

svémocí je, bez soudního rozhodnutí, vyloučeno. Jiná ujednání v nájemní smlouvě by byla neplatnými ujednáními podle § 2239 OZ.

17. Odevzdání bytu pronajímateli a opuštění bytu

Předcházející právní úprava neobsahovala žádné ustanovení, které by výslovně upravovalo odevzdání bytu pronajímateli, a zejména nebyl dosud v našem právním řádu upraven následek opuštění bytu. To upravuje nyní ustanovení § 2292 OZ, kde se stanoví: *Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.*

Je-li byt odevzdán pronajímateli, není třeba, jako tomu bylo dříve, uzavírat zvláštní dohodu „o odevzdání a převzetí bytu“. Předání bytu po skončení nájmu může však být i nadále sporné. Pronajímatel může namítat, že mu byt nebyl řádně předán, a tedy bývalý nájemce musí stále za užívání bytu platit ekvivalent sjednaného nájemného (§ 2295 OZ), a nájemce může poukazovat na to, že pronajímatel neposkytuje nutnou součinnost k převzetí bytu, tedy např. nepřevzal klíče od bytu. Pokud je předání bytu vázáno jen na převzetí klíčů od bytu pronajímatelem a na jeho přesvědčení, že mu nic nebrání v přístupu do bytu, nelze takové spory vyloučit ani do budoucna. Je jisté možné, aby nájemce uložil klíče u třetí osoby a vyrozuměl pronajímatele o možnosti si klíče vyzvednout, případně jej prostřednictvím třetí osoby (právního zástupce) ujistit, že mu nic nebrání v užívání bytu. Pokud by se jedna ze stran nedostavila bez vážných důvodů na předem dohodnuté předání bytu, nesla by důsledky toho, že byt nebyl řádně předán. Pokud ovšem v den, kdy nájem bytu skončil, nájemce byt pronajímateli neodevzdá, nastává situace řešená ustanovením § 2285 OZ a pronajímatel musí nájemce k vyklizení bytu vyzvat.

Jak již bylo řečeno, předchozí právní úprava neobsahovala rovněž žádné ustanovení řešící stav, kdy nájemce sice byt opustil, ale neuzavřel s pronajímatelem dohodu o ukončení nájmu, ani mu nebyla doručena výpověď z nájmu bytu, resp. o takové výpovědi soud dosud nerozhodl. V takovém případě nájem podle dřívějších právních předpisů dále trval

se všemi důsledky pro nájemce (povinnost platit nájem) i pro pronajímatele (nemožnost byt platně dát do nájmu jiné osobě).

Za platnosti OZ je tomu jinak. Pokud se nájemce z bytu odstěhuje způsobem, který nevzbuzuje žádné pochybnosti o tom, že nájem považuje za skončený a nehodlá již dále v užívání bytu, natož pak v nájmu, pokračovat, lze mít za to, že byt byl pronajímateli řádně odevzdán dnem, kdy o těchto skutečnostech nemůže být žádných pochyb. Subjektivní dojem pronajímatele, že byt není nájemcem užíván, je bez významu. Opuštění bytu a jeho neužívání jsou dvě zcela odlišné skutečnosti s různými právními následky. Zatímco neužívání bytu nemá pro nájemce žádný negativní důsledek (výpovědní důvod pro neužívání bytů již neexistuje), u opuštění bytu je tomu jinak. Byt byl nájemcem nezpochybnitelně opuštěn, pokud jej nájemce zcela vyklidil, sdělil tuto skutečnost pronajímateli a vyzval ho, aby si v určitém termínu byt spolu s klíči převzal. Neučiní-li tak pronajímatel, postačí vložit klíče do poštovní domovní schránky pronajímatele (je-li) nebo je odevzdat správci, sousedovi apod. Pokud by však byl byt ponechán otevřený a nezajištěný, mohl by být odstěhovavší se nájemce odpovědný za škodu, která by v důsledku tohoto vznikla např. vniknutím neoprávněných osob apod.

I když OZ přesněji stanoví okolnosti, za kterých je byt považován za předaný pronajímateli, nebylo by dobré tuto otázku podceňovat. Již nyní je třeba upozornit na ustanovení § 2295 OZ, podle kterého má pronajímatel právo požadovat na nájemci náhradu ve výši nájemného až do doby, než je mu byt řádně předán.

17.1 Jak to je se stavem bytu při předávání pronajímateli

Ustanovení § 2293 až 2296 OZ stanoví práva a povinnosti nájemce a pronajímatele při odevzdání bytu po skončení nájmu. Dřívější právní předpis taková ustanovení postrádal, což vedlo k celé řadě sporů ohledně stavu bytu, který je předáván po skončení nájmu, ohledně změn, které nájemce v bytě provedl, ať již se souhlasem nebo vědomím současného pronajímatele, nebo (častěji) jeho právního předchůdce, tedy státu. Změny provedené v bytě nájemcem byly v některých případech považovány za hrubé porušení povinností nájemce, často i důvodem k výpovědi z nájmu bytu z tohoto důvodu, i když i náročná úprava bytů vlastními prostředky nájemce (instalace vytápění bytu, rozvod vody apod.) byla

v předchozích právních poměrech obvyklá a běžná. Judikatura se nakonec shodla na tom, že nájemce odpovídá pouze za ty nepatřičné změny v bytě, které provedl sám, nikoliv za změny, které v témže bytě provedli jeho právní předchůdci, často před velmi dlouhou dobou. OZ upravuje práva a povinnosti nájemce i pronajímatele při předávání, pokud tyto nebyly upraveny odlišně v nájemní smlouvě, což zákon nevylučuje. Pokud by ovšem v nájemní smlouvě byly dohodnuty povinnosti zhoršující postavení nájemce oproti zákonným ustanovením, jednalo by se o zakázaná ujednání podle § 2239 OZ.

Stav bytu při předání pronajímateli upravuje nyní § 2293 OZ v odst. 1 takto: *Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.*

Pokud má nájemce předat byt ve stavu, v jakém jej převzal, **muselo by být známo, v jakém stavu se byt při převzetí nájemcem nacházel.** Tak tomu zpravidla není, a je proto třeba vycházet z domněnky, že byt byl předán ve stavu, ve kterém jej šlo bez problémů obývat, pokud ovšem nebylo při uzavírání nájemní smlouvy dohodnuto něco jiného (např., že nájemce převzal byt, který není způsobilý k nastěhování, § 2242 odst. 2 OZ), nebo pokud nájemce provedl nezbytné úpravy v bytě s ohledem na svůj zdravotní stav (§ 2263 OZ). **Nepřihlíží se k běžnému opotřebení bytu v důsledku řádného a běžného užívání.** Názory na to, co je a co již není běžné užívání bytu, mohou být ovšem velmi rozličné, záleží bude nejen na délce užívání bytu, počtu osob, které byt užívaly, ale i na dalších skutečnostech. Nepřihlíží se ale ani k vadám, jejichž odstranění je povinností pronajímatele. Nájemce tedy není povinen předat byt v bezvadném stavu (bez běžného opotřebení) a pronajímatel nemůže požadovat, aby byt byl např. v takovém stavu, aby jej pronajímatel mohl ihned, bez dalších úprav, dát do nájmu jinému nájemci. Na rozdíl od právních úprav v jiných zemích tedy byt nemusí být vymalován nebo vytapetován, pokud to nebylo dohodnuto v nájemní smlouvě. Nájemce není povinen provádět před předáním bytu zásadní opravy a úpravy bytu, pokud takovou povinnost má pronajímatel.

Situace, kdy v bytě byly **provedeny úpravy se souhlasem pronajímatele**, je upravena v odst. 2 tohoto ustanovení: *Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.*

V případě úprav v bytě, se kterými pronajímatel souhlasil, ať již z jakýchkoliv důvodů, je povinností nájemce je odstranit jen tehdy, pokud při jejich provádění bylo dohodnuto, že je nájemce při předávání bytu odstraní, resp. uvede byt do původního stavu. Pokud nic takového dohodnuto nebylo, není nájemce povinen takové úpravy odstranit.

Pokud však nájemce provedl úpravy, **ke kterým souhlas pronajímatele nahradil soud (§ 2263 odst. 1 OZ)**, pak je tomu jinak: nájemce musí takové úpravy v bytě odstranit, pokud pronajímatel výslovně navrácení do předešlého stavu nežádá (§ 2263 odst. 2 OZ). To bude v praxi způsobovat problémy, jak jsem na to upozornil při výkladu tohoto ustanovení. Pronajímatel musí tedy výslovně dát souhlas s tím, že provedené stavební úpravy nebudou odstraněny a byt nebude vrácen v původním stavu. Pokud pronajímatel takovou žádost nevysloví, musí být stavební úprava odstraněna. I kdyby se jednalo o zásadní stavební změnu v bytě.

Jestliže nájemce provedl v bytě úpravy bez výslovného souhlasu pronajímatele, pak bude záležet na stanovisku pronajímatele. To je upraveno v odst. 3 tohoto ustanovení takto: *Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.*

Pokud nájemce provedl v bytě stavební úpravy **bez výslovného souhlasu pronajímatele, musí je odstranit**. Nemusí tak učinit, jen pokud pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto, bez jeho souhlasu provedených stavebních úprav, nepožaduje. Pokud pronajímatel nic nesdělí ohledně těchto úprav, musí je nájemce odstranit, a to i tehdy, pokud jsou užitečné, vhodné a objektivně zvyšují hodnotu bytu (např. vybudované vytápění bytu). I když pronajímatel sdělí, že nežádá odstranění takovýchto úprav, nezakládá to samo o sobě právo nájemce požadovat od pronajímatele vyrovnání nebo zaplacení hodnoty úprav, které v bytě provedl a nyní je v bytě zanechává. Tato hodnota bude patrně zjišťována znaleckým posudkem a hodnota bude odpovídat době, kdy je byt předáván, nikoliv hodnotě úprav v době pořizování. Někdy ani takovéto samozřejmosti nejsou dostatečně samozřejmé.

17.2 Co je připevněno ke zdi

Ustanovení § 2294 OZ mnohem přesněji, než tomu bylo dříve, upravuje stav, kdy se ve vyklizovaném bytě nacházejí předměty nebo zařízení, které nelze jednoduše odstranit nebo sejmut. Toto ustanovení zní takto: *Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.*

Podle předchozí právní úpravy vše, co bylo pevně spojeno se zdmi nebo s podlahou bytu, stalo se součástí této nemovitosti a nesmělo být z bytu odstraněno. Nyní tomu tak bude jen tehdy, pokud by odstranění vyžadovalo nepřiměřené snížení hodnoty domu nebo bytu nebo jeho poškození. Je obtížné si představit, co to v praxi bude znamenat. Nelze přehlédnout, že zákonodárce zde poskytuje široký prostor pro výklad toho, jaké předměty lze či nelze v případě opuštění bytu odstranit. Odstranění čehokoliv ze zdí, podlahy nebo stropu bytu nelze jistě provést bez poškození, ale takové poškození lze často snadno opravit a provedení takové opravy **nelze považovat za nepřiměřené snížení hodnoty bytu**. K posouzení oprávnění nájemce odebrat zařízení a věci upevněné do zdí nebo podlahy bytu bude patrně podstatný rozsah následků, které by odebrání věci zanechalo v bytě nebo domě. Pokud žádné nepříznivé následky odebrání věci nezanechá (resp. nájemce takové případné následky odebrání věci sám odstraní), nedojde k poškození bytu nebo domu, tedy ani ke snížení hodnoty domu nebo bytu, nelze patrně proti odebrání čehokoliv, co nájemce v bytě umístil, ničeho namítat.

Za snížení hodnoty bytu by ovšem mohl být posuzován stav, kdy by nájemce hodlal odstranit např. ústřední vytápění nebo podobné zařízení, které zřídil na svůj náklad. Zde by nájemce patrně nemohl namítat, že lze takové zařízení snadno odstranit. V takovém případě má nájemce právo na to, aby se s ním pronajímatel vyrovnal, tedy zaplatil mu hodnotu toho, co v bytě zanechal. Pokud by ovšem pronajímatel nepovažoval odstranění takového zařízení (staré, málo funkční vytápění) za snížení hodnoty bytu, musel by nájemce takové zařízení odstranit, ledaže by

namítal, že je nelze odstranit bez poškození bytu. V takovém případě by mu ovšem žádná náhrada nepříslušela.

Pokud tedy nájemce zanechává v bytě, který vyklízí, věci, které jsou natolik spojeny s nemovitostí, že je nelze bez jeho závažného poškození odstranit a které zde zbudoval nebo vytvořil se souhlasem pronajímatele, může **požadovat vyplacení jejich náhrady**. Stanovení její výše není ani v tomto případě v praxi snadnou záležitostí. Jistě musí být přihlédnuto k době, která od vybudování takové věci uplynula, k jejímu stavu, který byl ovlivněn jejím větším či menším užíváním apod. Zásadně půjde o hodnotu věci v době vyklizení bytu a nebude moci být přihlédnuto k výši nákladů, které nájemce na pořízení věci dříve sám vynaložil. Pokud nedojde k dohodě, může cenu opět stanovit znalec. S ohledem na splatnost této náhrady ke dni skončení nájmu bude jistě vhodné započít jednání o výši náhrady v přiměřené době před skončením nájmu.

Pokud byt nebyl pronajímateli řádně předán, pak, jak jsem na to upozornil již výše, má pronajímatel právo požadovat od nájemce náhradu ve výši nájemného až do doby, než je byt řádně odevzdán. To upravuje ustanovení § 2295 OZ takto: *Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.*

Pronajímatel má jistě právo na to, aby mu nájemce hradil částku, kterou toto zákonné ustanovení stanoví ve stejné výši, v jaké bylo placeno nájemné, pokud bývalý nájemce nevyklidil byt, ač byl k tomu povinen. Nadále, pokud nevyklidil a nepředal byt včas, je povinen platit jen to nájemné, které platil v době trvání nájmu, smluvní pokuty jsou vyloučeny. Samotné předání, resp. odevzdání bytu však vyžaduje součinnost ze strany pronajímatele a pronajímatel nemůže uplatnit požadavky placení nájemného, pokud byt byl nájemcem vyklizen, jen proto, že on sám jej, ač mohl, nepřevzal.

17.3 Věci zanechané v bytě nájemcem

Ustanovení § 2296 odst. 1 upravuje v OZ to, co dosud v našem právním řádu upraveno nebylo, totiž situaci, kdy nájemce, který opouští byt, zde zanechá nějaké věci, takto: *Je-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří*

nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřeveze-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat, poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí.

I když je každý, tedy i nájemce, který předává vyklizený byt, povinen sám se starat o ochranu svých práv, tedy i ochranu věcí, které se nacházejí v bytě, který vyklízí, **nelze jistě vyloučit, že ve vyklizeném bytě mohou být (zpravidla omylem) zanechány i věci, u kterých lze spravedlivě požadovat jejich ochranu ze strany pronajímatele, který vyklizený byt převzal.** Lze si jistě představit, že po odstěhování nájemce mohou v bytě zůstat předměty, o kterých lze z povahy věci usuzovat, že **nebyly nájemcem opuštěny jako věci bezcenné.** Takové věci může pronajímatel nechat doručit nájemci (zapomenutý obraz, cenný předmět, šperk) nebo je může nechat uložit ve veřejném skladišti. Pokud poté, co po vyklizení bytu nájemce zanechal v bytě některé věci, ze kterých je pronajímateli zřejmé, že patří nájemci nebo členům jeho rodiny (to lze jistě pokládat za samozřejmé), pak mu zákon ukládá povinnost postarat se o takovou věc způsobem, který je ve prospěch nájemce. To vše ovšem na náklady nájemce.

Pokud si bývalý nájemce takovou věc nepřeveze v přiměřené lhůtě, kterou pronajímatel stanovil, má pronajímatel právo věc prodat. Peníze získané prodejem jsou jistě majetkem bývalého nájemce, ale pronajímatel má právo započíst si náklady spojené s uložením věcí a jejím prodejem. Před prodejem ovšem musí na tuto možnost nájemce upozornit.

Je to jistě poněkud komplikované ustanovení, v praxi asi nebude využíváno, neboť bude asi neobvyklé, aby nájemce, který byt vyklízel, v něm zanechal věci, které by si takovou ochranu zasloužily. **Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.** To bude asi mnohem častější případ.

V bytě po odstěhování nájemce totiž zpravidla zůstanou jen věci, ze kterých je patrné, že je nájemce již zcela zjevně opustil. Nemá tím však být řečeno, že by odstěhovavší se nájemce mohl v bytě zanechat všechny věci, ke kterým se již nehodlá hlásit, které zjevně hodlá opustit, nehodlá se jejich osudem dále zabývat a hodlá přenechat jejich likvidaci na pronajímateli. V nezbytném případě by pronajímatel byl jistě oprávněn požadovat na bývalém nájemci **náhradu toho, co musel vynaložit**

na odvoz, případně likvidaci věcí (staré elektrospotřebiče) opuštěné nájemcem. Nelze vyloučit, že v některých případech by pronajímatel mohl odmítnout převzít byt s tím, že nebyl zcela vyklizen, s nepříznivými důsledky pro nájemce bytu (§ 2296 OZ).

18. Nájem služebního bytu

Pojem služebního bytu prošel v našem právu složitým vývojem. Předchozí právní úprava obsahovala zvláštní ustanovení nájmu služebních bytů a bytů zvláštního určení. Služební byt byl takovým bytem, ve kterém bydlel nájemník, který se zavázal pro pronajímatele pracovat. Pokud nájemce takového bytu přestal pro pronajímatele pracovat, byl to důvod k výpovědi z nájmu bytu, ovšem takový nájemce měl právo na poskytnutí bytu náhradního. Tím ovšem se smysl služebního bytu jaksi vytrácel. Novelou občanského zákoníku, zákonem č. 107/2006 Sb., došlo k podstatné změně v postavení nájemců služebních bytů pro ty nájemce, kteří přestali pro pronajímatele pracovat bez vážných důvodů. Takovým nájemcům končil nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po dni, kdy přestali pro pronajímatele pracovat. Za vážné důvody, pro které nájemce služebního bytu přestal vykonávat práce s nájmem služebního bytu spojené, byl považován věk opravňující k odchodu do důchodu, invalidita nebo skutečnost, že podle lékařského posudku nemůže nájemce určenou práci dále vykonávat a pronajímatel nemá pro něj jinou vhodnou práci. Takový nájemce měl sice možnost dostat výpověď z nájmu bytu, ale měl právo na zajištění bytu náhradního.

Zásadní, avšak málo pochopitelnou změnu v postavení nájemců „služebních bytů“ přinesla poslední, již zde zmíněná novela občanského zákoníku zákonem č. 132/2011, která zcela svévolně a bezdůvodně zrušila srozumitelný a běžně užívaný samotný pojem „služební byt“ a nahradila jej termínem „byt, ke kterému byl sjednán nájem na dobu výkonu určité práce“.

Nyní je takovýto byt opět nazýván bytem služebním a je v § 2297 OZ definován takto: *Je-li nájem bytu ujednán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce a je-li podle výslovného určení smlouvy pronajat byt služební, mohou být práva nájemce služebního bytu omezena. To platí i v případě, je-li v této souvislosti ujednán nájem domu.*