

# ÚSKALÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY a omezení práv

● *V roce 2012 jsem s nájemcem uzavřel nájemní smlouvu na dobu neurčitou, přičemž v této nájemní smlouvě bylo výslovně zakázáno, aby nájemce v pronajatém bytě choval jakékoli zvíře. V dubnu 2014 si nájemce pořídil do pronajatého bytu psa i přes výslovný zákaz. Nájemce jsem vyzval, aby respektoval smlouvu a psa ani jiné zvíře v bytě nechoval. Nájemce však psa v bytě stále chová a tvrdí, že je kvůli novému občanskému zákoníku zákaz chovat zvíře ve smlouvě neplatný. Je takové ustanovení podle nového občanského zákoníku opravdu neplatné? Pokud ano, mám nějakou možnost bránit se proti chovu psa ve mnou pronajatém bytě? Přináší nový občanský zákoník nějaká případná další omezení práv pronajímatele, na které bych si měl dát pozor?*

Je pravdou, že občanský zákoník od 1. 1. 2014 přinesl oproti předcházející právní úpravě velké množství změn. Těmto změnám se nevyhnula ani ustanovení o nájmu. Nově je celá úprava nájmu bytu, domu i nebytových prostor sloučena v jednom právním předpise a to právě v zákoně 89/2012 Sb., občanský zákoník. Tolik úvodem a teď ke konkrétnímu dotazu.

Od účinnosti nového občanského zákoníku je nepochybné, že nájemce je oprávněn zvíře v pronajatém bytě chovat. Tato skutečnost vyplývá přímo z § 2258 nového občanského zákoníku. Z tohoto důvodu není možné v nově uzavřených smlouvách možnost chování zvířete vyloučit. Nový občanský zákoník totiž stanovuje, že se nepřihlíží k ustanovením, která zkracují práva nájemce, jednalo by se tak o nicotné ustanovení.

Oprávnění chovat zvíře v bytě náleží i nájemci, se kterým byla nájemní smlouva uzavřena před účinností nového občanského zákoníku, protože nájem se řídí novým občanským zákoníkem, i když ke vzniku nájmu došlo před 1. 1. 2014. Dle staré právní úpravy se řídí pouze vznik nájmu a práva a povinnosti vzniklé před účinností nového občanského zákoníku. Jelikož právo chovat v bytě zvíře je od 1. 1. 2014 nového občanského zákoníku, nebude ustanovení uzavřené smlouvy v části zakazující chování zvířete v bytě platný. Další otázkou je, zda byl takovýto

generální zákaz platný i za předcházející právní úpravy. Odpověď na tuto otázku nebyla za předcházející právní úpravy jednoznačně vyřešena a v současné době již není ani aktuální.

V této souvislosti je současně vhodné doplnit, že nájemce není oprávněn si vymítnout, aby případný chov zvířete v pronajatém bytě musel být pronajímatelem schválen.

Ačkoli má nájemce oprávnění chovat v bytě zvíře, tak toto oprávnění není bezbřehé. Nájemce může své právo vykonávat, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Konkrétní případy se od sebe mohou značně lišit. Z tohoto důvodu bude vždy nutné posuzovat okolnosti konkrétního případu a vzít v úvahu, jak zvíře omezuje sousedy a ostatní nájemníky či vlastníky v domě. Bude třeba vzít v úvahu hluk, zápach, znečištění společných prostor, ohrožení ostatních obyvatel domu či jakékoli další způsoby omezování ostatních obyvatel domu. V případě, že obtíže způsobené dalším uživateli domu byly objektivně vyhodnoceny jako nepřiměřené, bylo by možné požadovat, aby nájemce zvíře v domě nechoval. Pronajímatel by měl poskytnout nájemci přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy. V případě nevyhovění výzvě k nápravě (nechování psa) v poskytnuté lhůtě, může dát pronajímatel nájemci výpověď z nájmu pro hrubé porušení povinností nájmu.

Pokud by chov zvířete, v tomto konkrétním případě psa, zapříčinil zvýšené náklady na údržbu společných částí domu, tak je tyto náklady povinen hradit nájemce, jelikož po ostatních nájemcích nelze spravedlivě požadovat, aby byly tyto zvýšené náklady rozúčtovány mezi ně.

Z výše uvedeného vyplývá, že možnosti obrany pronajímatele proti chovu zvířete v pronajatém bytě jsou značně omezené. Jakékoli ujednání, které by omezovalo práva nájemce, by bylo považováno za nicotné. Pronajímatel tedy musí zhodnotit, zda ze strany nájemce došlo chovem zvířete ke způsobení nepřiměřených obtíží ostatním obyvatelům domu či nikoli, a pokud výše nastíněnou otázku vyhodnotí kladně, může podniknout výše popsané kroky. Druhou variantou by byla dohoda o zvýšení nájemného v důsledku chovu zvířete, která



by pokryla případné zvýšené náklady pronajímatele.

K takové dohodě by však byl nutný souhlas jak pronajímatele, tak nájemce. Je fakt, že výše popsané omezení pronajímatele není jedinou změnou, která negativně ovlivňuje postavení pronajímatele. Mezi nejpodstatnější změny patří umožnění nájemci v pronajatém bytě podnikat. Ohledně tohoto oprávnění nájemce obdobně platí výše uvedené, tedy, že možnost podnikat v bytě nelze generálně vyloučit a pokud již takovéto omezující ustanovení v nájemní smlouvě je, tak se k němu nepřihlíží. Podnikání či práce nájemce však nesmí způsobit zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Dále lze dovodit, že práce nájemce v bytě či jeho podnikání by neměly nepřiměřeně obtěžovat ostatní obyvatele domu. I v souvislosti s podnikáním v bytě je tedy nutné přihlížet ke konkrétním okolnostem a vyvodit závěry podle dané situace.

Další nově zavedený institut, který omezuje práva pronajímatele, se týká podnájmu části bytu. Nájemce může nově dát do podnájmu třetí osobě část bytu, ve kterém trvale bydlí a to bez souhlasu pronajímatele. Nájemce má povinnost tuto skutečnost oznámit pronajímateli ve dvouměsíční lhůtě. V případě, že by nájemce, který dal třetí osobě část bytu do podnájmu a neoznámil tuto skutečnost ve stanovené lhůtě, tak by takovým jednáním závažně porušil svou povinnost vyplývající z nájmu a bylo by mu možné dát výpověď pro závažné porušení povinnosti spojené s nájmem bytu. V případě nesouhlasu pronajímatele s přijetím podnajímitel, naráží pronajímatel znovu na zákaz krácení zákonem garantovaných práv nájemce. Pronajímatel by tak musel prokazovat, že další osoba v bytě již není žádoucí z hlediska jeho vytižení či jiných důvodů. ×

Mgr. Jiří Barta, LL.M. partner  
Mgr. Jan Kec,  
bpv Braun Partners