb. (jeho úplné znění obsahuje příloha č. 4 této publikace). Zbývající ustanovení vyhlášky č. 45/1994 Sb. platila nadále.

Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, nabylo účinnosti dnem 13. listopadu 1995 (jeho úplné znění je zařazeno jako příloha č. 2 této publikace). Tímto dnem byla zrušena podle § 7 tohoto nařízení zbývající ustanovení vyhlášky č. 45/1964 Sb. Vzhledem k tomu, že poplatek z prodlení nebyl od 15. července 1994 již vyhláškou č. 45/1964 Sb. upraven, nepřichází v úvahu výklad v tom smyslu, že by snad nařízení vlády č. 258/1995 Sb. rušilo nařízení vlády č. 142/1994 Sb.

Pokud se ve zrušovacím ustanovení, obsaženém v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., uvádí vyhláška č. 45/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tedy i ve znění nařízení vlády č. 142/1994 Sb., je to v souladu s legislativními pravidly, neboť je jasně vyjádřeno, že se neruší ta ustanovení, která již od 15. července 1994 poplatek z prodlení neupravovala a součástí vyhlášky nebyla.

Pro vyšší poplatku z prodlení platí proto nadále jedině nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku. Toto nařízení vlády stanoví výše úroků z prodlení a poplatků z prodlení podle občanského zákoníku. Úroky z prodlení se uplatňují při neplacení nájemného z nebytových prostor a úhrady za služby poskytované s užíváním nebytových prostor. Poplatek z prodlení je specifickou formou sankce, která se uplatňuje v případě neplacení nájemného z bytu a úhrady za služby poskytované s užíváním bytu.

Nařízením vlády č. 163/2005 Sb. došlo ke změně v § 1 a počínaje dnem 28. dubna 2005 výše úroků z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů. V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí.

5. Žaloba na zaplacení dlužného nájemného

Každému nájemci bytu vzniká dnem vzniku nájmu (zpravidla dnem uzavření smlouvy o nájmu bytu) povinnost platit nájemné. Protože stávající právní úprava neřeší termín splatnosti nájemného, je třeba její dohodnout ve smlouvě. Někteří nájemci však tuto základní povinnost řádně neplní a neplacení nájemného se stalo dlouhodobě přetrvávajícím problémem. Neukázněným nájemcům nahrávala vysoká ochrana zakotvená v platném znění občanského zákoníku, nutnost přivolení soudu k výpovědi nájmu u vyjmenovaných výpovědních důvodů, nutnost zajištění bytových náhrad (v rozsahu stanoveném v občanském zákoníku), ale také často vleká i několikiletá soudní jednání. Po účinnosti zákona č. 107/2000 Sb. již může pronajímatel bytu uplatnit výpověď z nájmu bez přivolení soudu (podrobněji v textu následující kapitoly 6).

Nájemce, kteří neplní svou základní povinnost a neplatí nájemné, je třeba upozornit. Z ustanovení § 697 občanského zákoníku vyplývá pronajímateli bytu právo na finanční sankci. Pokud nájemce nezaplatí nájemné nebo úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu do pěti dnů

pro jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb. (viz předchozí kapitola).

Pokud ani potom nájemce bytu nájemné neuhradí, je třeba se obrátit na místně příslušný soud se žalobou na zaplacení nájemného, případně využít naplnění tohoto výpovědního důvodu (neplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu) a vypovědět nájem z důvodu neplacení nájemného, po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 107/2006 Sb., bez přivolení soudu.

Pro potřeby praxe uvádíme běžně používaný vzor žaloby na zaplacení dlužného nájemného s vysvětlivkami k jejím jednotlivým částem.

Žaloba na zaplacení dlužného nájemného (vzor)

Okresnímu (Obvodnímu) soudu

V

Žalobce:

(označení vlastníka domu – bytu

u fyzické osoby: jméno, příjmení, rod. čís., bydliště

u právnické osoby: název a sídlo, IČO)

Žalovaný:

(označení nájemce – společných nájemců

u fyzické osoby: jméno a příjmení, bydliště)

O Kč s příslušenstvím.

I.

Na základě nájemní smlouvy (dohody o odevzdání a převzetí bytu) ze dne užívá žalovaný byt o kuchyni a pokojích s příslušenstvím

ve 2. podlaží domu čp. ul. č. or.
..... Dům je ve vlastnictví žalobce.

V nájemní smlouvě (v dohodě o odevzdání a převzetí bytu) se žalovaný zavázal platit vždy do konce příslušného kalendářního měsíce nájemné a zálohu na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, to ve výši

- a) určené podle platného cenového předpisu
- b) určené dohodou

Od činí měsíční nájemné Kč a měsíční záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu Kč, celkem Kč.

Důkaz: výpis z katastru nemovitostí
nájemní smlouva (dohoda o odevzdání a převzetí bytu)

II.

Žalovaný nezaplatil nájemné a zálohu na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za měsíce

Dopisem ze dne jsem ho o zaplacení nedoplatku urgoval. Sdělení, že nedoplatek uhradí do, ale neučinil tak a nezaplatil ani za další měsíc

Důkaz: kopie upomínky
výslech účastníků

III.

Navrhuji proto vydání tohoto rozsudku:

Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku Kč a poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile za každý den prodlení od až do zaplacení a současně nahradit náklady řízení, a to do dnů od právní moci tohoto rozsudku.

V dne

(podpis pronajímatele, příp. razítko)

Vysvětlivky k žalobě na zaplacení dlužného nájemného

Označení stran

Žalobcem nemusí být vždy vlastník domu, ale také jiná fyzická nebo právnická osoba, která má oprávnění k podání žaloby. Například obec může zřídít právnickou osobu, již ve zřizovací listině svěřil hospodaření s domem a stanoví jí rozsah oprávnění zahrnující uzavírání nájemních smluv, podávání výpovědí a návrhů na zahájení řízení u soudu. Obdobně může vlastník domu-fyzická osoba tím pověřit jinou osobu v příkazní, mandátní či jiné smlouvě.

Vlastník domu se může v řízení před soudy nechat také zastupovat zástupcem na základě plné moci podle § 31 občanského zákoníku. V plné moci je nutno stanovit rozsah oprávnění zmocněnce.

Nájemcem může být fyzická i právnická osoba. Jde-li o společné nájemce, je nezbytné v žalobě uvést údaje o všech společných nájemcích. Pokud jde o manžele, je třeba upozornit na § 703 občanského zákoníku. Podle uvedeného ustanovení jestliže za trvání manželství manželé nebo jeden z nich se stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manželů. Stane-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. Uvedená ustanovení však neplatí pro byty služební, pro byty zvláštního určení a pro byty v domech zvláštního určení.

K části I.

Výpis z katastru nemovitostí – listiny vlastnictví – je dokladem o vlastnictví domu, popřípadě bytu.

Podle přechodných ustanovení k úpravám občanského zákoníku (účinným od 1. ledna 1992) se změnilo na nájem bytu právo osobního užívání bytu vzniklé podle dosavadních předpisů, které trvalo ke dni 1. 1. 1992 (podle § 871). Pokud byla tedy před 1. 1. 1992 mezi vlastníkem domu a uživatelem bytu sjednána tzv. dohoda o odevzdání a převzetí bytu (někdy označovaná jako „dohoda o užívání bytu“), je nutno předložit jako doklad tuto dohodu, popřípadě zápis o této dohodě. Od 1. 1. 1992 bylo však již nutno uzavřít nájemní smlouvu. Až do konce roku 1994 však nájemní smlouva stále ještě nemusela mít písemnou formu; mohla být tedy sjednána i ústně. Z uvedeného vyplývá, že pokud nebyla v předcházejícím

období sjednána písemná dohoda nebo nájemní smlouva a nelze tedy předložit písemný doklad, je nutno u soudu prokázat, že nájem k tomu to bytu vznikl, v souladu s platnou právní úpravou, jinak.

V souladu s § 686 odst. 1 občanského zákoníku nájemní smlouva musí kromě jiného obsahovat způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Obdobně ustanovení platila (s výjimkou povinné písemné formy) i před 1. 1. 1995. Nájemní smlouva (dříve dohoda) tedy nemusí vždy obsahovat konkrétní výši měsíční nájemného a záloh na poskytované služby. U dříve uzavřených smlouv na byty, kde se uplatňovalo regulované nájemné, je v nich zpravidla uveden jen odkaz na platný cenový předpis podle kterého se výše nájemného stanovila. V takovém případě pak výši stanoveného nájemného (jeho předpis) žalobce prokazuje jiným dokladem, např. oznámením pronajímatele o zvýšení nájemného, které byl pronajímatel povinen doručit nájemci před termínem splatnosti zvýšeného nájemného (zvýšení nájemného se provádělo podle zrušené vyhlášky o nájemném každoročně vždy k 1. červenci za pomoci vyhlášených koeficientů). U nájmů na byty, kde se uplatňuje smluvní nájemné, je nezbytné, aby jeho sjednaná výše byla uvedena v nájemní smlouvě.

K části II

Zákon nestanoví podmínku, že pronajímatel musí zaslat nájemci upozornění nebo mu stanovit další lhůtu k zaplacení. Totéž platí i pro možnost podání výpovědi pro neplacení nájemného, kde rovněž není nutné urgovat zaplacení. Přesto se v praxi osvědčuje, aby před podáním žaloby na zaplacení nájemného byl nájemce upomenut.

6. Výpověď nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného

Neplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu se považuje za hrubé porušování povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu.

Podle § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku ve znění zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (jeho vybraná ustanovení uvádíme v příloze č. 1 této publikace),

pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu, jestliže nájemce nezaplátí nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce. Výpověď je jednostranným právním úkonem pronajímatele a musí mít písemnou formu.

K výpovědi pronajímatele už není s účinností zákona č. 107/2006 Sb. třeba přivolení soudu. Písemná výpověď pronajímatele musí však být doručena nájemci bytu. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2), poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci podle tohoto zákona přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu. Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování. Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

Nezbytným předpokladem pro úspěšnost podané výpovědi je to, že nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebo záloha na ni) jsou splatné. Splatným není takové nájemné, s jehož výší nebyl nájemce seznámen. I když zákon nepředepisuje písemnou formu, je třeba doporučit, aby způsob oznámení byl prokazatelný. V domech s větším počtem bytů se v praxi osvědčuje uvedení základních údajů (jméno nájemce, kategorie a započítatelná plocha bytu, dosavadní nájemné a záloha na plnění poskytovaná s užíváním bytu a nové nájemné včetně zálohy), a to na souhrnné listině obsahující tyto údaje o všech bytech včetně příslušné kolonky, v níž nájemce potvrzuje svým podpisem, že s těmito údaji byl seznámen. Nájemce poté dostane kopii příslušných údajů o svém bytě (ústřížek). Nevhodným způsobem je pouze vyvěšení seznamu v domě nebo ústní sdělení, které se ve sporu těžko dokazuje.

Pokud jde o dlužné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, není pro uplatnění uvedeného výpovědního důvodu nutné, aby nebyly placeny za tři měsíce po sobě jdoucí; postačí, že celkový dluh přesáhl výši odpovídající tříměsíční úhradě. Zaplacení nájemného

dodatečně až po podání výpovědi nebo v průběhu soudního řízení není samo o sobě důvodem pro zamítnutí návrhu na přivolení k výpovědi.

* * *

Zákonem č. 107/2006 Sb. byla do § 689 ustanovení občanského zákoníku zakotvena povinnost nájemce písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní ani do jednoho měsíce, považují se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2, písm. b), což znamená naplnění výpovědního důvodu pro výpověď pronajímatele bez přivolení soudu. Tato povinnost se vztahuje na všechny osoby, které s nájemcem v bytě bydlí bez ohledu na to, zda se jedná o příslušníka jeho domácnosti či podnájemce části bytu.

Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu musí mít písemnou formu a musí být nájemci doručena. Pronajímatel ve výpovědi musí uvést důvod výpovědi, výpovědní lhůtu a musí nájemce bytu poučit o možnosti podat do 60 dnů od doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi u soudu. V případě, že nájemci podle zákona přísluší bytová náhrada, musí výpověď obsahovat rovněž závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu. Vzhledem k tomu, že pronajímatel má ze zákona povinnost při použití výpovědních důvodů podle § 711 zajistit nájemci jako bytovou náhradu pouze přistřeší, má se za to, že výpověď musí obsahovat závazek pronajímatele zajistit nájemci přistřeší. V případě výpovědi pronajímatele bez přivolení soudu má bývalý nájemce nárok na přistřeší vyjma důvodů uvedených v § 711 odst. písmena c) a d) občanského zákoníku, kdy soud může zákon zmírnit.

Pokud by výpověď podaná pronajímatelem byla neúplná, právní důsledky takové výpovědi nenastanou, neboť lze dovodit, že taková výpověď bude absolutně neplatná. To znamená, že v případě sporu o vyřízení bytu k této neplatnosti přihlédnou soud bez dalšího.

Pokud se nájemce obrátí na soud se žalobou na určení neplatnosti výpovědi, nese zároveň důkazní břemeno při vyvrácení skutečností uvedených pronajímatelem ve výpovědi jako výpovědní důvod.

2. DROBNÉ OPRAVY V BYTĚ A NÁKLADY SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU BYTU PODLE NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 258/1995 Sb., VE ZNĚNÍ NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 174/2009 Sb.

Příloze § 687 odst. 3 občanského zákoníku, ve znění zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (jeho vybraná ustanovení uvádíme v příloze č. 1 této publikace), **nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě** související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce.

Právní úprava tedy dává přednost dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem bytu. Pouze pokud k takové dohodě nedojde, hradí nájemce bytu drobné opravy a běžnou údržbu. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu však občanský zákoník nedefinuje, ale odlišuje na zvláštní předpis. Tím je – jak bylo výše uvedeno – v současném období nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb. Jeho úplné znění uvádíme v příloze č. 2 této publikace.

2.1. Změny provedené nařízením vlády č. 174/2009 Sb.

Vláda schválila dne 1. června 2009 změnu nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, a to nařízením vlády č. 174/2009 Sb., s účinností od 1. ledna 2010.

Předmětem tohoto nařízení je jednak změna vyvolaná změnou občanského zákoníku, provedenou zákonem č. 107/2006 Sb., týkající se odkazu na ustanovení občanského zákoníku, dále pak změny, které znamenají upřesnění některých pojmů. Dále byla provedena věcná změna týkající se výše finančního limitu a stanovení ročního finančního limitu.

Byl-li připomeneme jednotlivé úpravy podrobněji. V nadpisu ustanovení § 5 a 6 nařízení vlády bylo číslo 2 nahrazeno číslem 3 z toho důvodu, že došlo zákonem č. 107/2006 Sb. ke změně ustanovení § 687 občanského zákoníku. Původní odstavec 2 tohoto paragrafu byl vlastně

nahrazen novým, který umožňuje v nájemní smlouvě na byt dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností.

Problematiku rozsahu finanční spoluúčasti nájemce na úhradě oprav v bytě upravuje ve znění novelizovaném zákonem č. 107/2006 Sb. a § 687 odstavec 3, který je obsahově shodný s původním znění odstavce 2. I podle platného znění občanského zákoníku platí, že nestanoví nájemní smlouva něco jiného, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojezd drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní předpis.

Další změna nařízení vlády č. 258/1995 Sb. znamená vlastně upřesňující přeformulování § 5 odstavce 2 písmeno c), které nyní zní: „výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech.“

V § 5 odstavci 2 písmenu d) jsou uvedeny opravy související s rozvody plynu a zde se pro větší přesnost slovo „kohoutů“ nahrazuje technicky odbornějším termínem „ventilů“.

Další změna byla provedena v § 5 odstavci 2 písmeno f), kde bylo původní znění „opravy měřičů tepla a teplé vody“ nahrazeno novým zněním „opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody“. Toto nové znění uvádí namísto měřičů indikátorů vytápění a doplnilo rozsah drobných oprav jednoznačně i o certifikaci a to nejen bytových vodoměrů teplé ale i studené vody. Jedná se o přesnější vymezení a odstranilo rozdílný přístup k bytovým vodoměrům na teplou a studenou. Dosud se u bytových vodoměrů na studenou vodu muselo postupovat podle finančního limitu uvedeného v § 5 odstavci 5.

Novela nařízení vlády provedená nařízením vlády č. 174/2009 Sb. přinesla i změnu tohoto finančního limitu uvedeného právě v § 5 odstavci 5. Stanovená částka „300 Kč“ se nově nahrazuje částkou „500 Kč“. To však není jediná změna provedená v tomto odstavci.

Na konci odstavce 5 se ještě doplňuje věta „Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.“

Pojem ročního limitu v původním znění nařízení vlády č. 258/1995 Sb. však obsažen nebyl a proto bylo třeba nařízením vlády č. 174/2009 Sb. v § 5 doplnit další odstavec 6 a protože je roční limit vztážen k podlahové ploše, bylo třeba také definovat pro účely nařízení tento pojem. Definice je uvedena v následujícím odstavci 7. Nové odstavce 6 a 7 znějí:

„(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.“

„(7) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepení, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.“

Dosud uvedené změny se vztahovaly k vymezení pojmu drobné opravy bytu. Poslední změna, která byla provedena nařízením vlády č. 174/2009 Sb., přinesla úpravu ve vztahu k pojmu náklady spojené s běžnou údržbou bytu. Tento pojem je v nařízení vlády definován v § 6, kde bylo nově slovo „stoupačce“ nahrazeno slovy „svislým rozvodům“.

Podle článku II nařízení vlády č. 174/2009 Sb. nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2010.

2.3. Drobné opravy v bytě podle § 5 nařízení vlády

Pro potřeby praxe uvádíme výklad k § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb. (jeho úplné znění je zařazeno jako příloha č. 2 této publikace), ve kterém jsou definovány **drobné opravy bytu** (k § 687 odstavci 3 občanského zákoníku, ve znění zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zrušování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb.,

občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (jeho vybraná ustanovení uvádíme v příloze č. 1 této publikace).

Podrobný seznam drobných oprav, který byl obsažen ve staré, citované nařízení vlády zrušené, vyhláše (Ministerstva spravedlnosti č. 45/1964 Sb.) byl již dávno překonán, protože vyhláška obsahovala seznam z roku 1957 a chyběla tam proto například některá zařízení která jsou dnes běžnou součástí vybavení bytů z novější bytové výstavby. Kromě toho předchozí právní úprava vyvolávala časté nejasnosti a spory. Ve srovnání se zrušenou vyhláškou zachovává nařízení vlády č. 258/1995 Sb. při vymezení drobných oprav věcné i finanční hledisko.

Věcné hledisko se uplatňuje u vyjmenovaných skupin oprav v odstavci 2 a u vyjmenovaných předmětů vnitřního vybavení bytu v odstavci 3. Věcné vymezení je ovšem provedeno způsobem méně složitým než tomu bylo dosud. Namísto podrobného seznamu jednotlivých opraválních skupin a součástek předmětů vnitřního vybavení bytu, jsou nyní stanoveny skupiny oprav, které nájemci hradí, aniž by se zkoumalo, o jaký druh materiálu či práce jde. V odstavci 4 se pak stanoví, že za drobné opravy se považují i výměny **drobných** součástí předmětů vnitřního vybavení bytu uvedené v předchozím odstavci 3.

K jednotlivým odstavcům podrobněji:

K prvnímu odstavci § 5 nařízení vlády:

(1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

Podle prvního odstavce vymezení drobných oprav, které má hradit nájemce, platí jen pro případy, kdy vnitřní vybavení je součástí bytu (první podmínka). Uvedená právní úprava se proto netýká těch předmětů které nejsou součástí bytu, například osvětlovacích těles, volně stojícího nábytku a jiného vnitřního zařízení bytu. Není přitom rozhodující kdo je vlastníkem těchto předmětů. Druhá podmínka je, že vybavení bytu je ve vlastnictví pronajímatele. Obě podmínky musí být splněny současně. Například nábytek, ložní prádlo nebo jiné předměty, které nejsou součástí bytu, v některých případech přenechává pronajímatel nájemci

současně s bytem, je tedy v jeho vlastnictví. Za užívání tohoto zařízení platí nájemce zvláštní úhradu (není upravena vyhláškou o nájemném), ale protože není splněna první podmínka, režim nařízení vlády se neuplatní.

Jiný příklad:

Podle dohody mezi pronajímatelem a nájemcem si nájemce obstará vlastním nákladem kuchyřský sporák nebo průtokový ohřívač vody. Vybavení bytu zůstává ve vlastnictví nájemce; ten si je může po zániku nájmu bytu odebrat. Toto vybavení je sice součástí bytu, ale není ve vlastnictví pronajímatele (pokud pronajímatel nájemci náklady na toto vybavení neproplatí). Není tedy splněna druhá podmínka a nařízení vlády se proto na takový případ nevztahuje.

Provádění úprav v bytě nájemcem

Zde je třeba upozornit na poměrně složitou problematiku spojenou s prováděním úprav v bytě vlastním nákladem nájemce. Řešení problému spojených s finanční účastí nájemce na pořízení nebo obnově vnitřního vybavení bytu přesahuje rámec právní úpravy obsažené v nařízení vlády, je třeba přitom vycházet z příslušných ustanovení občanského zákoníku. Přesto je na místě zde upozornit na některé právní aspekty ve světle minulé i současné soudní praxe.

Především je nutno dbát zásady, že veškeré změny ve vnitřním vybavení bytu, které je součástí bytu, může nájemce provést jen se souhlasem pronajímatele (viz výklad k § 694 občanského zákoníku vpředu). Doporučujeme, aby taková dohoda byla sjednána písemně. Při sjednání dohody je nutné rozlišovat, zda má být provedena taková úprava (změna), která zasahuje (mění) podstatně stav bytu a jeho vybavení. Jestliže například nájemce na základě předchozí dohody s pronajímatelem zřídí místo lokálního vytápění ústřední topení, stane se vybudování zařízení (samozřejmě za předpokladu souhlasu resp. rozhodnutí příslušného stavebního úřadu) trvalou součástí bytu. Toto zařízení není ve vlastnictví nájemce; ten je pouze vybuďoval vlastním nákladem. Pokud nájemce ukončí nájem, nemůže být uvést do původního stavu; to by znamenalo změnu rozhodnutí stavebního úřadu, který zřízení ústředního topení povolil, což prakticky nepřichází v úvahu. Podle okolností může nájemce dostat od pronajímatele určitou náhradu za vybavení,

které se stalo součástí bytu a nemůže být odebráno, aniž by se tím by znehodnotil (srov. § 120 odstavce 1 občanského zákoníku). Tuto náhradu určenu zpravidla ve výši zůstatkové ceny vybavení, které v bytě ponechá, nájemce dostává zejména tehdy, jestliže si zlepšení bytu prove- dené vlastním nákladem ještě „neodbydlel“.

Jiný příklad:

Kuchyňský sporák se stal po dlouhodobém (řádném) užívání neschop- ným k dalšímu užívání. Pronajímatel nechce (nebo nemůže například pro nedostatek finančních prostředků) zajistit nový sporák. Dohodou se s nájemcem, že nájemce si sporák obstará sám. Nájemce zaplatí cenu sporáku, jeho dovoz a instalaci v bytě. Pronajímatel mu náklady na sporák nehradí. Sporák zůstává ve vlastnictví nájemce a ten ještě dostává slevu z nájemného (srov. § 698 odst. 1 občanského zákoníku) respektive nehradí nájemné za toto vybavení bytu, stanovené v mi- nulosti podle ustanovení § 10 zrušené vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů či příslušné položky Výměru MF, kterým se stanoví seznam zboží s regulovanými cenami. Pokud se nájemce z bytu „předčasně“ odstěhuje, má po dohodě tři mož- nosti:

- buď si sporák vezít,
- nebo sporák v bytě ponechat a požadovat od pronajímatele určitou náhradu ve výši zůstatkové ceny sporáku
- anebo sporák v bytě ponechat a náhradu nepožadovat (neuplatňo- vat na pronajímateli nárok z titulu bezdůvodného obohacení – dříve neoprávněný majetkový prospěch).

Pokud nájemce uhradí (na základě dohody s pronajímatelem) veš- ké náklady spojené s pořízením a instalací předmětů vnitřního vybavení bytu, není povinen platit za toto vybavení nájemné (stanovené v minu- losti podle ustanovení § 10 zrušené vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s uží- váním bytu, ve znění pozdějších předpisů či příslušné položky Výměru MF, kterým se stanoví seznam zboží s regulovanými cenami, případně po 20. 3. 2003 dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem).

V dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem bytu o pořízení nového předmětu vybavení bytu je třeba také výslovně uvést, že nájemce bude zajišťovat na svůj náklad na předmětu všechny potřebné opravy, tedy nejen drobné opravy; v případě potřeby, že zajistí na svůj náklad i vý- měnu.

Pokud by došlo k tomu, že pronajímatel nájemci uhradí náklady spo- jené s pořízením a instalací nového předmětu vybavení, přechází tento předmět jako součást bytu do vlastnictví pronajímatele. Na takový pří- pad se pak vztahuje v plném rozsahu nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb. Pak také bude nájemce platit nájemné za vybavení bytu stanovené dohodou smluvních stran (v minu- losti dle zrušené vyhlášky o nájemném č. 176/1993 Sb., ve znění pozděj- ších předpisů).

Ovšem i zde je možné uzavřít jinou dohodu o úhradě nákladů na opra- vy podle § 687 odst. 3 občanského zákoníku ve znění zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (jeho vy- hraná ustanovení uvádíme v příloze č. 1 této publikace) přímo ve smlou- vě o nájmu bytu (její vzor je zařazen jako příloha č. 5 této publikace).

Výměny prováděné nájemcem

V některých případech nájemce na základě předchozí dohody s pro- najímatelem provede záměnu určitého předmětu vnitřního vybavení a pořídí nový předmět, a to zpravidla jiného druhu, lépe vybavený a tím i dražší.

V již uvedeném příkladu kuchyňského sporáku půjde o sporák elek- trický nebo plynový namísto stávajícího sporáku na tuhá paliva. Pro- najímatel má několik možností řešení finanční účasti nájemce. Někdy se postupuje tak, že pronajímatel uhradí nájemci pouze hodnotu stan- dardního zařízení (cenu nového sporáku na tuhá paliva), částku pře- sáhující tuto hodnotu uhradí nájemce ze svého. Nový sporák je ve vlast- nictví pronajímatele, pokud jde o úhradu nákladů na opravy, platí režim podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb., pokud nedošlo k dohodě v nájemní smlouvě.

Takto lze postupovat zejména v těch případech, kdy se záměna sporáku provádí ještě v období životnosti stávajícího sporáku. Skutečnost, že nájemce přispěl na pořízení nového sporáku poměrně značnou finanční částkou, aniž dostal za to náhradu, se na druhé straně projevuje v nižším nájemném za vybavení bytu (sazba se v minulosti nepočítala ze skutečné pořizovací ceny, ale pouze z nákladů vynaložených pronajímatelem – podle ustanovení § 10 zrušené vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů či příslušné položky Výměru MF, kterým se stanoví seznam zboží s regulovanými cenami). Pokud by pronajímatel rozdíl v hodnotě sporáku nájemci uhradil, případně po dožití takto pořízeného sporáku provedl vlastním nákladem jeho výměnu, platí režim podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb., nájemné za vybavení bytu se ovšem zvýší.

Vzhledem ke značnému množství dotazů k této problematice uvedli jsme na tomto místě informaci o nejčastějších formách dohod mezi pronajímateli a nájemci bytů o finanční nebo i věcné účasti nájemců na nákladech spojených s pořízením vnitřního vybavení bytu a jeho výměnou.

Informace navazuje na znění § 5 odst. 1 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb. K uvedeným formám dohod a i k jiným formám, které zde nedoporučujeme, existuje poměrně rozsáhlá judikatura ještě z období platnosti vyhlášky č. 45/1964 Sb., kdy soudy rozhodovaly o sporech vznikajících z uzavřených dohod. Problematika byla také předmětem odborných statí, mimo jiné proto, že u těch předmětů vnitřního vybavení, jejichž instalace nevyžaduje souhlas stavebního úřadu (např. u sporáků, ohřivačů vody apod.) a nejsou zabudovány do bytu se při vypořádání majetkoprávních vztahů neuplatňovala zásada ve smyslu § 120 občanského zákoníku, podle níž součást věci je zahrnuta již v pojmu věci. Podrobnější rozbor předmětem vlastnictví a jiných právních vztahů, kladu.

Ke druhému odstavci § 5 nařízení vlády:

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámeků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Je třeba zdůraznit, že opravy a výměny zde uvedené se považují za drobné opravy bez ohledu na výši finančního nákladu. Výčet skupin oprav a výměn je taxativní a nelze jej rozšiřovat o jiné zařízení. V souhrnném vymezení těchto oprav a výměn není podstatný rozdíl oproti staré vyhlášce.

K písmenu a)

Nájemce hradí všechny opravy vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlah (palubky, parkety, PVC, dlažba) a podlahových krytin (PVC, korek, Jekor, Riga apod.), a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkónů, lodžii a teras, pokud ovšem patří výhradně k jednomu bytu.

Na rozdíl od staré vyhlášky nařízení vlády neuvádí rozsah podlahové plochy vrchních částí podlah ani podlahových krytin, který by pojem drobné opravy omezoval. Bude se jednat například:

- o opravy uvolněných dlaždic či parket,
- o upevnění a výměny prahů,
- o upevnění, náhrady podlahových lišt.

Pokud se však prokáže, že podlaha nebo podlahová krytina je po

dlouholetém (řádném) užívání natolik opotřebená, že je nutná celková výměna, má nájemce právo na provedení výměny bez své finanční účasti

K písmenu b)

Nájemce bytu je podle § 5 odstavce 2 písmene b) citovaného nařízení vlády povinen hradit opravy jednotlivých částí oken a dveří. Jednotlivou částí okna se přitom rozumí i celé křídlo, pokud jinak není třeba celokno vyměnit. Do této skupiny drobných oprav patří i zasklení jednotlivých částí i celého okna, a to bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce bytu nebo povětrnostními vlivy.

Mezi povinnostmi nájemce patří tedy hradit veškeré opravy, jako jsou například:

- opravy, výměny dělicích příclí a listů oken a zasklených i dřevěných dveří
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžii a balkónů,
- tmelení oken a dveřních tabulek,
- opravy a výměny částí obložení okenních parapetů,
- opravy a výměny kliky, olivy, štitku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků, mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsných kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků klíčů,
- výměny těsnění oken a dveří.

U rolet a žaluzií se nerozlišuje, zda jde o kovové, dřevěné nebo plátěné ani, zda se jedná o rolety či žaluzie umístěné na vnitřní straně okna či vnější.

Nájemce bytu hradí zejména:

- opravy a výměny navijecího mechanismu,
- vyspravení plátna,
- výměny šňůry,
- opravy dřevěné svinovací rolety (žaluzie),
- opravy vyklápěcího zařízení žaluzie,
- spojení listů, výměny plíšku,
- opravy zámků u nůžkových mříží nebo železných rolet,
- výměny per u železných rolet.

K písmenu c)

U tohoto písmene došlo k určité změně provedené nařízením vlády č. 174/2009 Sb. Dnem jeho účinnosti, tedy dnem 1. ledna 2010 se jedná o výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech.

Pokud jde o výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínače, zásuvky, jističe, zvonky, domácí telefony i elektrické zámků, vztahuje se povinnost nájemce na úhradu nákladů nejen jejich oprav, ale také jejich výměny.

Bude se jednat například o opravy a výměny:

- vypínačů všeho druhu,
- pojistek a jističů všeho druhu (včetně hlavního jističe pro byt),
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k bytu,
- zdrojů světla osvětlovacích těles, popřípadě výměny jejich jednotlivých součástí,
- telefonní šňůry,
- vložky mikrotelefonní a sluchátkové,
- zařízení domácího telefonu
- nově i zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání.

To platí i v případě, že jsou umístěny mimo byt pod uzavřením; nájemce je hradí, neboť jsou součástí bytu a patří k jeho vybavení (to se týká i domácích telefonů), pokud slouží výhradně pro jediný byt. Opravy elektroinstalace (bez ohledu na způsob instalace rozvodů v bytě) však hradí pronajímatel, pokud nebyla poškozena nájemcem bytu.

K písmenu d)

Poude písmena d) nařízení vlády ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb. hradí nájemce bytu také opravy a výměny uzavíracích ventilů (v původním znění nařízení vlády č. 258/1995 Sb. bylo uvedeno kohoutů) i rozvodu plynu. Hlavní uzávěř plynu pro byt však tvoří výjimku, není

součástí bytu a nepatří k jeho vybavení, ani když je umístěn v bytě. Nelze zahrnout opravy rozvodů v bytě ani další opravami či výměnami rozvodů plynu vyvolané náklady (např. demontáž rozvodů či přetěsnění závitových spojů). Rozvody plynu v bytech jsou součástí domovního plynoinstalace a jejich opravy a výměny hradí pronajímatel.

K písmenu e)

Nájemce hradí opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě, hradí také opravy a výměny sifonů a lapačů tuku. Obdobně jako u hlavního uzavěru plynu pro byt nehradí nájemce bytu ani výměnu hlavního uzavěru vody pro byt, který je součástí vodoinstalace v domě.

K písmenu f)

Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb. stanoví také povinnost nájemce bytu hradit opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody (v původním znění nařízení vlády č. 258/1995 Sb. bylo uvedeno opravy indikátorů měřičů spotřeby tepla a teplé vody v bytě). Do této skupiny oprav se zahrnují také náklady na certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody (k původnímu znění nařízení vlády se ve výkladu uvádělo přecejchování podružných bytových vodoměrů na teplotou vody).

Novela nařízení vlády provedená nařízením vlády č. 174/2009 Sb. s účinností dnem 1. ledna 2010 sjednotila postup při zabezpečování oprav a certifikace bytových vodoměrů na teplotu i studenou vodu. Původní se podle písmene f) postupovalo pouze v případě bytových vodoměrů na teplotu vodu, jejichž certifikace se provádějí vždy po čtyřech letech. Certifikace (přecejchování) podružných bytových vodoměrů na studenou vodu se provádí po šesti letech. Podle původního znění nařízení vlády se v případě podružných bytových vodoměrů na studenou vodu postupovalo podle § 5 odstavce 5, protože nebyly v této skupině vyjímány a bylo třeba vycházet z výše nákladů (zda nepřesáhli původně stanovený finanční limit ve výši 300 Kč).

Dobu platnosti certifikace (ověření), tedy dobu použití jako měřidla stanoví zákon č. 505/1990 Sb., o metrologii a prováděcí vyhláška č. 345/2002 Sb. Pokud se týká výměny například termoregulačních ventilů nebo termostatických hlav u radiátorů ústřední (dálkového) vytápění

je povinnost jejich úhrady na pronajímateli. To také odpovídá dikci § 5 odst. 3 nařízení vlády (viz dále), protože jsou součástí rozvodů ústředního vytápění.

Ke třetímu odstavci § 5 nařízení vlády:

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přístavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektrinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně etážových a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

V tomto ustanovení jsou uvedeny opravy vyjmenovaných předmětů vnitřního vybavení bytu bez ohledu na výši nákladů. Výčet těchto předmětů je taxativní a nelze jej rozšiřovat na jiné předměty zde neuvedené (pokud není v nájemní smlouvě, jejíž vzor je uveden v příloze 5 této publikace, dohodnuto jinak – pak ovšem neplatí režim podle citovaného nařízení vlády).

Pokud by šlo o opravu předmětu zde neuvedeného (např. klimatizační zařízení, etážové topení na elektrinu ústřední vytápění, obklady stěn, výměna poštovní schránky) považuje se za drobnou opravu jen v případě, že nepřekročí finanční limit uvedený v odstavci 5; o tom blíže ve výkladu k formulo odstavci.

Vzhledem k tomu, že ve třetím odstavci se pojednává jen o opravách, týkajících o výměnách, jde v něm prakticky jen o náklady na práce a materiál na vlastní opravu, při níž nedochází k výměně součástí zde uvedených předmětů vybavení. Zdůrazňujeme to především z důvodu, že opravou se někdy obecně rozumí i oprava předmětu provedená formou výměny součástí tohoto předmětu.

Ve třetím odstavci je však uvedena pouze oprava ve vlastním slova smyslu, při níž nedochází současně k výměně součástí, popřípadě se

opravuje součásti i tím způsobem, že se vymění některý její díl. Pokud dochází k výměně součástí, pak, platí ustanovení čtvrtého odstavce.

Ke čtvrtému odstavci § 5 nařízení vlády:

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

Ve čtvrtém odstavci je stanovena zásada, že za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v třetím odstavci. Co se rozumí drobnou součástí, není v nařízení vlády blíže vymezeno. Nebylo by to ani technicky možné, neboť většina předmětů vybavení bytu má značné množství součástí, jejichž počet je závislý nejen na druhu předmětu, ale také na jeho provedení. Podrobný seznam těchto součástí by musel obsahovat několik stovek položek a ani pak by se nepodařilo postihnout všechny varianty, které přicházejí v úvahu. Je proto nutné pojem drobné součásti uvedený v tomto odstavci chápat jako výkladové pravidlo, které se aplikuje v konkrétních případech podle druhu a vybavení určitého předmětu. V následujícím výčtu konkrétních případů jsme se pokusili uvést některé typické a časté výměny součástí s označením, zda je lze považovat za drobné či nikoliv.

Za drobné součásti předmětů vybavení bytu nebude možné považovat podstatné součásti, jako například výměnu topného tělesa u karmy pečicí trouby u kuchyňského sporáku, pracovní desky a dřezu u kuchyňské linky či trojcestného ventilu u etážového topení. Přesné vymezení drobných součástí nebylo možné provést, protože je v praxi příliš mnoho druhů a rozdílného provedení předmětů vnitřního vybavení bytu a jejich součástí. V případě sporu, zda se jedná o drobnou opravu či drobnou součást nebo ne, bude nutné vycházet z konkrétních podmínek.

Při přípravě tohoto výčtu konkrétních případů jsme spolupracovali s odbornými firmami, které provádějí opravy předmětů vybavení bytu a s výrobci těchto předmětů, kteří vydávají servisní návody. Značnou pomoc poskytli zejména pracovníci akciové společnosti Elektropraha Hlinsko, Mora, koncernový podnik Mariánské Údolí, A-Z Plyn Centrum Praha 1, dále zástupci Občanského sdružení majitelů domů, Sdružení na ochranu nájemníků, pracovníci některých úřadů, obcí, ale i správci

bytového fondu. Bylo využito také dostupných údajů uvedených v cenících náhradních dílů.

Příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce a součástí, které hradí pronajímatel

Příklady, ke kterým docházelo nejvíce dotazů, uvádíme orientačně pro potřebu praxe. Pokud je uvedena výměna drobné součásti ve smyslu ustanovení § 5 čtvrtého odstavce nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb., považuje se samozřejmě za drobnou i oprava této součásti podle třetího odstavce.

1. Kamna pokojová a koupelínová a sporáky na tuhá paliva

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- výměny plátů, ploten, vík ploten
- výměny roštu
- opravy, výměny táhla k roštu, popřípadě roštového lože či rukojeti roštu
- výměny a opravy šamotování
- vymazání topeniště kamnářskou hlinou nebo šamotem
- opravy, vymazání a vyhlazení topeniště
- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečicí trouby a držadel či rukojetí
- provádění ochranných nátěrů
- výměny a doplňování šroubků, nýtů apod. na kostře kamen a příslušenství
- upovrhování a opravy ochranných rámu
- opravy, výměny popelníku
- výměny kouřových rour a kolen
- opravy a výměny regulátoru tahu
- vymazání spár
- výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen
- výměny slidy
- opravy pečících trub a plechů u kuchyňských kamen

- opravy ohřivačů vody (kamnovců)
 - výměny vrchního krytu vymetacího otvoru, krytu dvířek popelníku krytu dvířek topeniště
- Větší opravy, které hradí pronajímatel:
- výměny ohřivačů vody (kamnovců)
 - výměny pečící trouby

2. Sporáky elektrické

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny plotýnek
- výměny dvířek u pečící trouby, výměny dna trouby
- výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby
- výměny topných spirál v troubě
- výměny vařidlové desky
- výměny držáku horního topného tělesa
- výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- opravy pečící trouby
- výměny přívodního kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
- uvedení do provozu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměna pečící trouby

3. Sporáky plynové a kombinované

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- mazání kohoutů
- výměny kohoutů Copreci
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny trysek (s výjimkou výměny trysek při záměně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku

- výměny regulátoru tlaku plynu
 - opravy a výměny hořáků
 - výměny grilovacích hořáků – sestava
 - výměny mřížek
 - výměny knoflíků
 - výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky
 - výměny termopojistky
 - výměny termostatů trouby
 - výměny dvířek pečící trouby
 - výměny výsuvného dna trouby
 - výměny kouřovodu
 - výměny lišt
 - výměny směšovačů
 - výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních i velkých)
 - výměny a doplňování šroubků, nýtů, příchytkek (kapiláry, pérových), redukcí, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
 - opravy pečící trouby
 - výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
 - pročištění plynovodních přívodků od plynoměru ke spotřebičům
 - výměny přívodu plynu
 - uvedení do provozu
- Větší opravy, které hradí pronajímatel:
- výměna pečící trouby
 - výměna topných tyčí

4. Elektrické a plynové vařiče

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvařičů
- opravy a výměny jednotlivého hořáku u plynových vařičů
- výměny termostatu

- výměny signálního světla
 - opravy, výměny uzavíracích kohoutů plynu
 - výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
 - opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
 - výměny přírodního kabelu nebo hadice
 - pročištění plynovodních přívodek od plynoměru až ke spotřebičům
- Větší opravy, které hradí pronajímatel:
- výměny obou plotýnek nebo obou hořáků

5. Plynové průtokové ohřivače (karmy):

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- uvedení do provozu
- čištění spotřebičů a kouřovodů (podle § 6 viz dále)
- výměny termočlánku
- výměny rour a kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů)
- výměny těsnění
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny tlakového pera, ventilů
- výměny páky
- opravy plynových a vodních dílů
- promazání
- výměny termpojistky
- opravy a výměny regulačního zařízení hořáku
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa
- opravy a výměny termostatu
- výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny výměníků
- výměny plynových a vodních dílů

- výměny hořáků
- výměny pláště karmy

6. Elektrické průtokové ohřivače a boilers

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- uvedení do provozu
- výměny přírodní šňůry s vidlicí
- výměny těsnění a signálního světla
- výměny mikrosplínače, držáku, páky
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny ventilů a páky, tlakového pera
- čištění (viz dále § 6)
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topného tělesa
- opravy a výměny termostatu a termpojistky
- výměny příruby
- opravy a výměny stykače na noční proud

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny vrchního krytu
- výměny kompletního výměníku
- výměny tlakové nádoby
- výměny topného tělesa

7. Plynová topidla

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- uvedení do provozu
- čištění před topnou sezónou (podle § 6)
- opravy a výměny termočlánků
- výměny přívodu zapalovačku
- výměny hořáku zapalovačku
- výměny trysek

- výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla
- výměny přírub
- výměny knoflíků
- výměny termostojtek
- opravy a výměny termostátů
- výměny regulátoru tlaku plynu
- výměny přívodu vzduchu
- výměny odtahu spalin
- opravy hořáků
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny horního i předního krytu
- výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí

■ pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny výměníků
- výměny plynových ventilů
- výměny kombinace
- výměny hořáku topidla
- výměny piezozapalovače
- výměny termoregulátoru

8. Plynové kotle etážového topení

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- čištění spotřebiče před sezónou včetně kourvodů
- výměny membrán, těsnění
- opravy termostojtky
- uvedení nového spotřebiče do provozu
- veškeré prohlídky a seřízení všech termostátů
- dotlakování expanzních nádrží (tlakových)
- výměny napouštěcích ventilů
- výměny regulačních ventilů

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny čerpadla
- výměny ohřívacího tělesa
- výměny hořáku
- výměny tlakových expanzních nádrží
- výměny el. panelů
- výměny termostojtek
- výměny výměníků užitkové vody
- výměny pojistek vody
- výměny termostátů
- výměny trojcestného ventilu

9. Kotel etážového topení na tuhá paliva

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny napouštěcího a výpustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub
- výměny přírub
- opravy a výměny odvzdušňovacího ventilu
- provádění ochranných nátěrů
- opravy dvířek
- výměny roštu
- výměny kouřových rour a jejich čištění
- uhlazení kotle kolem dvířek a pláště
- vyčištění kotle od sazí a popela
- seřízení ventilu nebo kohoutu u topných těles

10. Infrazářiče

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny celého topného tělesa
- Nájemce hradí opravy a ostatní výměny, jako například:
- výměny přívodní šňůry
 - opravy a výměny termostatu

11. Elektrická akumulární kamna

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- výměny ventilátoru
- výměny spínače
- opravy termostatů
- výměny pojistného a prostorového termostatu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny celého topného tělesa
- výměny nabíjecího termostatu

12. Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přístavěné skříně

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- drobné opravy příčlív, dvířek, příp. výměny skel atd.
- výměny úchytěk, kování, klik
- výměny zásuvek
- opravy a obnovy nátěrů (podle § 6)
- opravy ochranného rámu u dřezu
- nástříky dřezu

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny dřezu u kuchyňské linky
- výměny pracovní desky (stolu) u kuchyňské linky
- výměny dveří nebo celých křídel u kuchyňské linky

13. Sanitární zařízení

Drobné opravy, které hradí nájemce:

- opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku
- opravy a výměny dvířek u obezdění vany
- všechny opravy van a umyvadel včetně nástříku vany
- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.
- opravy odpadního a přepadního ventilu

- opravy baterie, sprchy
- výměny těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům
- opravy a výměna podpěr, růžic, táhel
- opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schráněk na toaletní papír, galerek
- opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměny kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
- opravy a výměny ochranných rámu dřezů a výlevek

Větší opravy, které hradí pronajímatel:

- výměny klozetové nádrže
- výměny mušle
- výměny klozetové mísy

V případě vybavení bytu záchodem Combi, jsou mísa i nádrž považovány za samostatné předměty, jejich případnou opravu hradí nájemce, a to výměnu hradí pronajímatel.

U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektrinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. To znamená, že v případě, že je byl vybaven dálkovým (ústředním) vytápěním nehradí nájemce ani výměnu regulačního ventilu či termostatické hlavice, za předpokladu, že mu pronajímatel neprokáže, že k poškození došlo živem jeho neodborného či nešetřného zacházení.

K pátému odstavci § 5 nařízení vlády:

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na



výměna drobné součásti, která již s odstraněním vzniklé závady přímo nesouvisí, pak se počítá samostatně a platí pro ni znovu stanovený finanční limit (při dvou provázených opravách tedy 1000 Kč).

Nákladem se rozumí veškerý náklad na provedení opravy (výměny drobné součásti), tedy nejen cena náhradního dílu, ale i práce, doprava, montáž apod. V praxi je to cena účtovaná dodavatelem, který opravu provedl.

K šestému odstavci § 5 nařízení vlády:

(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

Pojem ročního limitu v původním znění nařízení vlády č. 258/1995 Sb. však obsažen nebyl a proto bylo třeba nařízením vlády č. 174/2009 Sb. v § 5 doplnit další odstavec 6 a protože je roční limit vztažen k podlahové ploše, bylo třeba také definovat pro účely nařízení tento pojem. Definice je uvedena v následujícím odstavci 7.

Nařízení vlády stanoví, že součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy. Nestanoví však, kdo je povinen sledovat tyto náklady ani jaký bude postup v případě, že součet nákladů za drobné opravy stanovenou částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok překročí. Vzhledem k tomu, že náklady na drobné opravy v bytě hradí nájemce (pokud nedošlo k jiné dohodě v nájemní smlouvě), lze dovodit, že také nájemce jediné může v průběhu kalendářního roku sledovat výši na ně vynaložených nákladů.

Lze také předpokládat, že v případě překročení ročního limitu se nájemce bytu obrátí na pronajímatele se žádostí o úhradu nákladů, o něž byl roční limit překročen. Jakým způsobem ani v jaké lhůtě však novela nařízení vlády nestanoví.



související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

Novela nařízení vlády provedená nařízením vlády č. 174/2009 Sb. přinesla dnem 1. ledna 2010 i změnu tohoto finančního limitu uvedeného právě v § 5 odstavci 5. Stanovená částka „300 Kč“ se nově nahrazuje částkou „500 Kč“. To však není jediná změna provedená v tomto odstavci.

Na konci odstavce 5 se ještě doplňuje věta „Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.“.

Finanční limit 300 Kč odpovídal indexu růstu cen prací a materiálů spojených s údržbou bytového fondu, ke kterému došlo v období od roku 1964 do přijetí nařízení vlády č. 258 v roce 1995. Finanční limit se uplatňuje pouze v těch případech, kdy jde o opravu nebo o výměnu součástí předmětů vnitřního vybavení bytu, které nelze zařadit do některé skupiny, uvedené v předchozích odstavcích 2 až 4. Mezi ně patří například zařízení pro udržování čerstvého vzduchu a regulace teploty a vlhkosti vzduchu v bytě, etážové topení na elektřinu, dálkové a ústřední vytápění, klozetová mísa, obložení stěn včetně dlaždic v koupelně, poštovní schránka.

U kotlů etážového topení na elektřinu bude nájemce hradit pouze opravy, které nepřesáhnou (po účinnosti nařízení vlády č. 174/2009 Sb.) finanční limit 500 Kč. A stejně tak bude hradit nájemce opravy pouze do 500 Kč pokud se budou provádět opravy na přímotopných panelech.

Důležité přitom je, že pokud se provádí na určitém předmětu několik oprav, které spolu souvisí a časově na sebe navazují, je rozhodující (pro tento limit) součet všech nákladů na související opravy. Věcná souvislost a časová návaznost je dána povahou souvisejících opravářských úkonů, které je nutné současně provést, aby se odstranila závada ve funkci určitého předmětu. Pak se náklady na potřebné opravářské úkony sčítají. Provede-li se současně na tomtéž předmětu jiná oprava nebo



K sedmému odstavci § 5 nařízení vlády:

(7) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

Jak bylo uvedeno v textu k předchozímu nově zařazenému šestému odstavci, vzhledem ke skutečnosti, že je roční limit vztažen k podlahové ploše, bylo třeba také definovat pro účely nařízení tento pojem. Definice je uvedena v následujícím znění: je to součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

2.3. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu podle § 6 nařízení vlády

V § 6 nařízení vlády jsou definovány náklady spojené s běžnou údržbou bytu (k § 687 odst. 3 občanského zákoníku) takto:

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 5 odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Výklad k § 6 nařízení vlády:

Kromě malování a čištění podlah a stěn, které byly uvedeny již ve výhláše č. 45/1964 Sb., jsou v § 6 nařízení vlády uvedeny i pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení bytu, zejména sporáků, kuchyňských linek a dalších předmětů. Patří sem také vnitřní nátěry (opravy nátěrů včetně obnovy) u dveří, oken, vestavěného nábytku aj.



Na rozdíl od drobných oprav a výměny drobných součástí podle § 5 odst. 2 a 3, kde je výčet taxativní, práce uvedené v § 6 nejsou vyjmenovány taxativně, ale příkladmo (srov. „zejména“). Rozhodující je, aby to byly práce spojené s udržováním a čištěním bytu, včetně jeho vybavení (nikoliv tedy opravy a výměny součástí).

Těto podmínce vyhovují kromě vyjmenovaných prací také odhmyzování – deratizace, desinfekce a desinsektace bytů (jestliže se však tyto práce provádějí v celém domě včetně společných prostor i bytů, hradí je pronajímatel, pokud zdroj nečistoty a hmyzu není v bytech). Jedná se vlastně o režim úhrady, který byl uplatňován již podle předchozí právní úpravy obsažené ve vyhláše č. 45/1964 Sb.

Za náklady spojené s běžnou údržbou bytů se dále považují veškeré úkony spojené s udržováním a čištěním podlah (drátkování, broušení a lakování dřevěných podlah včetně parket). Za tyto náklady se dále považují preventivní prohlídky předmětů vnitřního vybavení a jejich čištění. Do nákladů spojených s běžnou údržbou bytů, které hradí nájemce bytu, však nepatří pravidelné povinné revize domovních rozvodů elektřiny a plynu, které je podle příslušných předpisů povinen zajistit pronajímatel-vlastník domu. Problematicke revizi se podrobněji věnuje II. aktualizované vydání publikace „Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení“, kterou vydalo nakladatelství Polygon.

Nájemce bytu podle této právní úpravy (§ 6 nařízení vlády) hradí také čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. V původním znění nařízení vlády č. 258/1995 Sb., který se provádí občanský zákoník bylo uvedeno ke stoupačce. Změna na „svislé rozvody“ byla provedena až nařízením vlády č. 174/2009 Sb., jež nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2010. Opravy prasklého potrubí například mezi dřezem a svislými rozvodly ani následná oprava respektive vybourání a zazdění příčky nespĺňuje charakteristiku drobné opravy ani udržovacích nákladů, které je nájemce bytu povinen hradit (bez ohledu na vyšší vynaložených nákladů).

Pokud jde o úhradu nákladů na vnitřní nátěry (dveří včetně vchodových do bytu, vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní atd.), je tato úhrada vždy věcí nájemce, i když jde o opravu nátěrů anebo jejich úplnou obnovu. Provádí-li se současně s vnitřními nátěry i vnější nátěry (například při opravě fasády u oken nebo při nátěrech ve společných



2.3. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu podle § 6 nařízení vlády

prostorách i vnější nátěr vstupních dveří do bytu), bude věcí dohody mezi pronajímatelem a nájemcem bytu, jakým procentem se budou podílet na celkové faktuře, kterou pronajímatel uhradí dodavateli prací. Pokud však k dohodě nedojde, bude v případě zdvojených oken a vchodových dveří hradit nájemce bytu jednu polovinu nákladů na nátěr oken i vchodových dveří, v případě špaletových oken bude nájemce bytu hradit tři čtvrtiny nákladů.

Čištění komínů je jednou ze služeb poskytovaných pronajímatelem s užíváním bytu a nájemci hradí skutečně vynaložené náklady (zpravidla podle pravidel, která byla obsažena ve zrušené vyhlášce Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů).



3.1. Kdy je nutné předmět vnitřního vybavení bytu vyměnit

3. ÚHRADA NÁKLADŮ NA VĚTŠÍ OPRAVY A NA VÝMĚNY PŘEDMĚTŮ VNITŘNÍHO VYBAVENÍ BYTU

3.1. Kdy je nutné předmět vnitřního vybavení bytu vyměnit

Pokud není jiné dohody (rozumí se zpravidla v nájemní smlouvě), výměny celých předmětů vnitřního vybavení bytů hradí pronajímatel. Tuto povinnost má, jestliže se prokáže nutnost výměny, to znamená, že k obnově řádné funkce konkrétního předmětu vybavení bytu již není možná oprava ani výměna součástí anebo oprava by sice byla možná, ale byla by tak nákladná, že by její provedení bylo nehospodárné. Totéž platí, jestliže jde o předmět, k němuž už nejsou náhradní díly (součásti); to je zejména u předmětů starších. Často je sporné, zda je skutečně nutná výměna celého předmětu. V některých případech by měl tuto otázku posoudit odborník nebo znalec, kterého určí soud, pokud dojde ke sporu, který samy obě strany neuzavřely. Pomocným kritériem přitom je doba životnosti, kterou se rozumí doba, po kterou může být předmět funkční (za předpokladu, že jsou na předmětu prováděny potřebné opravy).

Ukazatele životnosti konstrukčních prvků domů a bytů, popřípadě údaje o životnosti, které udává výrobce jsou ovšem pouze orientační; nemají povahu závazného právního předpisu. Jsou pomůckou zejména pro vlastníky domů pro plánování oprav a výměn. Jinak řečeno, samotné uplynutí doby životnosti nezakládá právní nárok nájemce na výměnu, pokud tento předmět je ještě funkční a naopak nájemce má právo na výměnu, jestliže se prohládkou předmětu prokáže nutnost jeho výměny, i když ještě doba životnosti neuplynula. Rozhodující také je, zda předmět byl řádně užíván.

Pokud se prokáže, že potřeba výměny (nebo větší opravy) byla vyvolána poškozením nebo nesprávným užíváním nájemcem, tedy že nájemce způsobil škodu porušením své povinnosti řádně užívat byt a dbát příslušných pokynů o užívání, pak je povinen hradit veškeré náklady na opravu nebo výměnu předmětu vybavení bytu (odpovědnost za škodu způsobenou porušením povinnosti podle § 420 a násl. občanského zákoníku).



zákoníku – jeho vybraná ustanovení jsou zařazena jako příloha č. 1 této publikace).

Vzor nájemní smlouvy je uveden v příloze č. 5 této publikace. V jejím článku IV., v němž mají být uvedena zvláštní ujednání, je vhodné doplnit například toto znění:

Článek IV.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce se zavazuje hradit kromě nákladů na drobné opravy a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu v rozsahu stanoveném nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb., náklady

I. varianta

na tyto další opravy:

II. varianta

na všechny opravy předmětů vnitřního vybavení bytu

III. varianta

na všechny opravy a výměny těchto předmětů vnitřního vybavení bytu

IV. varianta

na všechny opravy a výměny všech nezabudovaných předmětů vnitřního vybavení bytu včetně nákladů spojených s jejich dovozem a instalací.

2. Nájemce se zavazuje, že v případě skončení nájmu v bytě uvedené předměty ponechá (to platí pro předměty oddělitelné, jako jsou kamna, sporáky, umyvadla, vodovodní baterie, kuchyňské linky aj.)

I. varianta

nájemce bere na vědomí, že předměty v bytě zabudované se stávají součástí bytu; pokud dojde k zániku nájmu bytu, nemůže je odebrat (to platí pro předměty a zařízení zabudované do bytu např. ústřední nebo etážové topení, obestavěná vana)

II. varianta

nájemce současně prohlašuje, že předměty, které svým nákladem poškodí (včetně jejich instalace), pronajímateli daruje.



3.2. Dohoda o finanční účasti nájemce bytu na větších opravách a výměnách předmětů vnitřního vybavení bytu

Jak již bylo v předchozím výkladu uvedeno, občanský zákoník umožňuje, aby se pronajímatel s nájemcem bytu dohodl na tom, že finanční účast nájemce bude jiná než stanoví nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

Spíše výjimkou jsou případy, kdy pronajímatel hradí veškeré opravy včetně drobných oprav a běžné údržby bytu. Taková dohoda by zvyšovala ztrátu z provozu domu, neboť náklady na drobné opravy zpravidla nejsou zahrnuty v nájemném ani v sazbách nájemného za vybavení bytu (např. podle zrušené vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, se platilo nájemné za vybavení bytu samostatnou položkou procentem ročního opotřebení ve vztahu k pořizovacím nákladům nebo pevnou měsíční sazbou).

Taková dohoda by proto přicházela v úvahu v případě, že nájemné bylo stanoveno jako smluvní v případech, které stanovila již zrušená, výše citovaná vyhláška č. 176/1993 Sb., nebo bylo sjednáno v době, kdy nebylo regulováno novým předpisem, což například platilo pro všechny nové nájemní smlouvy sjednané počínaje 20. březnem 2003 (poté co Nálezem Ústavního soudu č. 84/2003 Sb. ze dne 19. března 2003 bylo zrušeno nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů, neupravoval výši nájemného žádný právní předpis a nájemné bylo možné stanovit pouze dohodou smluvních stran). Dnem 31. března 2006 nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., o jednorázném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Novelizován byl následně zákonem č. 150/2009 Sb. právě v části upravující jednostranné zvyšování nájemného z bytu.

Převažující jsou v nájemních smlouvách dohody o tom, že nájemce bude hradit i větší opravy nebo výměny celých předmětů vybavení bytu. Ke sjednávání takových dohod uvádíme několik poznámek. V první řadě je třeba, aby dohoda měla písemnou formu. Pro nájemní smlouvu na byl je od 1. ledna 1995 povinná písemná forma (§ 686 odst. 1 občanského



- 3.3. Rozsah vybavení bytu
3. Pronajímatel se zavazuje, že v případě skončení nájmu poskytne nájemci přiměřenou náhradu za předměty, které nájemce svým nákladem pořídil a v bytě ponechá.
4. Pronajímatel bere na vědomí, že mu nepřisluší nárok na nájemné za vybavení bytu, které pořídil nájemce vlastním nákladem.

3.3 Rozsah vybavení bytu

Podle platné právní úpravy (v § 687 odst. 1 občanského zákoníku – jeho vybrané části ve znění zákona č. 107/2006 Sb. jsou zařazeny jako příloha č. 1 této publikace) je pronajímatel povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém řádnému užívání, tedy se vším příslušenstvím a s příslušným vybavením a zajistit nájemci také plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Pro úplnost upozorňujeme, že novelou občanského zákoníku schválenou zákonem č. 107/2006 Sb. došlo ke změně v ustanovení § 687 a podle nového znění odstavce 2 lze v nájemní smlouvě dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností.

Obecně však není stanoveno, jakým zařízením má být byt vybaven. Rozsah základního příslušenství bytu byl dán zařazením bytu do příslušné kategorie podle zrušené vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Rozsah základního vybavení základního příslušenství (koupelny a záchodu) citovaná zrušená vyhláška stanovila, ale rozsah zařízení a vybavení ostatních místností bytu ani zrušená vyhláška, ani žádný jiný právní předpis neurčoval. Rozsah vybavení jednotlivých bytů je proto v praxi vyjádřen rozsahem vybavení bytu v okamžiku uzavření nájemní smlouvy.

Pokud nedojde mezi pronajímatelem a nájemcem bytu k jiné dohodě (rozumí se v nájemní smlouvě), je povinností pronajímatele po celou dobu užívání bytu na základě platné nájemní smlouvy nahrazovat funkční předměty novými ve standardním provedení a kvalitě.

Nájemné za vybavení bytu se podle zrušené vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném týkalo sporáků, vaříčů, kuchyňských linek, vestavěných skříní, elektrických boilerů, průtokových ohřivačů vody, zdrojů tepla užívaných jednotlivými nájemci bytu k vytápění a měřících a regulačních zařízení pro tepelnou energii a vodu. Nájemné za toto vybavení bylo ve zrušené vyhlášce založeno u předmětů jejichž životnost ještě neuplynula na principu návratnosti pořizovacích nákladů a stanovilo se proto určeným ročním procentem opotřebení. U předmětů vybavení bytu, jejichž životnost již uplynula se stanovilo pevnou měsíční sazbou.

Předpokládaná doba životnosti byla stanovena v příloze zrušené vyhlášky společně s ročním procentem opotřebení. Jednalo se však o orientační limit a jeho prosté uplynutí proto nezakládalo nájemci bytu automaticky nárok na výměnu funkčního předmětu vybavení. Předmět je třeba vyměnit v okamžiku, kdy již jeho technický stav nezajišťuje jeho funkčnost (bez zavinění nájemce bytu). Pro výměnu je tedy rozhodující technický stav a funkčnost každého předmětu.

Po zrušení citované vyhlášky o nájemném je výše nájemného za předměty vybavení bytu záležitostí smluvní. O její výši se tedy dohodne pronajímatel s nájemcem bytu.





4. ÚHRADA OPRAV V PRIVATIZOVANÝCH BYTECH, KTERÉ UŽÍVAJÍ JEJICH VLASTNÍCI

Způsob úhrady nákladů na opravy v privatizovaných bytech, které užívají jejich vlastníci, je určen zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, podle kterého je tito vlastníci také koupili.

Podrobně se problematice prodeje a správy privatizovaných bytů, hospodaření společenství vlastníků jednotek a dalším otázkám s tím souvisejícím věnuje třetí aktualizované a doplněné vydání publikace „Rádce člena společenství vlastníků jednotek se vzory potřebných písemností“, kterou vydalo nakladatelství Polygon. Úplné znění zákona o vlastnictví bytů je zařazeno do uvedené publikace.

4.1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek

Práva a povinnosti jednotlivých vlastníků jednotek v původním znění zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), upravovala ustanovení § 13 až § 17. Již podle původního znění zákona o vlastnictví bytů bylo základním právem každého vlastníka jednotky podílet se na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu za předpokladu, že nebylo mezi vlastníky jednotek dohodnuto něco jiného.

Na svoje náklady byl podle původního znění zákona o vlastnictví bytů každý vlastník jednotky povinen odstranit závady a poškození, které způsobil (on sám nebo osoby, které s ním jednotku užívají) na jiných jednotkách nebo společných částech domu. Novelou zákona, provedenou zákonem č. 103/2000 Sb., byla tato povinnost a odpovědnost rozšířena a podle znění platného po 1. 7. 2000 k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vzniklých z neplnění citované povinnosti vzniká dnem



právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a na věcech movitých.

Povinností každého vlastníka jednotky je (podle § 15 odst. 1 citované novely zákona o vlastnictví) přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. K tomu účelu jsou vlastníci jednotek povinni skládat předem určené finanční prostředky jako zálohy, a to na jeden rok dopředu, aby byly kryty předpokládané náklady. Novelou zákona, provedenou zákonem č. 451/2001 Sb. došlo k doplnění ustanovení § 15 odst. 2 v tom smyslu, že se jedná i o předpokládané náklady, které budou nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník; pokud nejsou zvoleni, rozhoduje o tom nadpoloviční většina všech vlastníků jednotek v domě. Podrobněji se této problematice věnuje následující kapitola.

Po skončení příslušného období je vhodné provést vyúčtování nákladů na opravy a příspěvků (záloh), které uhradili vlastníci jednotek. Pokud hospodaří se zálohami správce, je povinen k 31. březnu následujícího roku podat zprávu o finančním hospodaření, jejímž obsahem bude vyčíslení nákladů a zúčtování záloh (zaplacených). Součástí vyúčtování by mělo být i rozhodnutí spoluvlastníků jednotek (rozumí se na shromáždění společenství vlastníků jednotek) o použití případného přeplatku nebo o výši a lhůtě doplatku. Podle potřeby může být provedeno vyúčtování i v průběhu období, což by přicházelo zpravidla v úvahu tehdy, jestliže by zálohy nestačily pokrýt splatné náklady. Rozhodnutí, které o použití případného zůstatku přijme společenství vlastníků jednotek, je závazné pro všechny vlastníky jednotek a přehlasovaný vlastník se musí tomuto rozhodnutí společenství vlastníků jednotek podřídít.

Zákon o vlastnictví bytů v § 15 odst. 1 stanoví, že vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku (hradit příspěvek) poměrně podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud dohoda neurčuje jinak. Zákon o vlastnictví bytů tedy umožňuje, aby si v rámci smluvní volnosti vlastníci jednotek ujednali, že se budou podílet na úhradě nákladů spojených se správou domu a pozemku jiným podílem. Takovou dohodu lze platně uzavřít, pokud splňuje podmínky uvedené v § 34 až § 42 občanského zákoníku (jeho vybraná



4.1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek

ustanovení jsou zařazena jako příloha č. 1 této publikace). Podle ustanovení § 39 občanského zákoníku je právní úkon neplatný, pokud obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo její obchází anebo pokud se přiči dobrým mravům. Dohoda je právní úkon, který musí být všemi stranami (v tomto případě vlastníky jednotek) odsouhlasen. Nejedná se o situaci, kdy lze o záležitosti rozhodovat hlasováním na jednání shromáždění vlastníků jednotek.

Novela zákona o vlastnictví bytů, provedená zákonem č. 103/2000 Sb., doplnila hmotně právní základ pro uspokojení pohledávek z povinnosti vlastníka jednotky odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají (§ 13 odst. 2). Dalším druhem pohledávek je pohledávka z povinnosti vlastníka jednotky přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku (§ 15 odst. 1). Oba druhy pohledávek vznikají z neplnění uvedených povinností se podle § 16 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů uspokojí z podstaty podle § 337 odst. 1 občanského soudního řádu po uspokojení pohledávek daní a poplatků, před ostatními pohledávkami.

Účinněji lze vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek podle znění zákona o vlastnictví bytů platného po novele provedené zákonem č. 451/2001 Sb. V novém § 9a byl zařazen třetí odstavec, podle něhož je společenství vlastníků jednotek oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona. Jde o následující povinnosti vlastníků jednotek uložené jim zákonem:

- úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost společenství podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek (§ 13 odst. 3);
- povinnost umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek (§ 13 odst. 4);
- povinnost umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a tepla vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot (§ 13 odst. 4)

4.1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek

- na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají (§ 13 odst. 2);
- neprovádět takové úpravy jednotky, jimiž by vlastník ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek (§ 13 odst. 3);
- úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek (§ 13 odst. 3);
- povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku – skládat předem určené finanční prostředky jako zálohu (§ 15 odst. 1 a 2).

Společenství vlastníků jednotek nemůže ukládat vlastníkům jednotek jiné povinnosti než ty, které zákon o vlastnictví bytů stanoví. To zahrnuje i konkretizaci určitých povinností, pokud jde o formu jejich splnění (například určení termínu instalace měřičů, opravy společných zařízení). Vlastník jednotky nemůže uplatňovat nárok na náhradu případných nákladů, které mu v souvislosti s tím vznikly (například náhradu ušlého výdělku), neboť jde o splnění zákonné povinnosti. To ale nevylučuje uplatnění nároku na náhradu škody, která mu vznikla v důsledku nedbalosti nebo vadného provedení oprav společných částí domu.

Podrobnější úpravu práv a povinností člena společenství mohou obsahovat stanovy, které si společenství schválí. Pokud si společenství stanoví neschválilo určují rozsah práv a povinností vlastníků jednotek. Vzorové stanovy schválené nařízením vlády č. 371/2004 Sb., ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb. Také stanovám se podrobněji věnuje výše citovaná publikace, ve které je zařazeno i úplné znění Vzorových stanov.

Podle Vzorových stanov vydaných nařízením vlády č. 371/2004 Sb. ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb., má člen společenství práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami, rozhodování,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho volit a být volen do orgánů společenství,



4.1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek

- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

Dále má člen společenství také povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo li, kteří s ním jednotku užívají,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to na zbytečně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek



4.2. Příspěvek do fondu oprav

nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,

- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníku nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zaplacení do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,
- j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- k) předat výboru nebo pověřenému vlastníku ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Úpravy, kterými se mění vzhled domu, může člen společenství vlastníků jednotek provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost společenství, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

4.2. Příspěvek do fondu oprav (rozhodování o jeho výši, splatnosti, použití fondu a použití případného zůstatku fondu)

Podle § 15 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, je povinností každého vlastníka jednotky přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. K tomu účelu jsou vlastníci jednotek povinni skládat předem určené finanční prostředky – příspěvky do fondu oprav, jako zálohy. Rozhodování o výši příspěvků do fondu oprav a termínu splatnosti příspěvků náleží v současné době podle novely zákona o vlastnictví bytů provedené zákonem č. 451/2001 Sb. již podle zákona do výlučné pravomoci shromáždění (dříve podle vzorových



stanov společenství vlastníků jednotek vydaných nařízením vlády č. 322/2000 Sb., které však již byly zrušeny nařízením vlády č. 371/2004 Sb.).

Podle zákona o vlastnictví bytů vlastníci jednotek nesou náklady spojené se správou domu a pozemku poměrně podle velikosti svých společenství podílů, pokud dohoda neurčuje jinak. Zákon tedy umožňuje, aby si vlastníci jednotek ujednali, že se budou podílet na úhradě nákladů spojených se správou domu a pozemku jiným podílem.

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Proto skládají jako zálohu na shromáždění společenství vlastníků jednotek (které vzniklo ze zákona ze všech vlastníků jednotek), určené finanční částky. Společenství vlastníků jednotek hlasováním rozhoduje nejen o výši částky a její splatnosti, ale také o určování fondu, jeho použití a použití případného zůstatku „fondu oprav“, který se ze složených záloh vytváří.

S ohledem na nutnost vytvoření dostatečných finančních prostředků na úhradu nákladů spojených s provozem domu (například oprava střechy nebo výměna výtahu), ukládá zákon vlastníkům jednotek povinnost skládat „zálohy“. Uplatňuje se pravidlo, že se výše fondu zpravidla určuje na rok dopředu (rozumí se zpravidla kalendářní rok), po projednání hospodaření v předchozím roce s přihlídnutím k plánovaným opravám a úpravám v domě. Doporučuje se stanovení takové výše příspěvků do fondu oprav, která pokryje předpokládané náklady a zajistí dostatek finančních prostředků pro splnění povinností vůči třetím osobám.

Novela zákona o vlastnictví bytů provedená zákonem č. 451/2001 Sb. zdůraznila, že výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které budou nutné vynaložit nejen v následujících měsících, ale i v dalších letech.

Důvodem pro tuto změnu byla skutečnost, že plánování nákladů spojených se správou domu a pozemku je obtížné a potřeba provedení zejména větších oprav, které jsou technicky a finančně náročné, se projeví v určitém časovém období, které nelze v řadě případů předem přesně určit ani pro příslušný rok. Nutnost provedení těchto oprav je dána jednak životností jednotlivých konstrukčních prvků domu, jednak



dalšími vlivy jako jsou povětrnostní podmínky a některé další časově nepředvídatelné okolnosti (havárie apod.). Je proto nutné postupně na tzv. fondu oprav vytvářet formou záloh dostatek finančních prostředků, aby byly k dispozici v období, kdy se oprava musí provést. Pokud se tyto prostředky nespotřebují v určitém roce, mají se převést do dalšího roku.

Rozhodnutí, které o použití případného zůstatku přijme společenství vlastníků jednotek, je závazné pro všechny vlastníky a přehlasovaný vlastník se musí tomuto rozhodnutí společenství podřídit, proto ani případná změna vlastníka jednotky nemá vliv na finanční hospodaření společenství a původní i nový vlastník se řídí schváleným režimem. Pokud společenství vlastníků jednotek rozhodlo o ponechání zůstatku složených záloh ve fondu, nelze uplatnit ani vrácení nevyčerpaných prostředků původnímu vlastníku jednotky.

Novela zákona o vlastnictví bytů, provedená zákonem č. 451/2001 Sb., přinesla i změnu v § 15 odstavci 4, který stanoví, že při vypořádání závazku právnícké osoby vůči bývalému vlastníku jednotky se nepříhlíží k zálohám, které uhradil podle odstavce 2. Novela reagovala na některé případy, kdy vlastník jednotky, který ji převáděl na jiného, požadoval, aby mu ze záloh složených na tzv. fondu oprav, byly vráceny finanční prostředky nespotřebované do doby, kdy vlastnictví jednotky přechází na jiného. Nové ustanovení o tom, že se ke složeným zálohám nepřihlíží, odpovídá tomu, že složené finanční prostředky jsou určeny k zajištění větších oprav a jejich úhradě z fondu oprav v období, kdy potřeba dané opravy nastane. Požadavek původního vlastníka jednotky, který ji převádí na jiného, aby mu byly vráceny finanční prostředky do doby převodu vlastnictví nepoužitě, je nelogický, protože tento vlastník jednotky při výkonu svého vlastnického práva užíval společné prostory domu a podílel se na jejich opotřebení. Proto také musí být účasten na tvorbě finančních prostředků, potřebných i na provedení oprav v době, kdy již vlastníkem jednotky nebyl. Pokud by mu byly všechny nespotřebované finanční prostředky z tzv. fondu oprav vráceny, došlo by na jeho straně k bezdůvodnému obohacení, neboť by vlastně neuhradil náklady na opravu, jejíž potřeba byla vyvolána opotřebením během doby, kdy jako vlastník společné části domu užíval. Proto je třeba jednoznačně konstatovat, že bývalý vlastník jednotky nemá právo na vrácení záloh.



Pojem „finanční prostředky jako záloha“, jak jej uvádí § 15 zákona č. 72/1994 Sb., vyjadřuje skutečnost, se nejedná o pevnou částku, za kterou by byly opravy společných domu prováděny, nýbrž že vytváření záloh nezbavuje vlastníky jednotek povinnosti hradit skutečné náklady i nad rámec těchto nastřádaných prostředků a že jsou v případě nedostatku prostředků povinni chybějící částky doplatit. Nejedná se o klasické zálohy, které hradí nájemci či vlastníci bytů, například na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytů.

Příloha č. 1

VYBRANÁ USTANOVENÍ OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Věci a práva § 118

- (1) Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty.
- (2) Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty a nebytové prostory.

§ 119

- (1) Věci jsou movité nebo nemovité.
- (2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

§ 120

- (1) Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.
- (2) Stavba není součástí pozemku.

§ 121

- (1) Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.
- (2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.
- (3) Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.

**§ 420**

(1) Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.

(2) Škoda je způsobena právnickou osobou, anebo fyzickou osobou, když byla způsobena při jejich činnosti těmi, které k této činnosti použili. Tyto osoby samy za škodu takto způsobenou podle tohoto zákona neodpovídají; jejich odpovědnost podle pracovněprávních předpisů není tím dotčena.

(3) Odpovědnosti se zproští ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil.

Bezdůvodné obohacení**§ 451**

(1) Kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat.

(2) Bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.

§ 665

(1) Nájemce je oprávněn užívat věc způsobem stanoveným ve smlouvě; nebylo-li dohodnuto jinak, přiměřeně povaze a určení věci. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zdi nájemce užívá věc řádným způsobem.

(2) Nájemce je povinen věc užívat pouze v případě, že tak bylo smlouveno, nebo že neuzíváním by byla věc znehodnocena více než jejím užíváním.

§ 680

(1) Zničením pronajaté věci nájemní smlouva zaniká.

(2) Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele a nájemce je oprávněn zprostit se svých závazků vůči dřívějšímu vlastníku, jakmile mu byla změna oznámena nebo nabyvatelem prokázána.



(3) Dojde-li ke změně vlastnictví k nemovité věci, může z tohoto důvodu vypovědět nájemní smlouvu pouze nájemce, a to i tehdy, byla-li smlouva uzavřena na dobu určitou; vypovědět však musí podat v nejbližším výpovědním období, pokud je zákonem nebo dohodou stanoveno. Při změně vlastnictví k movité věci může smlouvu vypovědět i nabyvatel.

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu**§ 685**

(1) Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to buď na dobu určitou, nebo bez určení doby užívání. Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele.

(2) U družstevního bytu lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva.

(3) Nájem bytu je chráněn; pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.

(4) Zvláštní zákon stanoví, co se rozumí služebním bytem, bytem zvláštního určení a bytem v domech zvláštního určení a za jakých podmínek lze uzavřít nájemní smlouvu u služebního bytu, u bytu zvláštního určení a u bytu v domech zvláštního určení.

§ 686

(1) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

(2) Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena na dobu neurčitou.

§ 686a

(1) Pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady



za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Pronajímatel uloží složené peněžní prostředky na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu.

(2) Výše složených peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

(3) Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení úhrady podle odstavce 1. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce.

(4) Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány podle odstavce 3, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

(5) Na vyplacení peněžních prostředků ze zvláštního účtu má jinak právo strana, které svědčí rozhodnutí soudu nebo jiného veřejného úřadu se stejnými účinky.

(6) Na nájem bytu nelze použít ustanovení o prodloužení nájmu (§ 676 odst. 2).

Práva a povinnosti z nájmu bytu

§ 687

(1) Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plyný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

(2) V nájemní smlouvě lze dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce



s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností.

(3) Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis.

(4) Práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, upravují stanovy družstva.

§ 688

Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

§ 689

(1) Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

(2) Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

(3) Nesplní-li nájemce povinnost podle odstavce 2 ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b).

§ 690

Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

§ 691

Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

§ 692

(1) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

(2) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad a požadovat od něj náhradu.

(3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

§ 693

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

§ 694

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

§ 695

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu**§ 696**

(1) Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.

(2) Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis.

§ 697

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

§ 698

(1) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo.

(2) Stejně má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

**§ 699**

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

Zánik nájmu bytu**§ 710**

(1) Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.

(2) V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

(3) V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby.

(4) Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele.

(5) Přestane-li nájemce bytu, jehož nájem byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, vykonávat z vážného důvodu na své straně tyto práce, změní se nájem tohoto bytu na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce pro pronajímatele vykonávat.

(6) Za vážný důvod na straně nájemce se považuje zejména splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn.

**§ 711**

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně.

(2) Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu:

- a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
- b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3;
- c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm lze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
- d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů a nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas;
- e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

(3) Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2), poučení nájemce o možnosti podat do šesti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci podle tohoto zákona přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zaplatit nájemci odpovídající bytovou náhradu.

(4) Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

(5) Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

§ 711a

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu v těchto případech:



- a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
- b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;
- c) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu dále užívat;
- d) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory, určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat;
- (2) Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2).
- (3) V případě výpovědi dané z důvodů uvedených v odstavci 1 písm. a), c) a d) je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě.
- (4) Jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem podle odstavce 1 jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze nájem vypovědět jen na základě předchozího rozhodnutí příslušného úřadu.
- (5) Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíly ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby nu uhradil přiměřenou náhradu



- (6) Nájemce je povinen vyklidit byt do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

**Příloha č. 2**

**NARIŽENÍ VLÁDY č. 258/1995 Sb.,
ze dne 9. srpna 1995, kterým se provádí občanský zákoník,
ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb.**

(Změny jsou vyznačeny tučnou kurzívou)

Vláda nařizuje k provedení občanského zákoníku:

§ 1

**Odpovědnost za škodu způsobenou na vnesených
nebo odložených věcech**

(k § 434 odst. 1)

Za klenoty, peníze a jiné cennosti se odpovídá jen do výše 5 000 Kč.

§ 2

Průměrný výdělek

(k § 445, 446, § 447 odst. 1 a § 448 odst. 2)

(1) Průměrným výdělkem se rozumí průměrný výdělek zjišťovaný podle zvláštního zákona¹⁾ pro pracovněprávní účely.

1) § 275 zákoníku práce
§ 17 zákona č. 1/1992 Sb., o mzdě, odměně za pracovní pohotovost a o průměrném výdělku, ve znění zákona č. 74/1994 Sb.

(2) Nelze-li průměrný výdělek určit podle odstavce 1, vychází se při jeho určení z okolností jednotlivého případu, zejména z daňového přiznání

§ 3

Přiměřené náklady spojené s pohřbem

(k § 449 odst. 2)

Přiměřené náklady spojené s pohřbem se určí podle pracovněprávních předpisů o odpovědnosti za škodu při pracovních úrazech a nemocnosti



z povolení; to platí i o výši náhrady nákladů na zřízení pomníku nebo desky.²⁾

2) § 37 nařízení vlády č. 108/1994 Sb., kterým se provádí zákoník práce a některé další zákony

§ 4

Věc větší hodnoty

(k § 656 odst. 2)

Věcí větší hodnoty je věc, jejíž cena ke dni uzavření smlouvy o opravě nebo úpravě věci přesahuje částku 3 000 Kč.

§ 5

Drobné opravy bytu

(k § 687 odst. 3)

(1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) **výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,**
- d) výměny uzavíracích ventilů a rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a la-pačů tuhu,



f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských linek, varičů infražáříčů, kuchyňských linek, chýňských sporáků, pečících trub, varičů pro vytápění se za drobné vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. **Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.**

(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

(7) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.



§ 6

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

(k § 687 odst. 3)

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 5 odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke **svislým rozvodům** a vnitřní nátěry.

§ 7

Zrušuje se vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, ve znění vyhlášky č. 32/1965 Sb., vyhlášky č. 183/1982 Sb. a nařízení vlády č. 142/1994 Sb.

§ 8

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. nabylo účinnosti dnem vyhlášení ve Sbírce zákonů částka 67, tj. dnem 13. listopadu 1995.

Nařízení vlády č. 174/2009 Sb. nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2010.

Zákon č. 183/2006 Sb.,

o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
ve znění pozdějších předpisů

Vybrané části

Část čtvrtá

STAVEBNÍ ŘÁD

Hlava 1

Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce

Díl 1

Povolení a ohlášení

§ 103

Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce
nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

(1) Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují

- a) budovy, a to ...
- b) technická infrastruktura a doprovodná technická zařízení pro rozvod vody, energií, tepla, pro zajištění služeb elektronických komunikací, pro odvádění odpadních a dešťových vod a větrání, a to ...
- c) stožáry, antény a jiná zařízení, a to ...
- d) zásobníky, nádrže na vodu a bazény, nejde-li o vodní díla, opěrné zdi, oplocení, a to ...
- e) udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu a vzhled stavby, životní prostředí a bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,
- f) terénní úpravy a zařízení malého rozsahu, a to ...

106

g) ostatní stavby a zařízení, a to ...

h) stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost.

...

§ 104

Ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav,
zařízení a udržovacích prací

(1) K provedení jednoduchých staveb uvedených v odstavci 2 písm. a) až d), jejichž návrh je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, územně plánovací informací (§ 21), které jsou umístovány v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se jimi podstatně nemění a které nevyžadují nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, postačí ohlášení bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Spolu s ohlášením stavebník stavebnímu úřadu doloží, že o svém stavebním záměru prokazatelně informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich; ti mohou příslušnému stavebnímu úřadu oznámit své případné námítky proti stavbě do 15 dnů ode dne, kdy byli stavebníkem informováni.

(2) Ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují

- a) stavby pro bydlení a pro rekreaci do 150 m² zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím,
- b) podzemní stavby do 300 m² zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem,
- c) stavby do 300 m² zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m² zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasně na dobu nejdéle 3 let,
- d) stavby do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
- e) větrné elektrárny do výšky 10 m,

107

- ...
- n) stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí,
- ...

§ 115

Stavební povolení

(1) Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání, a rozhodne o námitkách účastníků řízení. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dořízení obecných technických požadavků na výstavbu, včetně požadavků na bezbariérové užívání stavby popřípadě technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby; může též stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.

...

(4) Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Dobu platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jeho uplynutím. Podáním žádosti se staví během lhůty platnosti stavebního povolení.

...

(6) Obsahové náležitosti stavebního povolení a štítku s identifikačními údaji stanoví prováděcí právní předpis.

Díl 2

Užívání staveb

§ 119

Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 2 písm. a) až e) a n) anebo pokud byla pro

váděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy (§ 116) nebo certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem (§ 117) a byla provedena v souladu s ním, lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu (§ 120) nebo kolaudačního souhlasu. Stavebník zajistí, aby byly před započítáním užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy.

...

§ 122

Kolaudační souhlas

(1) Stavba, jejíž vlastností nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, např. nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba dopravní a občanské infrastruktury, stavba pro ubytování odsouzených a obviněných, dále stavba, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, a změna stavba, která je kulturní památkou, může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu. Souhlas vydává na žádost stavebníka příslušný stavební úřad. Stavebník v žádosti uvede identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín jejího dokončení. Pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy. Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, zajistí stavební geometrický plán.

...

(6) Obsahové náležitosti žádosti o vydání kolaudačního souhlasu a náležitosti kolaudačního souhlasu stanoví prováděcí předpis.

...

§ 123

(1) Stavební úřad může na žádost stavebníka vydat časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby před jejím úplným dokončením, pokud to nemá podstatný vliv na uživatelnost stavby, neohrozí to bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí. U stavby provládně dodavatelsky stavebník k žádosti připojí dohodu se zhotovitelem



stavby, obsahující jeho souhlas, popřípadě sjednané podmínky předčasně užívání stavby; u ostatních staveb navrhne stavebník podmínky předčasně užívání stavby v žádosti. Účastníkem řízení je stavebník, zhotovitel stavby a vlastník stavby.

....

§ 125

Dokumentace skutečného provedení stavby

(1) Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdá dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovi stavby.

....

(6) Rozsah a obsah dokumentace skutečného provedení stavby stanoví prováděcí právní předpis.

Změna v užívání stavby

§ 126

(1) Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v ohlášení stavby, ve veřejnoprávní smlouvě, v certifikátu autorizovaného inspektora, ve stavebním povolení, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu.

(2) Změna v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, je přípustná jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu. Ustanovení § 81 odst. 2 písm. c) tím není dotčeno.

(3) Změna v užívání stavby musí být v souladu se záměry územního plánování, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy.

110



(4) Pokud je změna v užívání stavby podmíněna změnou dokončené stavby, která vyžaduje ohlášení nebo stavební povolení, postupuje se podle § 105 až 117. Po dokončení změny stavby se podle okolností postupuje podle § 120 nebo 122.

Díl 3

Odstranění staveb, terénních úprav a zařízení

§ 129

Narízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

(1) Stavební úřad nařídí vlastníkovi stavby, popřípadě s jeho souhlasem jiné osobě, odstranění stavby

- a) která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstraní závadný stav stavby; jde-li o stavbu nebo zařízení, které jsou kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu
- b) prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, nebo
- c) u níž bylo stavební povolení zrušeno podle § 176 odst. 5 a stavbu nelze zachovat.

...

§ 131

(1) Náklady na odstranění stavby nese ten, komu bylo odstranění stavby nařízeno.

(2) Ten, komu bylo odstranění stavby nařízeno, odpovídá za škodu, která v souvislosti s odstraňováním stavby vznikla na sousední stavbě nebo pozemku, pokud nebyla způsobena jejich závadným stavem. Náklady nutných zabezpečovacích prací, které je nutno provést pro závadný stav sousední stavby, nese vlastník této stavby.

111



§ 135

Neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce

- (1) Stavební úřad nařídí vlastníku stavby neodkladné odstranění stavby a zabezpečí její odstranění, jsou-li ohroženy životy osob nebo zvířat, že stavba hrozí zřícením.
- (2) Stavební úřad nařídí vlastníku stavby provedení nutných zabezpečovacích prací, jestliže stavba svým technickým stavem ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, není-li nutné ji neodkladně odstranit.
- (3) Hrozí-li nebezpečí z prodlení, zajišťí odstranění stavby nebo nutné zabezpečovací práce podle odstavců 1 a 2 stavební úřad prostřednictvím stavebního podnikatele, který je k jejich provedení odborně vybaven; takovému podnikateli může stavební úřad provedení prací nařídít.
- (4) V případech uvedených v odstavcích 1 a 2 stavební úřad kontrolní prohlídkou stavby, na kterou přizve účastníky řízení, zjišťuje pouze její skutečný stav a rozhodne o nařízení neodkladného odstranění stavby, nutných zabezpečovacích prací, popřípadě vyklizení stavby. Odvolání proti rozhodnutí nemá odkladný účinek.
- (5) Odstranění stavby, nutné zabezpečovací práce, popřípadě vyklizení stavby může stavební úřad nařídít i bez předchozího projednání s vlastníkem stavby.
- (6) Náklady vynaložené na neodkladné odstranění stavby a na nutné zabezpečovací práce nese vlastník stavby. Pokud stavební úřad zajistil provedení prací podle odstavce 3 stavebním podnikatelem a vlastník se s tímto podnikatelem nedohodl na úhradě nákladů, uhradí je a na vlastníkoví vymáhá obec, jejíž obecní úřad je stavebním úřadem.

§ 137

Nezbytné úpravy

- (1) Stavební úřad může nařídít vlastníku stavby, stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku nezbytné úpravy
- a) jimiž se docílí, aby užívání stavby nebo jejího zařízení neohrožovalo životní prostředí, nepřiměřeně neobtěžovalo její uživatele



- a okolí hlukem, exhalacemi včetně zápachu, otlěsy, vibracemi, účinky neionizujícího záření anebo světelným zářením,
- b) jimiž se odstraňují jiné hygienické, bezpečnostní, požární a provozní závady a závady na elektrickém zařízení stavby,
- c) jimiž bude vyhověno požadavkům obrany, bezpečnosti a ochrany obyvatelstva uplatněným příslušnými orgány (§ 175),
- d) v zájmu bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích,
- e) spočívající v připojení stavby na technickou infrastrukturu a dále úpravy, jimiž se stavba vybavuje sociálním a jiným hygienickým zařízením,
- f) k zajištění účinného odvádění a zneškodňování odpadních vod v souladu s právními předpisy, k usnadnění průtoku přívalových vod nebo k zamezení vnikání povrchových vod do staveb a na přilehlé pozemky,
- g) spočívající v konzervaci rozestavěné stavby, jejíž provádění bylo přerušeno nebo zastaveno,
- h) jimiž se zajišťuje bezbariérový přístup a užívání pozemku nebo stavby,
- i) jimiž se zajišťuje ochrana architektonického a archeologického dědictví.
- (2) Ustanovení odstavce 1 platí přiměřeně i pro terénní úpravy, práce a zařízení podle tohoto zákona.
- (3) Nezbytné úpravy podle odstavce 1 může stavební úřad nařídít pouze v případě, že stavba nebo zařízení nejsou postaveny a užívány v souladu s podmínkami danými povolením stavebního úřadu. Jsou-li stavba nebo zařízení postaveny a užívány v souladu s podmínkami danými povolením stavebního úřadu, může stavební úřad nařídít nezbytné úpravy podle odstavce 1 jen v případě prokazatelně významného ohrožení a za náhradu újmy, kterou by nařízené úpravy vyvolaly.
- (4) Nevyžaduje-li nezbytná úprava, která má být nařízena, projektovou dokumentaci nebo jiné podklady, nařídí stavební úřad provedení úpravy a stanoví rozsah, způsob a podmínky jejího provedení.



(5) Vyžaduje-li provedení nezbytných úprav projektovou dokumentaci nebo jiné podklady, stavební úřad nejdříve nařídí jejich opatření vlastníku stavby nebo stavebního pozemku, na kterých mají být úpravy provedeny a stanoví lhůtu k jejich předložení. Současně rozhodne o poskytnutí zálohy stavebního příspěvku na úhradu nákladů na pořízení této dokumentace a o podmínkách jejího vyplacení. Nesplní-li vlastník uloženu povinnost, opatří potřebné podklady stavební úřad na jeho náklad; na tento postup musí vlastník předem upozornit.

(6) Po opatření dokumentace či jiných podkladů postupuje stavební úřad obdobně jako v odstavci 4. Ukončení prací spojených s nezbytnými úpravami vlastník stavby nebo stavebního pozemku oznámí stavebnímu úřadu.

§ 139

Údržba stavby

(1) Není-li stavba řádně udržována a její vlastník neuposlechne výzvu stavebního úřadu k provedení udržovacích prací, stavební úřad mu nařídí zjednaní nápravy. Náklady udržovacích prací nese vlastník stavby. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni umožnit provedení nařízených udržovacích prací.

(2) U stavby určené k užívání veřejností může stavební úřad nařídít jejímu vlastníkovi, a by mu předložil časový a věcný plán udržovacích prací na jednotlivých částech stavby a na technologickém či jiném zařízení.

§ 140

Vyklizení stavby

(1) Jestliže jsou závadami na stavbě bezprostředně ohroženy životy nebo zdraví osob či zvířat, anebo má být nařízené neodkladné odstranění stavby nebo nutné zabezpečovací práce podle § 135 odst. 1 a 2, stavební úřad nařídí všem osobám, které se ve stavbě zdržují, aby ji neprodleně vyklidily. Podle okolností též nařídí, aby ze stavby byla vyvedena zvířata.

(2) Stavební úřad může nařídít provedení vyklizovacích prací oprávněné osobě, která je způsobilá vyklizení provést. Může jí též nařídít odstranění přenosných věcí nebo i částí stavby a zařízení, které je možné bez ohrožení života a zdraví osob ze stavby vyjmout.

(3) Nařizuje-li stavební úřad vyklizení stavby a hrozí nebezpečí z prodlení, omezí řízení na zjištění stavu kontrolní prohlídkou a na vydání ústního nařízení vyklizení; o jeho obsahu musí být sepsán protokol, který má náležitosti potvrzení o ústně vyhlášeném rozhodnutí podle správního řádu. Písemné vyhotovení rozhodnutí o nařízení vyklizení stavby doručí stavební úřad vyklizovaným osobám, vlastníkovi stavby, vyklizující osobě a obci bez zbytečného odkladu dodatečně.

(4) Má-li být nařízeno vyklizení bytu nebo místnosti sloužící k bydlení, musí být pro vyklizované osoby zajištěno alespoň přístřeší; obce jsou povinny v mezích své působnosti na výzvu stavebního úřadu poskytnout potřebnou součinnost.

(5) Zvláštní právní předpisy upravující vyklizování staveb pro bezprostřední ohrožení života nebo zdraví osob nejsou dotčeny.

§ 142

Účastníci řízení

(1) Účastníkem řízení podle § 135, 137, 139 a 140 je osoba, která má vlastnické právo nebo jiné věcné právo k dotčeným pozemkům a stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, jestliže toto právo může být rozhodnutím přímo dotčeno.

(2) Nájemci bytů a nebytových prostor jsou účastníky řízení, jen pokud jejich práva vyplývající z nájmu mohou být přímo dotčena realizací nařízení stavebního úřadu podle odstavce 1.

(3) Účastníkem řízení je i stavební podnikatel, kterému má být nařízeno provedení neodkladného odstranění stavby nebo nutných zabezpečovacích prací podle § 135 odst. 3, a oprávněná osoba, které bylo nařízeno provedení vyklizovacích prací podle § 140 odst. 2.

...

Část sedmá
Účinnost

§ 198

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2007, s výjimkou ustanovení § 143, 144, 145, 147 a 151, která nabývají účinnosti dnem 1. července 2006, a s výjimkou ustanovení § 102 odst. 2, které nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2012.

**Příloha č. 4**

**NARIŽENÍ VLÁDY č. 142/1994 Sb.,
kterým se stanoví výše úroků z prodlení
a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku,
ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb.**

Vláda k provedení § 517 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 509/1991 Sb., nařizuje:

§ 1

Výše úroků z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů. V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí.

§ 2

Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

§ 3

Došlo-li k prodlení s plněním peněžitého dluhu před nabytím účinnosti tohoto nařízení, řídí se výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení ode dne účinnosti tohoto nařízení tímto nařízením.

§ 4

Zrušují se § 1 odst. 1 a § 10 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku.



Příloha č. 5

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi

.....
(označení pronajímatele – u fyzické osoby její jméno, příjmení, rodné číslo a bydliště; u právnické osoby její název, sídlo, IČO, číslo účtu a jméno pověřené osoby, která za ni jedná)

dále jen „pronajímatele“

a

.....
(označení nájemce – u fyzické osoby její jméno, příjmení, rodné číslo a bydliště; jde-li o společný nájem, je nutné uvést údaje o všech společných nájemcích; je-li popř. nájemcem právnická osoba, uvede se její název, sídlo, IČO, číslo účtu a jméno pověřené osoby, která za ni jedná)
dále jen „nájemce“

Článek I.

Předmět nájmu

Pronajímatele přenechává nájemci do užívání:

- a) na dobu neurčitou od
 - b) na dobu určitou od do
- byt v podlaží domu čp. ulice (náměstí)
- č. or. v

Byt má kuchyň, pokoje a tyto další místnosti:



§ 5

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

Nářízení vlády č. 142/1994 Sb. bylo uveřejněno ve Sbírce zákonů částka 45 ze dne 15. července 1994

Nářízení vlády č. 163/2005 Sb., bylo uveřejněno ve Sbírce zákonů částka 60 ze dne 28. dubna 2005

s tímto příslušenstvím (například koupelna, záchod, spíž, sklep, komora)
 Příslušenství je (samostatné, společné s bytem)
 K bytu dále patří (například balkón, terasa)

Podlahová plocha místností pro výpočet nájemného:

kuchyně	..... m ²	předstíh	..... m ²
pokoj	..... m ²	hala	..... m ²
pokoj	..... m ²	komora	..... m ²
pokoj	..... m ²	další místnosti	..... m ²

Stav bytu, rozsah jeho vybavení je uveden v
 (pasport bytu, u starších nájmu protokol o odevzdání a převzetí bytu).

Článek II

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

1. Nájemné se stanoví

- I. varianta:* smluvní nájemné ve výši Kč měsíčně (základní nájemné); zvyšovat se bude např. vždy k 1. 1. např. o procento inflace;
- II. varianta:* podle platných cenových předpisů. Regulované nájemné se bude s účinností od 31. března 2006 jednostranně zvyšovat během přechodného období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010 respektive do 31. prosince 2012 podle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.;
- zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „úhrada za služby“) se stanoví dohodou, pokud není jejich výše stanovena podle platných cenových předpisů.

Skutečná výše úhrady za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb do Nedoplatek plynoucí z vyúčtování je splatný do 10 dnů po uplynutí reklamčního období v něm uvedeného.

2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu za služby do dne měsíce, za který se platí nájemné. Nezaplátí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu za služby do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

3. Nájemce je povinen písemně oznámit do 15 dnů pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě. V písemném oznámení nájemce uvede jméno, příjmení, datum narození a státní příslušnost osob. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písmeno b) občanského zákoníku, což znamená naplnění výpovědního důvodu.

Článek III.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou upraveny v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, které hradí nájemce, jsou vymezeny v § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb., pokud není stanoveno v článku IV. této smlouvy jinak.

Článek IV.

Zvláštní ujednání

V této části nájemní smlouvy se uvedou ujednání, která nejsou uvedena v občanském zákoníku, pokud s ním nejsou v rozporu.

Příklady zvláštních ujednání jsou uvedeny v kapitole 3.2. a ve vysvětlivkách k nájemní smlouvě.

V dne

Podpis pronajímatele

Podpis nájemce



Vysvětlivky ke vzoru smlouvy o nájmu bytu

K článku I:

Pronajímatelem (vlastníkem domu nebo vlastníkem bytu) může být jak fyzická (§ 7 a následující občanského zákoníku), tak právnická osoba (§ 18 a následující občanského zákoníku). Totéž platí o nájemci bytu.

Doba určitá může být vyjádřena určitým počtem měsíců nebo let; může však být vymezena také tak, že se uvede určitá skutečnost, například po dobu výkonu funkce nebo u náhradního bytu po dobu, než budou dokončeny opravy bytu, z něhož se musel nájemcem vystěhovat.

K článku II:

a) I. varianty se použije, jestliže se uplatňuje nájemné smluvní, případně v minulosti, pokud nájemné nebylo stanoveno v maximální výši vypočtené podle sazeb uvedených v cenových předpisech a nájemné bylo nižší než maximální výše stanovená podle předpisu o regulaci nájemného;

b) II. varianty se použije, jestliže bylo nájemné stanoveno podle pravidel a sazeb uvedených v cenových předpisech. U označení právního předpisu se doporučovalo uvést jejich označení s dodatkem „ve znění pozdějších předpisů“. Regulované nájemné bytu, které bylo v minulosti stanoveno podle zrušené vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., případně podle Výměru MF, kterým se stanoví seznam zboží s regulovanými cenami, se bude s účinností od 31. března 2006 jednostranně zvyšovat během přechodného období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010, respektive do 31. prosince 2012 podle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.;

c) zálohy na úhradu za služby se stanoví dohodou, případně způsobem stanoveným pro ceny služeb cenovým rozhodnutím (například Výměrem MF č. 01 pro příslušný rok, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami).



Výše poplatku z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úrok z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb.

K článku III:

Je přípustné, aby pronajímatel dohodl s nájemcem vymezení oprav bytu, popř. výměn předmětů vnitřního vybavení bytu, které hradí nájemce, odchýlně od nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb. Pokud se smluvní strany dohodnou na tom, že nájemce bude hradit i výměny předmětů vnitřního vybavení bytu (např. sporák, průtokový ohřivač vody, kuchyňská linka apod.), nemůže pronajímatel na nájemci požadovat, aby mu platil maximální měsíční nájemné za vybavení bytu. Takové ujednání se zpravidla zařazuje do článku IV. – možné varianty jsme uvedli v textu této publikace v kapitole 3.2.

K článku IV:

Mezi zvláštní ujednání nelze uvést takové podmínky, které by svým obsahem nebo účelem byly v rozporu se zákonem, zákon by obcházely nebo by se přičily dobrým mravům (§ 39 občanského zákoníku).

Z tohoto hlediska tedy v nájemní smlouvě nelze sjednat například tyto podmínky:

- stanovit, že pronajímatel může dát nájemci výpověď i z jiných důvodů než jsou uvedeny v § 711 odst. 2 nebo § 711a odstavec 1 občanského zákoníku nebo, že může dát výpověď bez udání důvodu,
- stanovit, že v případě skončení nájmu výpovědí pronajímatele, jestliže nájemci přísluší bytová náhrada (§ 712 odst. 6 občanského zákoníku), nájemce vyklidí byt bez náhrady,
- souhlas nájemce s vyšší nájemného, která jde nad rámec maximální ceny (regulované nájemné) stanovené podle vyhlášky, pokud nejde o byt, na který se regulace nájemného nevztahuje,
- vyloučit vznik společného nájmu bytu manžely (§ 703 občanského zákoníku), pokud nejde o služební byt, byt zvláštního určení a byt v domě zvláštního určení nebo pokud nejde o případ, že manželé spolu trvale nežijí,



- závazek nájemce, že do svého bytu nepřijme bez souhlasu pronajímatele své děti, vnuky, rodiče, sourozence, zetě nebo snachu,
- vyloučit přechod nájmu bytu v případě úmrtí nájemce nebo trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem, na osoby uvedené v § 706 odst. 1 a § 708 občanského zákoníku,
- stanovit, že bytová náhrada, která v případě výpovědi bytu nájemci podle zákona přísluší, nemusí splňovat zákonem stanovené podmínky (lidsky důstojné bydlení § 712 odst. 2 občanského zákoníku),
- stanovit, že nájemce nepotřebuje souhlas pronajímatele k výměně bytu (§ 715 občanského zákoníku) nebo k podnájmu bytu nebo části bytu (§ 719 odst. 1 občanského zákoníku),
- stanovit, že nájemce nepotřebuje souhlas pronajímatele a stavebního úřadu ke stavebním úpravám.

V této části lze tedy sjednat rozsah finanční spoluúčasti nájemce na bytu na úhradě nákladů na opravy a výměny předmětů vybavení bytu podle některé z variant uvedených v textu v kapitole 4. Kromě toho však zde mohou být také tato ujednání:

- podmínky, za nichž lze v bytě chovat psy, kočky a jiná domácí zvířata, popřípadě kdy se to z určitých důvodů vylučuje,

Poznámka:

Vlastník věci (zvířete) se totiž musí podle § 127 občanského zákoníku zdržet všeho čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval někoho jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrožovat sousedy hlukem, pachem, pevnými a tekutými odpady, nesmí nechat vnikat chovaná zvířata na sousední pozemky či do společných prostor v domě. Pokud se spornou věc dotčených osob v obytných domech nepodaří vyřešit dohodou, je třeba se ochrany proti osobě odpovědné za chování zvířete, která neplní své povinnosti domáhat nejlépe prostřednictvím správce případně vlastníka domu. Ten má možnost dát takovému nájemci bytu písemnou výstrahu a v krajním případě uplatnit výpověď nájmu bytu pro porušování dobrých mravů v domě.

- užívání dvora, zahrady nebo jiného pozemku, který patří k domu,
- provádění úklidu společných prostor v domě a čištění chodníků, například pokud se nájemci v domě dohodou, že budou tyto práce zajišťovat sami,
- užívání společné prádelny, půdy, sklepa a dalších společných prostor a zařízení domu.

Příloha č. 6

OZNÁMENÍ PRONAJÍMATELE O NUTNOSTI ZPŘÍSTUPNĚNÍ BYTU

(VZOR)

.....
(označení pronajímatele – jím pověřené osoby)

.....

(jméno nájemce, adresa)

Žádám, abyste umožnil přístup do bytu, který užíváte na základě nájemní smlouvy v domě čp. ulice v za účelem:

- a) plánované prohlídky stavu bytu a jeho zařízení
- b) prohlídky bytu zájemcem o pronajmutí bytu
- c) provedení těchto oprav v bytě:
- d) instalace – údržby měřidel pro:

Požadavek zpřístupnění bytu je v souladu

- a) s § 665 odst. 1 občanského zákoníku,
- b) s § 681 občanského zákoníku
- c) s § 692 odst. 1 občanského zákoníku
- d) s § 692 odst. 3 občanského zákoníku

Pověřený pracovník (jméno) se k Vám dostaví dne mezi hod.

Pokud Vám z vážných důvodů tento termín nebude vyhovovat, sdělte to (označení se jménem a adresou, popř. telefon), kde si současně dohodnete náhradní termín.

Děkuji Vám za spolupráci

Datum a podpis, příp. razítko

Vysvětlivky ke vzoru oznámení

Ve kterých případech je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup do bytu?

Nájemce je povinen umožnit přístup do bytu v těchto případech:

a) K provedení kontroly pronajímatelem, zda je byt užíván řádným způsobem

Tuto povinnost stanoví § 665 odst. 1 občanského zákoníku. Prováděnou kontrolou nesmí být nájemce obtěžován nad míru přiměřenou poměrům. Pronajímatel je povinen oznámit potřebu kontroly stavu bytu nájemci předem a dohodnout s ním vhodný termín. Pro potřeby praxe doporučujeme používat písemné výzvy.

b) K prohlídce bytu zájemcem o byt v případě podané výpovědi nájmu nebo před skončením nájmu a předáním bytu

Z § 681 občanského zákoníku vyplývá, že po podané výpovědi tři měsíce před skončením nájmu a předáním bytu je nájemce povinen, není-li dohodnuto jinak, umožnit zájemci o pronajmutí bytu prohlídku bytu v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován.

I v tomto případě je třeba, aby pronajímatel potřebu zpřístupnění bytu předem nájemci oznámil a dohodl s ním vhodný termín.

c) K provedení oprav v bytě, které má nést pronajímatel

Povinnost nájemce stanoví § 692 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těchto oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Jde-li o opravu předem plánovanou, je třeba dobu provedení opravy s nájemcem předem dohodnout na vhodný termín. Jde-li o odstranění havarijní závady, kde je nebezpečí z prodlení, měl by nájemce provést taková opatření, aby v případě jeho nepřítomnosti mohl být byt zpřístupněn jinou osobou, kterou pověří (například příslušník domácnosti, soused nebo známý, který bývá v blízkosti bytu).

d) K provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci a odpočtu naměřených hodnot

Podle § 692 odstavec 3 občanského zákoníku (ve znění zákona č. 267/1994) je nájemce povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teple a studené vody jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je nájemce povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

V praxi se často stává, že pronajímatel žádá přístup do bytu pro zájemce o koupi domu, popřípadě bytu. Zde záleží výlučně na dohodě s nájemcem, zda prohlídku bytu v takové případě umožní. Jinak nájemce nemá právní povinnost byt pro tento účel zpřístupnit, pokud nájem bytu trvá [nedošlo k dohodě o skončení nájmu nebo nebyla dána výpověď nájmu bytu, jak bylo uvedeno pod písmenem b)].

JUDr. Milan Horák, Ing. Helena Nováková

KDO HRADÍ OPRAVY V BYTĚ

Vydavatel:

RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON

Nakladatelství Polygon

Platónova 11, 143 00 Praha 4

Tel.: 241 774 196, 244 402 232

Fax: 244 402 279, 244 403 972

Bezplatná linka: 800 100 539

e-mail: polygon@bovapolygon.cz

www.bovapolygon.cz

Vydání XV., doplněné a aktualizované, Praha, leden 2010
136 stran

(1. vydání 1996, RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON; 2. vydání 1996, RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON;
3. vydání 1996, RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON; 4. vydání 1997, RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON;
5. vydání 1998, RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON; 6. vydání 1998, RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON;
7. vydání 2000, RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON; 8. vydání 2000, RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON;
9. vydání 2002, RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON; 10. vydání 2002, RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON;
11. vydání 2004, RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON; 12. vydání 2005, RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON;
13. vydání 2006, RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON; 14. vydání 2008, RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON)

Sazba a grafika:

Mgr. J. Čermák – ViaGraphis

Tisk: PBtisk, s. r. o.

Doporučená cena 176 Kč

ISBN 978-80-7273-162-6

www.bovapolygon.cz

ISBN 978-80-7273-162-6



9 788072 731626