



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**



**ASOCIACE
OBČANSKÝCH
PORADEN**

Podklad

pro zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení

Právní stav 2021

Praha, listopad 2021

Asociace občanských poraden, z. s., se sídlem Sabinova 287/3, 130 00 Praha 3, zapsaný ve spolkovém rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze v oddíle L, vložce 8008, IČ 659 98 642, tel: 284 019 220, Email: aop@obcanskeporadny.cz, www.obcanskeporadny.cz

Obsah

I

Zřízení, změna a zrušení trvalého pobytu
str. 3

II

Družstevní bydlení
str. 8

III

Družstevní podíl na družstevním bytě
str. 12

IV

Neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru
str. 15

V

Pronájem družstevního bytu
str. 19

VI

Bydlení v nebytovém prostoru
str. 21

VII

Bydlení na základě věcného břemene
str. 23

VIII

Spoluvlastnictví nemovité věci – bytu
str. 28

IX

Domácnost
str. 33

X

Zásahy pronajímatele do výkonu nájemního práva a stavební úpravy v bytě nájemce
str. 38

Kapitola I. *Zřízení, změna a zrušení trvalého bydliště*

Právní úprava

- zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), dále jen „ZoEO“
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2235) [dále jen „o. z.“]
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád (zjm. § 71)
- zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích
- zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech

Stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Nový občanský zákoník přináší zásadní změny v pojetí nájmu bytu **jako chráněného vztahu**. Tato ochrana se projevuje zejména v ustanovení **§ 2235 odst. 1**, podle kterého se nepřihlíží k ujednáním, která by zkracovala nájemcova práva upravená v pododdíle „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu“. Vzhledem k tomu, že ZoEO nestanoví jako povinnost nájemce mít souhlas pronajímatele k trvalému pobytu, pak je jeho právem si trvalý pobyt zřídit v místě nájmu.

Pronajímatel se však nemá čeho obávat, protože trvalý pobyt **nezakládá nikomu právo** na užívání nemovitosti v případě porušení nebo ukončení nájemní smlouvy a současně pronajímatel následně nemá žádnou povinnost vůči nájemníkovi. Může nastat případ, kdy po ukončení nájemního vztahu se nájemník **neodhlásil dobrovolně z trvalého pobytu**.

Řešení : pronajímatel požádá příslušný obecní úřad, kde je evidována adresa jeho nemovitosti, aby odhlásil nájemníka z trvalého pobytu a to na základě ukončení nájemního vztahu. V případě, kdy nelze dohledat adresu, kam se bývalý nájemník odstěhuje a nebude s pronajímatelem komunikovat, bude přihlášen **na adrese obecního úřadu**.

Mnoho vlastníků má také obavy z trvalého pobytu nájemce v případě, že by na nájemce v době trvání nájmu padla ruka zákona a bytem se vesele proháněl exekutor. Pokud se byt pronajímá **nezařízený**, problém v podstatě nenastane. Pokud je pronajímán **zařízený** – pak se doporučuje pečlivě pronajímatelem **uschovat doklady o koupi, darování či zapůjčení** zařízení a dalších předmětů v pronajímaném bytě, dokládající vlastnictví jiných osob nežli nájemce a důkladně zpracovat **předávací protokol** o převzetí bytu, jeho stavu a zařízení ponechaném k užívání nájemci, podpořený **fotodokumentací** zařízeného prostoru. A je vhodné pořídit podpis přítomného svědka na předávacím protokolu.

Občan České republiky může mít **jen jedno místo trvalého pobytu** na našem území a to v objektu, který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci a označen číslem popisným nebo evidenčním popřípadě orientačním (srov. ustanovení **§ 10 odst. 1 ZoEO**). Místem trvalého pobytu občana v době jeho narození nebo v době nabytí právní moci rozhodnutí soudu o osvojení nezletilého je místo trvalého pobytu jeho matky nebo osvojitelky. Nemá-li matka nebo osvojitelka na území České republiky trvalý pobyt nebo není-li matka nebo osvojitelka občanem, je místem trvalého pobytu dítěte v době jeho narození nebo v době nabytí právní moci rozhodnutí soudu o osvojení nezletilého místo trvalého pobytu otce nebo osvojitele.

Získá-li občan státní občanství České republiky určením otcovství, je místem jeho trvalého pobytu trvalý pobyt otce v době nabytí státního občanství (srov. ustanovení § 10 odst. 3 ZoEO).

Přechodné pobyty byly zrušeny s účinností od 1.7.2000. Na žádost občana lze v evidenci obyvatel vést údaj o adrese, **na kterou mu mají být doručovány písemnosti** podle zvláštního právního předpisu (*zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech*) - jedná se o tzv. **doručovací adresu**. **Doručovací adresu občan ohlásí, změní nebo zruší oznámením na ohlašovně obyvatel v místě trvalého pobytu nebo v místě posledního trvalého pobytu na území ČR, a to v písemné podobě.**

Během života občana dochází ke změnám, které s sebou mohou nést zpravidla i **změnu místa trvalého pobytu**.

Typický dotaz č. 1 v této oblasti: *kdo ohlašuje místo pobytu ?*

- a) občan České republiky starší 15 let nebo jím pověřený zmocněnec na základě zvláštní plné moci s úředně ověřenými podpisy,
- b) zákonný zástupce za občana mladšího 15 let nebo fyzická osoba, které bylo dítě svěřeno do péče rozhodnutím soudu
- c) zákonný zástupce za občana, jehož svéprávnost byla omezena tak, že není způsobilý ohlásit změnu místa trvalého pobytu
- d) člen domácnosti, jehož oprávnění k zastupování občana bylo schváleno soudem, nebo jím pověřený zmocněnec na základě zvláštní plné moci s úředně ověřenými podpisy.

Typický dotaz č. 2 v této oblasti: *kam se obrátit s ohlášením místa pobytu ?*

Občan hlásí místo svého trvalého pobytu **na ohlašovně** v místě nového trvalého pobytu, tj.:

- a) na obecním úřadu,
- b) v hlavním městě Praze a v územně členěných statutárních městech na úřadech městských částí nebo městských obvodů, pokud tak stanoví statuty těchto měst.

Typický dotaz č. 3 v této oblasti: *co musí občan předložit při ohlášení změny místa trvalého pobytu ?*

- a) vyplněný a podepsaný formulář "**Přihlašovací lístek k trvalému pobytu**", který je k dispozici na každé ohlašovně (**je možné používat pouze originální tiskopis**),
- b) prokázat totožnost **občanským průkazem** nebo, nemá-li platný občanský průkaz, jiným obdobným dokladem, který je veřejnou listinou,
- c) doložit **doklad opravňující užívání bytu** nebo domu (např. výpis z katastru nemovitostí, nájemní smlouvu), anebo **pokud takový doklad nevlastní, pak teprve úředně ověřené písemné potvrzení oprávněné osoby o souhlasu** s ohlášením změny místa trvalého pobytu. Takové potvrzení se nevyžaduje v případě, že oprávněná osoba potvrdí souhlas na přihlašovacím tiskopisu k trvalému pobytu před zaměstnancem ohlašovny.

Typický dotaz č. 4 v této oblasti: *jaké jsou za změnu místa trvalého pobytu poplatky a jaké jsou lhůty k vyřízení ?*

Za ohlášení změny místa trvalého pobytu občan České republiky zaplatí podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, *Příloha, položka 2, písm. c)* správní poplatek ve výši **50,- Kč**. Občané mladší 15 let jsou od správního poplatku osvobozeni.

Ohlašovna je povinná provést zápis o změně adresy místa trvalého pobytu do agendového informačního systému evidence obyvatel bez zbytečného odkladu, **nejpozději však do 3 pracovních dnů**. V případě, že ohlašovna po splnění zákonných podmínek **vyhoví žádosti** a hlášenou změnu místa trvalého pobytu zaeviduje, **nevydává rozhodnutí ve správním řízení**.

Správní rozhodnutí však vydá, pokud se zjistí při ohlášení změny místa trvalého pobytu nedostatky v předkládaných dokladech nebo rozporů uváděných údajů s údaji v agendovém informačním systému evidence obyvatel a nedostatky nebudou ani po výzvě ve stanovené lhůtě odstraněny. Ohlašovna rozhodne o tom, že změna místa trvalého pobytu **nebude zaevidována**.

Proti rozhodnutí o nezaevidování místa trvalého pobytu **lze podat odvolání**.

Po změně údaje o místu trvalého pobytu je občan povinen **podat žádost o nový občanský průkaz do 15 pracovních dnů ode dne změny pobytu**.

Typický dotaz č. 5 v této oblasti: *jaký je postup při úmyslu zrušit údaj o místu trvalého pobytu?*

Podmínky pro zrušení údaje místa trvalého pobytu stanoví § 12 zákona ZoEO. Pro zrušení trvalého pobytu se musí prokázat současné splnění dvou podmínek, a to **a)** zaniklo-li užívací právo občana k domu nebo bytu a **b)** neužívá-li občan tento objekt nebo jeho vymezenou část.

Při vyřízení žádosti postupuje správní orgán dle správního řádu a účastníky řízení jsou žadatel a ten, komu má být údaj o místu trvalého pobytu zrušen.

Správní orgán zpravidla postupuje tak, že oba účastníky předvolá k ústnímu jednání a žadatele vyzve k doložení dokladů od nemovitosti. V případě, že se účastníci řízení na některých skutečnostech neshodnou, nebo se některý z nich k ústnímu jednání nedostaví, provede správní orgán důkaz svědeckou výpovědí, zda se odpůrce v místě trvalého pobytu zdržuje či ne. Pokud není znám současný pobyt toho účastníka řízení, kterému má být trvalý pobyt zrušen, ustanoví mu správní orgán opatrovníka, který hájí jeho práva, a písemnosti mu doručuje veřejnou vyhláškou.

Řízení se ukončuje rozhodnutím, před jehož vydáním mají účastníci řízení možnost vyjádřit se k podkladům pro jeho vydání.

Pokud nejsou stanovené podmínky pro zrušení trvalého pobytu splněny **obě současně** nebo se je nepodařilo prokázat, rozhodne správní orgán o tom, že se žádosti nevyhovuje.

O zrušení místa trvalého pobytu rozhoduje:

- a)** ohlašovna z moci úřední (ex officio),
- b)** ohlašovna na návrh navrhovatele – vlastníka objektu nebo jeho vymezené části, nebo oprávněné osoby (nájemce bytu),

Vlastník objektu nebo oprávněná osoba (ten, kdo je oprávněn užívat byt, tedy nájemce. Tato osoba musí být starší 18 let, bez omezení ve svéprávnosti. Pokud je uvedených osob více, např. manželé, společní nájemci bytu, sourozenci, společní vlastníci domu, žádají o zrušení společně s tím, že vyberou společného zástupce, kterého zmocní plnou mocí k zastupování v celém rozsahu správního řízení [nepožaduje se úředně ověřený podpis]) podá návrh na zrušení údaje o

trvalém pobytu **písemně**. Navrhovatel je povinen existenci důvodů uvedených v návrhu ohlašovně **prokázat**.

Ohlašovna rozhodne ve správním řízení o zrušení údaje o místu trvalého pobytu:

- a) byl-li zápis proveden na základě pozměněných, neplatných, neúplných nebo padělaných dokladů nebo nepravdivě nebo nesprávně uvedených skutečností,
- b) byl-li objekt, na jehož adrese je občan hlášen k trvalému pobytu, odstraněn nebo zanikl nebo je podle zvláštních právních předpisů nezpůsobilý k užívání za účelem bydlení, nebo
- c) zaniklo-li užívací právo občana k objektu nebo vymezené části objektu, jehož adresa je v evidenci obyvatel uvedena jako místo trvalého pobytu občana a neužívá-li občan tento objekt nebo jeho vymezenou část.

Typický dotaz č. 6 v této oblasti: *kam se obrátit s návrhem na zrušení místa pobytu?*

Návrh na zrušení adresy místa trvalého pobytu podá oprávněná osoba na ohlašovně v místě trvalého pobytu občana, kterému má být údaj o místu trvalého pobytu zrušen, t. j. :

- a) na obecním úřadu,
- b) v hlavním městě Praze a v územně členěných statutárních městech na úřadech městských částí nebo městských obvodů, pokud tak stanoví statuty těchto měst.

Typický dotaz č. 7 v této oblasti: *co musí občan předložit při návrhu na zrušení místa pobytu?*

Při zrušení místa trvalého pobytu je oprávněná osoba povinna:

- a) podat **písemný návrh** na zrušení místa trvalého pobytu,
- b) **prokázat** existenci důvodů pro zrušení adresy místa trvalého pobytu občana – zaniklo-li užívací právo občana k objektu nebo vymezené části objektu, jehož adresa je v evidenci obyvatel uvedena jako místo trvalého pobytu občana a neužívá-li občan tento objekt nebo vymezenou část (neužívání nemovitosti či bytu lze prokázat i svědeckou výpovědí nezúčastněné osoby.),
- c) **prokázat totožnost** občanským nebo jiným dokladem totožnosti,
- d) **doložit** vlastnické právo nebo jiné užívací právo, pokud si existenci tohoto práva nemůže ohlašovna ověřit bezúplatně veřejným dálkovým přístupem v katastru nemovitostí.

Neexistuje standardizovaný vzor žádosti návrhu na zrušení adresy místa trvalého pobytu.

Místem trvalého pobytu občana, jemuž byl údaj o místu trvalého pobytu zrušen, se stává po nabytí právní moci rozhodnutí **adresa sídla ohlašovny**, v jejímž územním obvodu byl občanovi trvalý pobyt zrušen.

Zrušením trvalého pobytu **končí platnost občanského průkazu**. Občan, kterému byl zrušen trvalý pobyt, je povinen požádat o vydání nového občanského průkazu **do 15 pracovních dnů po dni**, kdy nabylo právní moci rozhodnutí o zrušení údaje o místu trvalého pobytu.

Typický dotaz č. 8 v této oblasti: *jaké jsou za zrušení adresy místa trvalého pobytu poplatky a jaké jsou lhůty k vyřízení ?*

Za podání návrhu na zrušení údaje o místu trvalého pobytu podle zákona o evidenci obyvatel občan České republiky zaplatí podle zákona č. 634/2004 Sb., *o správních poplatcích, Příloha, položka 2, písm. d)* správní poplatek ve výši **100,- Kč**. Občané mladší 15 let **nejsou** od správ-

ního poplatku osvobození.

Lhůta pro vydání rozhodnutí o zrušení údaje o místu trvalého pobytu se řídí ustanovením *§ 71 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád* a je stanovena **na 30 dnů**, ve složitějších případech **až na 60 dnů** a i tuto lhůtu je možno podle potřeby prodloužit. O prodloužení lhůty po zvážení důvodů rozhoduje nadřízený správní orgán ohlašovny.

To, že byla lhůta pro vydání rozhodnutí prodloužena, dá správní orgán na vědomí **všem účastníkům řízení**.

Proti rozhodnutí o zrušení údaje o místu trvalého pobytu lze podat **odvolání**.

Typický dotaz č. 9 v této oblasti : *je třeba souhlasu pronajímatele k přihlášení se k trvalému pobytu a může ho ohlašovna vyžadovat ?*

Pokud žadatel o změnu místa trvalého pobytu předloží ohlašovně platnou nájemní smlouvu, tak jí současně tím předkládá souhlas pronajímatele, neboť tato smlouva je již takovým souhlasem. Pokud ohlašovna trvá na předložení výslovného souhlasu pronajímatele, pak nepostupuje dle ZoEO a žadatel má možnost **stížnosti** k vedení ohlašovny.

Typický dotaz č. 10 v této oblasti : *kam je třeba nahlásit změnu trvalého pobytu?*

- **nový občanský průkaz** - po ohlášení změny trvalého bydliště začíná běžet **15denní lhůta**, ve které je třeba **zažádat o nový občanský průkaz**. V tomto případě se žádný poplatek neplatí a nový doklad bude vydán do 30 dnů. Na něm je třeba zkontrolovat správnou novou adresu trvalého bydliště. **A je to samozřejmě nutnost, která musí být vyřízena co nejdříve jako první.**

- **zdravotní pojišťovna** - přestože funguje základní registr, díky kterému zdravotní pojišťovna všechny změny vidí, přesto zůstává povinnost změnu stejně nahlásit. **POZOR!!!**, i přes to, že už třeba pojišťovna změnu zaregistrovala a provedla ji bez účasti osoby, které se změna týká, musí tato osoba **do 30 dnů od změny trvalého pobytu** ji změnu stejně také oznámit.

- **odbor dopravy místně příslušného úřadu** – týká se vlastníka motorového vozidla. Do **10 pracovních dnů** musí proběhnout změna v registru vozidel, za kterou zaplatí správní poplatek 50 korun. Nutno s sebou vzít osvědčení o registraci vozidla (ORV neboli malý techničák), které vám vymění za doklad s vaší novou adresou, a technický průkaz (t. zv. velký techničák), kam je nutné doplnit údaje o změně bydliště. Registrační značka vozidla však zůstává stejná.

- **finanční úřad** - to závisí hlavně na tom, zda občan je, nebo není registrovaným daňovým subjektem. Jestliže není, po přestěhování mimo územní působnost stávajícího úřadu mu bude zasláno oznámení o změně. Tam také zjistí, u kterého územního pracoviště finančního úřadu bude od této doby uložen daňový spis.

Pro registrovaný daňový subjekt, který má DIČ (daňové identifikační číslo), se situace mírně liší. Při stěhování mimo územní působnost finančního úřadu mu tento úřad vydá rozhodnutí o stanovení data konce místní příslušnosti, od kterého přechází místní příslušnost na finanční úřad dle nové adresy. Každopádně je však dobré vědět, že finanční úřady **jsou napojené na základní registry a změna bydliště se tak individuálně hlásit nemusí.**

- **úřad práce** - občan České republiky, který je v době stěhování v evidenci úřadu práce jako uchazeč o zaměstnání, pobírá podporu v nezaměstnanosti nebo mu náleží dávky pomoci

v hmotné nouzi, pak je nutné změnu trvalého pobytu ohlásit **do 8 dnů** na příslušném oddělení úřadu.

Dále změnu trvalého bydliště je třeba oznámit např.

- **zaměstnavateli či škole,**
 - **dodavatelům energií,**
 - **jiným pojišťovnám rozdílných od zdravotní,**
 - **bance a dalším finančním institucím,**
 - **poště (SIPO, televizní a rozhlasové poplatky),**
 - **ošetřujícím lékařům,**
 - **telefonnímu operátorovi apod.**
-

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel)
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích
- zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech
- <http://www.mvcr.cz/clanek/hlaseni-trvaleho-pobytu-996765.aspx>
- <http://www.mvcr.cz/clanek/zruseni-trvaleho-pobytu.aspx>
- <http://www.unicareal.cz/trvaly-pobyt-je-stale-strasakem-u-najmu-22>
- <https://www.vimvic.cz/clanek/zmena-trvaleho-bydliste-aneb-kterym-povinnostem-se-nevyhnete>
- <https://www.mesec.cz/clanky/zmena-trvaleho-bydliste-jak-postupovat/>

II

Družstevní bydlení

Právní úprava

- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) [zjm. § 727an, dále jen „ZOK“]
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“)

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Obecně je družstvo definováno jako právnická osoba věnující se podnikání a zajišťující potřeby svých členů (například sociální), s možností věnovat se kterékoli hospodářské činnosti.

Bytové družstvo (srov. § 727an ZOK) je určeno k zajišťování bytových služeb svých členů. Takovéto družstvo musí vždy nést označení „bytové družstvo“ (srov. § 728 ZOK) a nesmí být,

mimo zvláštní případy, kdy je to umožněno zákonem, založeno za jiným účelem, než je právě zajišťování bytových služeb členů družstva. Tímto zamezením podnikatelské činnosti se bytové družstvo odlišuje od jiných typů družstev.

Bytové družstvo plní několik funkcí, a to zajišťování bytových potřeb členů, spravování domů, bytů a nebytových prostor, které vlastní jiné osoby (v omezeném rozsahu) a také může provozovat další činnosti, ve výjimečných případech i podnikatelské, a to za předpokladu, že neohrozí bytové potřeby svých členů; podnikatelská činnost navíc může být **pouze vedlejší (nikoli hlavní)**.

Členem bytového družstva je osoba, která splní či převezme vkladovou povinnost, a to ve výši dalšího členského vkladu, danou ve stanovách. Stát se jím může fyzická či právnická osoba, záleží však na stanovách daného bytového družstva, které právnickou osobu nemusí přijmout. V případě manželů je zde tzv. společné členství v bytovém družstvu. Pokud se toto společné členství manželů změní na členství jen jednoho z nich, nezaniká tím společné nájemní právo; toto právo zůstává a vychází z práva nájmu toho z manželů, který je i výlučným členem daného družstva.

Členové družstva mají svá **práva a povinnosti**. K základním právům patří právo uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou (srov. § 741an ZOK), právo na stanovení nájemného a k základním povinnostem patří zjm. povinnost platit nájemné, povinnost hradit náklady na opravy či rekonstrukce a dodržovat stanovy družstva.

Pokud tedy člen družstva bydlí v družstevním bytě (srov. § 729 ZOK), **není jeho vlastníkem**. Na rozdíl od bydlení v běžném nájmu jeho nájem slouží na pokrytí správy družstevních bytů, jde tedy o příspěvek do fondu oprav a na společné služby v domě. Navíc ho **nelze z nájmu vypovědět podle pravidel občanského zákoníku** (srov. § 734 odst. 2 ZOK), ale pouze pokud hrubě porušuje svou povinnost platit nájem nebo pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo osobě či majetku, který se nachází v domě, kde má byt.

Družstevní byt, to je vlastně **družstevní podíl s právem nájmu družstevního bytu**. Svůj družstevní podíl však může jeho majitel prodat, čili převést na jakéhokoliv zájemce, který se tak stane novým členem družstva (srov. § 736an ZOK).

Družstevní byt se může stát **součástí společného jmění manželů** (srov. § 739 odst. 1 ZOK). V případě, že je družstevní podíl nabýván ať už jedním či oběma manželi za trvání manželství stane se zpravidla, není-li mezi manželi ujednán odlišný majetkový režim od zákonného režimu či není-li družstevní podíl nabýván způsobem zakládajícím výlučné vlastnictví jednoho z manželů, **součástí společného jmění manželů**, přičemž se v tomto případě oproti obecné úpravě družstva **stanou oba manželé i členy dotčeného bytového družstva**.

Společné členství manželů v bytovém družstvu představuje zvláštní druh spoluvlastnictví družstevního podílu, které vzniká *ex lege* (ze zákona) i v případech, kdy stanovy bytového družstva jinak spoluvlastnictví podílu vylučují. Společné členství je členstvím jediným. Manželé jako společní členové mají zásadně jeden hlas. Rovněž při posuzování počtu členů družstva z pohledu § 552 odst. 2 ZOK je třeba manžele, kterým vzniklo společné členství, **považovat za jednoho člena**. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

Pakliže se přitom některý z manželů stal nájemníkem družstevního bytu, a tedy i členem bytového družstva **před uzavřením manželství**, uzavřením manželství se druhý manžel členem družstva **automaticky nestává**, přičemž tento družstevní podíl zůstává ve výlučném vlastnictví toho z manželů, který jej nabyl ještě před uzavřením manželství.

I za trvání manželství je přitom možné družstevní podíl nabýt **do výlučného vlastnictví jednoho z manželů**, a to vedle případu, kdy byl mezi manželi ujednán odlišný majetkový režim, i v případě, že jeden z manželů nabyl družstevní podíl souladu s ust. [§ 709 odst. 1 o. z.](#) darem, děděním či odkazem (ledaže dárce při darování nebo zůstavitel v pořízení pro případ smrti projevil jiný úmysl) nebo jej nabyl jeden z manželů jako náhradu nemajetkové újmy na svých přirozených právech, na základě právního jednání vztahujícího se k jeho výlučnému vlastnictví či náhradou za poškození, zničení nebo ztrátu svého výhradního majetku.

V tomto případě se stane členem bytového družstva rovněž jen ten z manželů, který se v daném případě stal výlučným nabyvatelem družstevního podílu, a tedy i nájemcem dotčeného družstevního bytu. Je třeba upozornit, že tato varianta může v praxi činit nemalé potíže, a proto je nejen na bytových družstvech, ale rovněž i na nabyvatelích družstevních podílů v bytovém družstvu, aby měly ve smluvní dokumentaci, vždy ošetřeno, jak a kým je družstevní podíl nabýván a zda je nabýván do výlučného vlastnictví či do společného jmění manželů.

Pakliže je přitom družstevní podíl součástí společného jmění manželů, rovněž i pro něj **v případě rozvodu manželství** a s tím souvisejícím vypořádáním společného jmění manželů platí, **že je tento nutno vypořádat**. Právě na vypořádání společného jmění manželů ve vztahu k předmětnému družstevnímu podílu je vázáno i **ukončení společného členství manželů v družstvu**, které přitom nelze samo od sebe ukončit či zrušit. Jak přitom vyplývá z ust. [§ 739 odst. 2\) ZOK](#) společné členství manželů **zaniká vypořádáním** společného jmění manželů nebo **marným uplynutím lhůty** pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

Dojde-li k zániku společného jmění manželů v důsledku marného uplynutí tří leté lhůty pro vypořádání společného jmění manželů v souladu s ust. [§ 741 o. z.](#), společné členství manželů v bytovém družstvu v souladu se zákonem zanikne, přičemž bude nezbytné práva a povinnosti k družstevnímu podílu mezi bývalými manželi **rovněž vypořádat**.

Orgány bytového družstva jsou stejné jako u ostatních družstev. Členská schůze, která je složená ze všech členů, je nevyšším orgánem bytového družstva. Každý člen má jeden hlas. Družstvo spravuje představenstvo, které se o družstvo stará s péčí řádného hospodáře. Pokud má družstvo více než 50 členů, musí povinně zřídit kontrolní komisi (srov. [§ 629an ZOK](#)).

Organizaci a pravidla činnosti bytového družstva zajišťují **stanovy družstva** (srov. [§ 553an ZOK](#)). Upravují práva a povinnosti bytového družstva a jeho členů. Jejich obecné náležitosti musí obsahovat zjm. firmu družstva („firma“ je pojem, který se používá ve dvou různých významech. V právním pojetí [*obchodní firma*] se jedná o název, pod kterým je podnikatel zapsán v obchodním rejstříku. V ekonomickém pojetí se používá jako synonymum k pojmům [*podnik* a *společnost*]), která obsahuje slovní spojení „bytové družstvo“ v případě bytového družstva. Dále zde musí být uveden předmět činnosti, tedy zajišťování bytových potřeb členů a k tomu případně vedlejší činnost.

Dále obsahují výši základního členského vkladu či vstupního vkladu, způsob a lhůtu jejich splacení přístupujícím členem. Obsahuje také pravidla, jak se svolává členská schůze a jak rozhodu-

je. Stanoví počet členů představenstva (obvykle jde o tříčlenný orgán) a kontrolní komise a dobu, po kterou jsou ve funkci.

Ve stanovách je také stanoveno, jak vzniká členství v družstvu a jaké mají členové práva a povinnosti a další.

Pro bytová družstva jsou ve stanovách upravena ještě některá specifika. Bytové družstvo musí mít oproti ostatním družstvům uvedeno ve stanovách také, za jakých podmínek vzniká členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Práva a povinnosti členů bytového družstva, kteří mají právo na uzavření smlouvy o nájmu bytového družstva či na jeho užívání **musí být upravena podrobně**. Stanovy například často zakazují členství cizinců či právnických osob, uzavírání podnájemních smluv, převod bytu do osobního vlastnictví apod. Určují, jaké příspěvky musí členové družstvu odvádět.

Stanovy jsou **přijímány na ustavující schůzi** družstva. Vypracovává je svolavatel, což je fyzická osoba, kterou k tomu pověřili zájemci o založení družstva. Ustavující schůze se účastní osoby, které podaly přihlášku do družstva. O stanovách **se hlasuje veřejně**. Pokud někdo hlasoval proti nim, může vzít svou přihlášku do družstva zpět ihned po výsledku hlasování. Rozhodnutí o přijetí stanov se osvědčuje veřejnou listinou, na schůzi tedy musí být přítomen notář (srov. § 555an ZOK).

Změna stanov nabývá účinnosti dnem, kdy ji schválila členská schůze, pokud se členská schůze neusnesla jinak. Pokud ke změně stanov dojde na základě právní skutečnosti, musí představenstvo bytového družstva vyhotovit bez zbytečného odkladu úplné znění stanov.

I při změně stanov je na členské schůzi **nutná přítomnost notáře**, který osvědčí přijetí rozhodnutí o změně stanov.

Pro změnu úpravy náležitostí stanov uvedených v odstavci 1 písm. a) ZOK, t. j. podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu se vyžaduje souhlas **tří čtvrtin všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při plnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit tyto podmínky** (srov. § 731 ZOK).

Bydlení v družstevním bytě má své **výhody**. Pořízení vlastního bytu je výrazně dražší, na rozdíl od bydlení v nájemním bytě (lhostejno zda v soukromém či obecním bytě) členu družstva nebude nikdo zvyšovat nájemné či se ho nebude snažit z bytu vystrnadit. To neplatí pro případ, kdy družstvo bude nuceno přistoupit **k vyloučení člena**. Člena bytového družstva lze vyloučit v případě, že poruší některou z povinností, které vyplývají z nájmu (jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.), nebo v případě, že byl tento člen odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal na některé z osob žijících v domě nebo jejich majetku, případně na majetku družstva. Tím se vyloučenému členovi znemožňuje také uzavřít smlouvu nájemní (srov. § 614an ve spojení s § 734 ZOK). Jako členové družstva mohou mít vliv také např. na výběr sousedů, což může být pro spokojený život stejně důležité jako pěkné bydlení.

Jsou zde však i **nevýhody**. Práva a povinnosti obyvatelů družstevních bytů omezují stanovy bytového družstva. Jde například o omezení možnosti provozovat v domě Airbnb ([Air Bed and Brekfast, nafukovací postel a snídaně] je webová služba zprostředkující pronájem ubytování.

Podle rozhodnutí českého soudu jde o podnikání v oblasti ubytování a nikoli o bydlení) či byty poskytovat k podnájmu. Také nemusí být povolen převod bytu do osobního vlastnictví a to ani později, jako členovi družstva. Může být zakázáno spoluvlastnictví družstevního podílu (nemůže však být zakázáno společné členství manželů), může se stát, že stanovy družstva například neumožní, aby se členem bytového družstva stal cizinec a pak v takovém případě tedy nastane omezení ve výběru kupujících. Souhlas družstva bude také potřeba i pro rekonstrukce a jakékoli stavební úpravy v bytě; o případné **stavební povolení musí požádat družstvo** jako majitel nemovitosti. Družstvo rovněž může mluvit například i do toho, jestli si člen dá mříže do oken nebo zasklí balkon.

Je proto nezbytné mít správně nastavenou vnitřní strukturu fungování družstva již od počátku.

Prameny:

- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- https://cs.wikipedia.org/wiki/Bytov%C3%A9_družstvo
- <https://muj-pravnik.cz/stanovy-bytoveho-druzstva/>
- Koupě nebo prodej družstevního bytu. Jak na to? - MAXIMA REALITY
- <https://www.epravo.cz/top/clanky/druzstevni-byt-jako-soucast-spolecneho-jmeni-manzelu-113287.html>

III

Družstevní podíl na družstevním bytě

Právní úprava

- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) [zjm. § 595an, dále jen „ZOK“]
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“)

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Problematika družstevního podílu na družstevním bytě je upravena zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění a to v jeho ustanoveních § 595an.

Družstevní podíl je definován jako soubor práv a povinností každého člena bytového družstva, která plynou z jeho členství v družstvu, kde jako nejdůležitější je právo nájmu v družstevním bytu. Zákon stanoví, že každý člen může mít **pouze 1 družstevní podíl** (srov. § 595 ZOK).

Člen družstva se stává vlastníkem družstevního podílu tím, že **převezme a následně splní vkladovou povinnost**, kterou určí stanovy bytového družstva. Touto osobou se může stát jak fyzická, tak právnická osoba. Členství právnické osoby může být však stanovami vyloučeno či omezeno.

Družstevní podíl je, z pohledu práva, nehmotná movitá věc, a jelikož se **převádí „pouze“ družstevní podíl a ne vlastnické právo, nefiguruje v procesu katastr nemovitostí.**

Na převod se proto **nevztahuje ani daň z nabytí nemovitosti**. Převod „družstevního bytu“ do osobního vlastnictví (výhodou osobního vlastnictví je možnost volně nakládat s majetkem, tedy nemovitost pronajímat, prodat nebo vnitřně upravovat či rekonstruovat, a to, pokud tomu nebrání smluvní povinnosti nebo jiné omezení, bez jakéhokoliv souhlasu) je možný pouze tehdy, pokud je tato možnost obsažena **ve stanovách** bytového družstva nebo v rozhodnutí členské schůze. Stejně tak prodej družstevního podílu právnické osobě bývá často zamezen právě stanovami družstva. Samotný převod (prodej) podílu nastává uzavřením tzv. **smlouvy o převodu družstevního podílu** nebo **splněním ujednané odkládací podmínky**, kterou může být úhrada ceny za převod či např. vyklizení bytu. Vůči bytovému družstvu nastávají právní účinky převodu až **dnem doručení** účinné smlouvy (pokud nejsou smlouvou účinky odloženy).

Z uvedeného vyplývá, že mezi vlastnictvím družstevního podílu s právem nájmu družstevního bytu a vlastnictvím bytu existuje celá řada rozdílů.

Základní rozdíl spočívá v tom, že v případě **výlučného vlastnictví bytu** vlastní jeho vlastník skutečnou nemovitou věc, se kterou může **zcela volně nakládat** podle svého uvážení (např. pronajmout byt třetí osobě, může tuto nemovitou věc zatížit smluvními právy třetích osob (např. věcnými břemeny), uplatní se zákonná předkupní práva při prodeji apod.

Naopak v případě **vlastnictví podílu v bytovém družstvu** je předmětem vlastnického práva movitá nehmotná věc, s jejímž vlastnictvím jsou sice spojena určitá práva a povinnosti, ale **vlastník je pouze nájemcem družstevního bytu, nikoli jeho vlastníkem**, a při nakládání s ním bude **vždy limitován stanovami** družstva. Dispoziční práva k podílu v bytovém družstvu jsou upravena stanovami, které mohou např. omezit okruh osob, které se mohou stát členem družstva, stanovit podmínky pro zbavení členství a zrušení podílu, omezit či zpoplatnit možnost podnajímat byt, případně stanovit, že některé dispozice s podílem podléhají souhlasu bytového družstva, které je skutečným vlastníkem bytu.

V případě **vlastnictví bytu** je tento údaj evidován ve veřejném rejstříku – **v katastru nemovitostí**, a každý proto může bez větších obtíží zjistit, co daná osoba vlastní. Typicky lze uvést příklad, kdy je proti vlastníkovu bytu vedena exekuce, a exekutor okamžitě zjistí, že daná osoba má nemovitý majetek. Naproti tomu **vlastnictví podílu v bytovém družstvu** se eviduje pouze **v soukromých seznamech samotného bytového družstva**, přičemž ve veřejném obchodním rejstříku se evidují pouze bytová družstva jako právnické osoby nikoliv informace o jednotlivých členech družstva. V návaznosti na výše uvedený případ je v těchto případech i pro exekutora složitější dohledat údaje o vlastnictví družstevního podílu.

Vlastník bytu v osobním vlastnictví má povinnost hradit daň z nemovitosti. Vlastník podílu v bytovém družstvu tuto daň nehradí, neboť podíl není nemovitou věcí.

Z pohledu možného financování koupě lze byt v osobním vlastnictví **využít jako zástavu** pro získání hypotečního úvěru. Podíl v bytovém družstvu lze také za určitých podmínek zastavit, banky ale zpravidla neposkytnou hypoteční úvěr, který je zajištěný zástavou k družstevnímu podílu.

Manželé, kteří se stali členem družstva **po uzavření manželství**, pak jejich podíl v bytovém družstvu **náleží** do společného jmění manželů (vyjma např. nabytí darem, děděním apod.) a ze zákona se stávají **společnými členy bytového družstva**. Práva a povinnosti spojená s členst-

vím v bytovém družstvu jim náleží společně a nerozdílně. Navenek však vystupují jako **jeden celek**, tudíž mají při hlasování na členské schůzi **jeden hlas** (srov. § 755 ZOK).

Manžel, který se stal členem družstva ještě **před uzavřením** manželství je výlučným členem bytového družstva. Uzavřením manželství se pak manželé v tomto případě **nestanou** společnými členy družstva. To znamená, že manžel, který nebyl členem družstva před uzavřením manželství, se nestane členem družstva a družstevní podíl (byt), **není** předmětem společného jmění manželů. Uzavřením manželství ale manželovi, který nebyl členem družstva před uzavřením manželství však vznikne právo na společný nájem družstevního bytu.

Družstevní podíl je movitou věcí, která **je volně převoditelná**. To znamená, že tuto úpravu stanovenou zákonem nelze nijak omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí člena do bytového družstva (např. bezúhonnost, včetně majetkové, cizinci, právnické osoby apod.).

POZOR!!!, jedná se zde o převod družstevního podílu, **nikoliv** o převod družstevního bytu do osobního vlastnictví.

Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu **družstevního bytu** včetně všech práv a povinností s tím spojených.

Spolu s tím se převádí **všechny dluhy** převodce vůči bytovému družstvu a dluhy bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami. Zjednodušeně řečeno, na místo dosavadního družstevního nájemce nastupuje nový nabyvatel členského podílu. Existují-li dluhy převodce spojené s družstevním podílem (tedy i nájmem či nesplaceným členským vkladem), pak jsou převedeny **a přecházejí na nového člena družstva** (srov. § 601 odst. 1 ZOK).

O převodu družstevního podílu se mezi nastávajícím nabyvatelem a původním členem **sepišuje smlouva**, do které je možné zahrnout finanční vyrovnání. Právní účinky nastávají **dnem doručení** účinné smlouvy o převodu družstevního podílu **bytovému družstvu** (srov. § 601 odst. 2 ZOK).

Dalším způsobem změny členství je tzv. **přechod družstevního podílu** v bytovém družstvu, který nastává v případě **úmrtí člena družstva** (srov. § 602an ZOK). Podíl tak přechází na dědice, který se stává členem družstva a nájemcem družstevního bytu, aniž by musel uzavírat s družstvem novou nájemní smlouvu.

Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, **přechází na pozůstalého manžela**, přičemž se k této skutečnosti přihlédne při vypořádání dědictví, protože získal určitou majetkovou hodnotu.

A v neposlední řadě je třeba zmínit tzv. **spoluvlastnictví družstevního podílu**, kdy družstevní podíl představuje věc, a tudíž dle občanského zákoníku (srov. § 1115an) může být předmětem spoluvlastnictví. ZOK (srov. § 597) však umožňuje, aby **stanovy družstva spoluvlastnictví družstevního podílu vyloučily**. Pokud družstvo tak ve stanovách neučiní, stávají se spoluvlast-

níci společnými členy a podíl vůči družstvu spravuje **správce společné věci**, kterého si určí a který pak vystupuje vůči družstvu (může jím být pouze jeden).

ZOK umožňuje také **splynutí** družstevních podílů. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak (srov. § 606 ZOK).

Ve shodě s ustanovením § 607 ZOK („*Dovolují-li to stanovy, lze družstevní podíl rozdělit se souhlasem představenstva. Rozdělit družstevní podíl nelze, pokud by v důsledku rozdělení družstevního podílu klesla majetková účast převodce nebo nabyvatele družstevního podílu v družstvu pod výši základního členského vkladu.*“) je umožněno za zákonných podmínek rovněž **rozdělení** družstevního podílu.

Při zániku účasti člena bytového družstva, která zanikla bez právního nástupce, musí dojít k **vypořádání**. Vypořádací podíl člena bytového družstva (srov. §748an ZOK) musí být určen vždy s ohledem na **skutečnou (tržní) hodnotu družstevního podílu** bývalého člena družstva (určenou ke dni zániku členství) tak, aby mezi touto tržní hodnotou a výší vypořádacího podílu nebyly neodůvodněné rozdíly (v podrobnostech viz *usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 27 Cdo 2711/2019, ze dne 22. 6. 2021*).

Prameny:

- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 27 Cdo 2711/2019, ze dne 22. 6. 2021
- <https://www.banky.cz/realitni-slovník/druzstevni-podil/>
- <https://fermakleri.cz/slovník-pojmu/druzstevni-vlastnictvi>
- Osobní vlastnictví – máte volnou ruku ✓ | FérMakléři.cz (fermakleri.cz)
- <https://www.ecovislegal.cz/aktuality/pravni-aspekty-koupe-podilu-v-bytovem-druzstvu-v-ceske-republice/>
- <https://www.pravoprovsechny.cz/clanky/druzstvo-prevod-prechod-druzstevniho-podilu/>
- <https://www.osppp.cz/nase-sluzby/bytove-poradenstvi/349-druzstevni-podil-nabyty-pred-manzelstvim>
- https://profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=10&id_article=263151&csum=9161caf7

IV

Neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru

Právní úprava

- zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník (dále jen „tr. z.“, zjm. § 208)
- zákon č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Neoprávněné užívání bytu má primárně soukromoprávní rozměr, kdy se mu vlastník může bránit žalobou na vyklizení. Takovéto protiprávní jednání však za určitých okolností může nabýt až takové intenzity, resp. lze jej považovat za natolik společensky škodlivé, že může být kvalifikováno **i jako trestný čin**, tedy dle zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník (dále jen „tr. z.“), **§ 208** – trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru.

Uvedené ustanovení obsahuje tři odstavce. První a druhý odstavec představují **dvě základní skutkové podstaty** tohoto trestného činu. Třetí pak představuje okolnosti způsobující **přísnější sazbu trestu**.

V odstavci prvním jde o **protiprávní obsazení** nebo užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru jiného, v odstavci druhém o **neoprávněné bránění jiné osobě v užívání** domu, bytu nebo nebytového prostoru, k jehož užívání je oprávněna.

Zákonným znakem tohoto trestného činu **není škoda ani jiná újma na majetku či na zdraví**.

Aby jednání mohlo být posuzováno podle trestního zákona, tak musí být naplněna skutková podstata uvedená a definovaná v tomto zákoně a to v jeho zvláštní části. Skutková podstata trestného činu je obecně naplněna tehdy, pokud jsou naplněny alespoň její základní znaky. Těmi jsou:

- a) Objekt** - je veřejný zájem či hodnota chráněná zákonem,
- b) Objektivní stránka** - je způsob spáchání trestného činu popsáný v příslušné skutkové podstatě. Spočívá v jednání osoby pachatele, které může být konáním, tedy aktivním působením pachatele, či nekonáním/opomenutím/ či zanedbáním.
- c) Subjekt** - tedy osoba, která se trestného činu dopouští, tedy pachatel,
- d) Subjektivní stránka** – ta vyjadřuje vnitřní postoj pachatele ke spáchanému trestnému činu, hovoříme o zavinění ve formě úmyslu či nedbalosti.,

Není-li skutková podstata trestného činu naplněna ve všech těchto čtyřech jeho zákonných znacích, **nemůže se jednat o trestný čin**.

Objektem trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru podle **odst. 1** je **vlastnictví** domu, bytu nebo nebytového prostoru, zejména pokud jde o výkon některých oprávnění s jejich vlastnictvím spojených, a to především o oprávnění je užívat a disponovat s nimi. Jiným oprávněným držitelem zde nutně nemusí být vlastník.

POZOR!!! Objektem **není domovní svoboda**, k jejíž ochraně je určena skutková podstata podle **§ 178 tr. z.** . Chráněn je dům nebo byt jiného vůči protiprávnímu obsazení nebo užívání jen tehdy, když nejde o zásah do domovní svobody, **tedy jedná se o dům nebo byt oprávněnou osobou opuštěný, neobývaný, nevyužívaný k bydlení, rozestavěný apod.**

V případě **domu** jde o vlastní bezprostředně obývaný dům a všechny ostatní uzavřené prostory, které tvoří příslušenství domu, jako jsou půda, sklep, ostatní vedlejší místnosti, uzavřený dvůr

a přilehlá ohrazená zahrada, včetně objektů, které se zde nacházejí. **Nejedná se** o zahradní kulny, altánky, přístřešky a objekty neuzamčené, opuštěné, neobývané, rozestavěné apod.

V případě **bytu** jde o vlastní byt složený z obytných místností a kuchyně, a dále příslušenství takového bytu (koupelna, spíž, komora, půda a sklep, a proto k bytu patří i sklepní kóje, zabezpečená petlicí s visacím zámekem, popř. jiným uzamčením). Pojmovým znakem bytu jako předmětu trestného činu podle § 208 je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu.

V případě **nebytových prostor** jde o místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení. Za nebytové prostory se považují i byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. Nebytovými prostory **nejso**u příslušenství bytu ani společné prostory domu. Na rozdíl od domu nebo bytu jsou chráněny v celém rozsahu bez ohledu na způsob využívání jejich vlastníkem či oprávněným uživatelem.

Objektivní stránkou trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru podle **odst. 1 je protiprávní obsazení**. Je to jakékoli vniknutí a setrvání v domě, bytě nebo nebytovém prostoru jiného **bez právního důvodu**. Zpravidla půjde o tzv. nastěhování se do uvedených objektů, které jsou v době jejich obsazení volné, tedy neobsazené. Obsazení znamená vyloučení možnosti užívání uvedených objektů vlastníkem nebo oprávněným uživatelem (např. nájemcem). Rozumí se jím delší stav, byť třeba přechodný (např. ne pouze přespání). Postačí obsazení i části domu, bytu nebo nebytového prostoru.

Protiprávním užíváním je setrvání v domě, bytě nebo nebytovém prostoru jiného **bez právního důvodu**. Postačí protiprávní užívání i části domu, bytu nebo nebytového prostoru. Tak např. nájemce bytu užívá byt jiného (pronajímatele) protiprávně od okamžiku, kdy nevyklidí užívaný byt poté, co mu uplynula výpovědní doba z nájmu.

Subjektem (pachatelem) tohoto trestného činu může být **pouze osoba fyzická**, právnická osoba se jej dopustit nemůže (srov. § 7 zákona č. 418/2011 Sb., *o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim*).

Trestní zákoník pro toto jednání jako subjektivní stránku vyžaduje **úmysl**. Postačí i úmysl eventuální (nepřímý), tedy situace, kdy pachatel ví, že může jít o protiprávní obsazení, nebo užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru a pro případ, že tomu tak je, s tím byl srozuměn.

Objektem trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru podle **odst. 2 je ochrana nerušeného užívání** domu, bytu nebo nebytového prostoru oprávněnou osobou.

Oprávněnou osobou je především vlastník domu, bytu nebo nebytového prostoru, pokud je zároveň uživatelem. Dále je oprávněnou osobou nájemce nebo podnájemce byt i jen části domu, bytu nebo nebytového prostoru na základě platné smlouvy o nájmu nebo podnájmu domu, bytu nebo nebytového prostoru. Z hlediska rozhodnutí o vině je přitom irelevantní zjištění, že poškozený (oprávněný) nájemce, kterému pronajímatele za trvání nájmu znemožní užívání bytu nebo nebytového prostoru, je neplátcem nájemného. Trestní odpovědnosti pronajímatele, který tak zneužívá svého vlastnického práva, v takovém případě nezbavuje ani odkaz na výkon zástavního a zadržovacího práva k věcem nájemce. K tomu, že čin byl nájemcem vyprovokován dlouhodobým neplacením nájemného, soud přihlédne při úvaze o trestu.

Objektivní stránkou je **neoprávněné bránění** v užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru. Jde zde o jakýkoli neoprávněný zásah do práva oprávněné osoby, který jí znemožňuje nebo podstatně ztěžuje řádně a obvyklým způsobem dům, byt nebo nebytový prostor užívat.

Bráněním v užívání je jakékoli neoprávněné a podstatné rušení výkonu užívacího práva oprávněné osoby (např. znemožnění přístupu do domu, bytu, nebytového prostoru uzamčením nebo jiným uzavřením), a dále takové zásahy do užívacího práva nebo přímo do nemovitosti, které znemožňují nebo podstatně narušují výkon užívacího práva (např. svévolné přerušení dodávky elektrické energie nebo plynu, odstranění dveří, oken, probourání zdí, střechy, stropů apod.). V případě svévolného přerušení dodávky elektrické energie nebo plynu se o závažný zásah, který je třeba považovat za neoprávněné bránění v užívání bytu oprávněné osobě ve smyslu **§ 208 odst. 2**, jedná tehdy, pokud jde o omezení trvající **nejméně jeden a půl měsíce**.

Za bránění v užívání **nelze považovat** přístup pronajímatele do pronajatých nemovitostí za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem, nebo omezení v užívání v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování věci.

Trestného činu podle **§ 208 odst. 2** se může pachatel dopustit i ve vztahu k takovému objektu bydlení (rodinnému domu, bytu), na který **ještě nebylo vydáno** kolaudační rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, resp. u něhož ještě nebyly splněny podmínky pro užívání stanovené stavebním zákonem, pokud jde o objekt způsobilý k bydlení a je k tomuto účelu zařízený a také skutečně využívaný.

Spáchání trestného činu podle **§ 208 odst. 2** je podmíněno skutkovým zjištěním, že poškozený **byl oprávněn** užívat určitý dům, byt nebo nebytový prostor a že pachatel mu v tom bránil neoprávněně. Kdyby poškozenému v době posuzovaného skutku již **platně zanikl** právní důvod k užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru, chyběla by v jednání pachatele protiprávnost, která je podmínkou trestnosti u citovaného trestného činu.

Subjektem (pachatelem) tohoto trestného činu může být **pouze osoba fyzická**, právnická osoba se jej dopustit nemůže (srov. **§ 7 zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim**).

Trestní zákoník pro toto jednání jako subjektivní stránku vyžaduje **úmysl**. Postačí i úmysl eventuální (nepřímý), tedy situace, kdy pachatel ví, že může jít o protiprávní obsazení, nebo užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru a pro případ, že tomu tak je, s tím byl srozuměn. Subjektivní stránka je naplněna, jestliže úmysl pachatele směřoval k tomu, aby oprávněné osobě bylo v užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru neoprávněně bráněno, aniž by bylo nutné, aby pachatel zároveň sledoval způsobení škody či jiné újmy na zdraví nebo majetku oprávněné osoby nebo někoho jiného.

Pokud pachatel ve shodě s **odst. 3 písm. a)** spáchá čin uvedený v **odstavci 1** nebo **2** jako **člen organizované skupiny**, jde o okolnost podmiňující použití vyšší trestní sazby. Tímto zpřísněním postihu je vyjádřena větší závažnost takového činu, pokud jej pachatel spáchá v rámci svého zapojení do organizované skupiny.

Pokud pachatel ve shodě s **odst. 3 písm. b)** způsobí **škodu velkého rozsahu**, tedy škodu dosahující částky nejméně 10 000 000,- Kč, jde rovněž o okolnost podmiňující použití vyšší trestní

sazby.

Prameny:

- zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník
- zákon č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim
- <https://ehutnik.cz/dobre-rady/trestnepravni-dopady-neopravneneho-uzivani-bytu>
- JUDr. Zbyněk Žďárský, komentář k § 208 trestního zákoníku, ASPI
- <https://www.bcak.cz/slovník-pravnick-pojmu/skutkova-podstata/>

V

Pronájem družstevního bytu

Právní úprava

- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) [dále jen „ZOK“]
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 2215an, dále jen „o. z.“)

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Družstevním bytem se rozumí byt, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem (srov. § 729 ZOK).

K základním právům člena družstva patří m. j. právo uzavření **smlouvy o nájmu** družstevního bytu na dobu neurčitou (srov. § 741an ZOK) a dodržovat stanovy družstva.

Podle této právní úpravy je zřejmé, že pokud tedy člen družstva bydlí v družstevním bytě (srov. § 729 ZOK), **není jeho vlastníkem**, ale je **nájemcem**. Za těchto okolností platí, že takový byt sice **nelze** pronajmout, přesto **je možné ho za úplatu nabídnout k bydlení**.

Pokud dojde mezi nabízejícím nájemcem a poptávajícím zájemcem k dohodě, pak v takovém případě půjde o **podnájem** (srov. § 2215 o. z.), protože uzavřít nájemní smlouvu jako nájemce, který by se tak dostal do postavení pronajímatele, by bylo protiprávní, protože pronajímat někomu věc, kterou nevlastníme, není možné.

Pokud tedy nájemce družstevního bytu chce podnajmout svůj družstevní byt, tak je zapotřebí řídit se nejen zákonem (srov. § 2215an o. z.), ale v případě **družstevních bytů také stanovami družstva a nájemní smlouvou**, kterou má s družstvem uzavřenou.

To znamená, že celý proces podnájmu je třeba začít **prostudováním** jednak platných stanov družstva a jednak své nájemní smlouvy. Je třeba se přesvědčit, zda se podnájem zcela vylučuje, nebo naopak zda je povolený a za jakých podmínek. Je třeba správně vyložit ustanovení obsažená v těchto dokumentech a správně je chápat. Je třeba si uvědomit, že od formulace textu se bude odvíjet to, zda může bytové družstvo rozhodovat, zda podnájem povolí či nepovolí, nebo dokonce zda bude schvalovat i osobu podnájemce, nebo zda prostě musí záměr podnajmout předmětný byt strpět a navrhovatel podnájmu to družstvu pouze oznamuje.

Pokud ve stanovách nebo v nájemní smlouvě **nejsou obsažena** ustanovení, která upravují možnosti podnájmu, tak platí **§ 2215 odst. 1 o. z.** . Ten jednoznačně stanoví, že bez souhlasu pronajímatele, tedy družstva, nemůže být zřízen podnájem družstevního bytu.

Praxí je doloženo, že je vždy bezpečnější **žádost o souhlas** s podnájemem, nebo i pouhé oznámení, že nájemce má v úmyslu družstevní byt podnájemat, posílat **v písemné formě**. V některých družstvech může být nepovolený podnájem důvodem k vyloučení z družstva. Z tohoto důvodu je žádoucí pro eliminaci event. budoucích sporů **vždy trvat na písemném rozhodnutí družstva ve věci podnájmu**.

Bytová družstva mají nejčastěji ve stanovách souhlas s podnájemem podmíněný **předchozím schválením**. Jinými slovy – člen družstva musí zažádat družstvo o souhlas s podnájemem **ještě před tím**, než začne byt podnájemat. **Souhlas mohou družstva zpoplatnit**.

Při uzavírání podnájemní smlouvy by nájemce jako podnájematel měl postupovat obezřetně při výběru podnájemníka. Mohlo by se stát, že podnájemník by byla osoba, která svým chováním a jednáním by byla nepřizpůsobivá. Pak **následky vždy ponese nájemce jako podnájematel, který v krajním případě může být z družstva vyloučen**. Je tedy žádoucí zvážit možné dopady na vztahy se sousedy a na členství v družstvu a pečlivě si prověřit svého podnájemníka (srov. **§ 2216 o. z.**).

Nájemce vždy nese vůči družstvu odpovědnost za podnájemce jako by byt užíval sám – odpovídá za řádné užívání bytu i společných prostor domu, dodržování Domovního řádu, pravidel obvyklých pro chování v domě, apod. Existuje tak vedle sebe vztah mezi družstvem a jeho členem – nájemcem a vztah mezi nájemcem a podnájemcem. Souhlas družstva s podnájemem není absolutní – jako pronajímatel má družstvo právo odvolat svůj souhlas, zejména v případě, že podnájemce bude opakovaně narušovat zásady pro řádné soužití v domě, nebo nájemce přestane plnit své členské povinnosti.

Pokud nájemce jako podnájematel chce podnajmout **pouze část** družstevního bytu a současně v takovém bytě bydlí (**musí opravdu v bytě bydlet**), tak podle **§ 2274 o. z.** **není zapotřebí žádný souhlas** družstva.

POZOR!!! To ale neplatí, pokud ve stanovách nebo v nájemní smlouvě si družstvo nevyhradilo, že nájemce potřebuje k uzavření podnájemní smlouvy jeho písemný souhlas i při sjednání podnájmu jen části bytu, v němž nájemce bydlí (srov. **§ 2272 odst. 2 o. z.** ve spojení s **§ 2274 o. z.**). K této problematice se vyjádřil i Nejvyšší soud ČR rozsudkem ze dne 18.12.2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017, kde konstatoval m. j. , že „*Pronajímatel si může vyhradit, že nájemce potřebuje k uzavření podnájemní smlouvy jeho písemný souhlas (§ 2272 odst. 2 o. z.) i při sjednání podnájmu jen části bytu, v němž nájemce bydlí (§ 2274 o. z.). O hrubé porušení povinností nájemce podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 2276 o. z. jde i v případě, přenechá-li byt (jeho část) do užívání bezúplatně jinému.*“

Podnájem **je odvozený** od nájemního práva a **skončí nejpozději s ukončením nájmu** bytu členem družstva (srov. **§ 2278 o. z.**). Vzhledem k tomu **nemá podnájemce jistotu** ohledně okamžiku ukončení podnájmu, ani když sám všechny povinnosti plní. Může totiž dojít k tomu, že i z jím nezaviněných důvodů dojde k ukončení nájmu (např. pro neplacení nájem-

ného družstvu nájemcem jako podnajímatelem). O ukončení nájmu je nájemce povinen podnajímatelem informovat tak, aby se mohl připravit na včasné vyklizení bytu.

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- <https://www.penize.cz/bydleni/18836-jak-pronajimat-druzstevni-byt>
- <https://www.honzaptacek.cz/jak-pronajmout-druzstevni-byt-a-nebyt-vyloucen-z-druzstva/>
- https://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/Web-Search/F47A20C268EBBF70C12583C1003ECAAD?openDocument&Highlight=0,
- <https://www.estav.cz/cz/8924.chcete-pronajmout-druzstevni-byt-pozor-ve-skutecnosti-to-bude-podnajem>

VI

Bydlení v nebytovém prostoru

Právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“)
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) [dále jen „st. z.“]
- zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel)

Stručný podklad pro poskytování poradenství v oblasti bydlení

Bydlení v prostorách, které jsou úředně vedeny jako nebytové prostory, může být z hlediska právní úpravy problematické. Tento nájem je pokryt právní úpravou jak soukromoprávní, tak veřejnoprávní. Stavební zákon je zákon odvětví práva správního, což je právní norma práva **veřejného**. Občanský zákoník je zákon odvětví práva občanského, což je právní norma práva **soukromého**.

Smlouvu o nájmu bytu tedy s ohledem na výše uvedené lze uzavřít i v případě, že pronajímané prostory nejsou zkolaudovány jako byt, v tomto případě je rozhodný faktický stav, tzn. zda jsou pronajaté prostory k obývání způsobilé. Občanský zákoník tedy pronajímání nebytových prostor jako byt **povoluje**, nicméně stavební úřad z pohledu orgánu veřejné správy takovéto pronajímání **může sankcionovat**.

Občanský zákoník ve svém ustanovení § 2236 („**(1) Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. (2) Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci. (3) Je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.**“) uvádí, co se rozumí pod pojmem „byt“. Zároveň také připouští, aby došlo k pronájmu jiného než obytného prostoru.

V občanském zákoníku v uvedené definici je bytem pouze takový prostor, který byl **stavebním úřadem "určen" k bydlení**, t. j. takový, který byl jako byt zkolaudován.

Pokud ale dojde pronájmu jiného prostoru, než který byl zkolaudován jako byt, pak jsou obě smluvní strany **zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor**. T. zn., že se zvláštní ustanovení o nájmu bytu nebo domu použijí na všechny případy, kdy si nájemce pronajme určitý prostor k bydlení, i kdyby tento prostor nesplňoval zákonné požadavky na bydlení (např. k bydlení byl pronajat nebytový prostor). I tyto případy mají být, z hlediska soukromého práva, **posuzovány jako chráněný nájem bytu**.

Podle § 2236 odstavce 2 o. z. nemůže být nájemci na újmu skutečnost, že pronajatý prostor není stavebním úřadem určen k bydlení (není zkolaudován jako byt). Pronajímatel tedy není oprávněn zpochybňovat - s odkazem na tuto skutečnosti - platnost nájemní smlouvy.

Z tohoto ustanovení však lze a contrario (v protikladu) dovodit, že pronajímateli skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, **být na újmu může**. V takovém případě by nájemce podle stavebních předpisů neměl v bytě vůbec bydlet. Lze dovodit, že nájemce je oprávněn nájem okamžitě vypovědět podle ustanovení § 2232 o. z. „*Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.*“) z důvodu, že mu pronajímatel předal prostor, který nebyl právně způsobilý k nastěhování a obývání, tedy předal mu prostor právně nepoužitelný ke sjednanému účelu (viz ustanovení § 2227 o. z., t. j. „*Stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.*“).

Tímto způsobem je tedy nájem jiných než bytových prostor upraven **z hlediska soukromého práva**.

Soukromoprávní úpravou, provedenou *občanským zákoníkem*, však **není dotčena** případná veřejnoprávní odpovědnost za správní delikt podle *stavebního zákona*. Podle jeho ustanovení § 178 odst. 1 zjm. *písm. f), g), st. z.* se fyzická osoba dopustí přestupku, užívá-li stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, bez kolaudačního souhlasu, popř. v rozporu s kolaudačním souhlasem.

Jednou z velkých nevýhod bydlení v nebytovém prostoru je v současném právním **rámci nemožnost přihlášení trvalé adresy**. Ze zákona totiž **není možné mít trvalé bydliště v nebytovém prostoru**. Jejich nájemci tak musí hledat alternativní cestu, ať už v podobě nahlášení trvalého bydliště na adresu městského úřadu, nebo na adresu jiné nemovitosti (zpravidla rodičů). Zákonem č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), § 10 odst. 1 se stanoví, že „*(1) Místem trvalého pobytu se rozumí adresa pobytu občana v České republice, která je vedena v základním registru obyvatel ve formě referenční vazby (kódu adresního místa) na referenční údaj o adrese v základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí, kterou si občan zvolí zpravidla v místě, kde má rodinu, rodiče, byt nebo zaměstnání. Občan může mít jen jedno místo trvalého pobytu, a to v objektu, který je podle zvláštního právního předpisu (Vyhláška č. 326/2000 Sb., o způsobu označování ulic a ostatních veřejných prostranství názvy, o způsobu použití a umístění čísel k označení budov, o náležitostech ohlášení a přečíslování budov a o postupu a oznamování přidělení čísel a dokladech potřebných k přidělení čísel, ve znění vyhlášky č. 193/2001 Sb.) označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci (dále jen „objekt“). V případech stanovených tímto zákonem může být místem trvalého pobytu sídlo ohlašovny nebo sídlo zvláštní matriky, které je v informačním systému označeno jako adresa úřadu. ...*“

Bydlení, i trvalé, v nebytovém prostoru je fakticky možné, ale skýtá rizika. Pronajímatel se vystavuje riziku, že po něm bude nájemce chtít, aby uvedl nebytové prostory do stavu popsaného kolaudačními předpisy, jinak mu tuto smlouvu může **vypovědět bez výpovědní doby**. Nájemce si sice může bez problémů pronajímat, ale, zejména najde-li se stěžovatel, vystavuje se riziku, že **dostane pokutu** za přestupek dle stavebního zákona

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel)
- <https://www.bezplatnapravniporadna.cz/ruzne/stavebni-zakon-a-stavby/38417-pronajem-nebytoveho-prostoru-jako-nezkolaudovaneho-bytu-lze-to.html>
- JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D., doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D., komentář k § 2236, ASPI
- <https://azlegal.cz/rizika-pronajmu-nebytoveho-prostoru-k-bydleni-2/>
- <https://blog.internorm.cz/atelierove-bydleni-jake-jsou-jeho-vyhody-a-nevyhody/>

VII

Bydlení na základě věcného břemene

Právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 1297an) [dále jen „o. z.“]

Stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Zákon č. 40/1964, občanský zákoník pracoval v oblasti této právní úpravy s pojmem „Věcná břemena“ a to v ustanovení **§ 151a následující**.

Nový občanský zákoník (dále jen „o. z.“) pracuje v oblasti této právní úpravy vedle pojmu „Věcná břemena“ především s pojmem „Služebnost“ a to v ustanovení **§ 1257 a následující**.

Současně platný občanský zákoník rozeznává **dva druhy** služebností – **osobní** a **pozemkové**. Služebnost bytu je řazena ke služebnostem **osobním**. Služebnost bytu sleduje **zajištění bytové potřeby oprávněného**. Tuto služebnost lze zřídit např. smlouvou, pořízením pro případ smrti, rozhodnutím soudu (srov. ustanovení **§ 1260 o. z.**). Může být sjednána **bezplatně i úplatně**. Služebnost bytu může sloužit jak osobě (osobám) fyzické, tak také osobě právnické.

Vymezení osobních služebností:

- a) užívací právo** – oprávněnému se umožňuje užívat cizí věc pro vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Vlastníku užívané věci náleží užítky z ní, pokud nebudou krácena práva uživatele. Vlastník věci odpovídá za její závady a je povinen ji udržovat.
- b) požívací právo** – zahrnuje právo věc užívat a brát z ní plody, užítky či mimořádné výnosy. Požívatel je povinen při výkonu svých práv šetřit podstatu věci. Požívatel nese všechny vady věci existující v době zřízení služebnosti, jakož i náklady, bez nichž by se nedosáhlo plodů a užitků. Tato služebnost představuje nejširší právní moc nad cizí věcí.

Uživací i požívací právo lze zřídit k zužitelným zastupitelným věcem. Po skončení osobní služebnosti vrátí uživatel nebo poživatel stejné množství věcí téhož druhu a jakosti.

Služebnost bytu – odpovídá svým rozsahem služebnosti užívací. Vlastník bytu může volně nakládat se všemi částmi domu (bytu), na které se služebnost nevztahuje. **Nejedná se o právo výměnku** upravené v ustanovení § 2707an o. z., jehož obsah je širší.

Výměnek má mnoho znaků společných se služebností užívání darované nemovitosti, ale existuje zde jeden zásadní rozdíl, který odlišuje služebnost od výměnku a **není možné** tyto dva odlišné instituty zaměňovat.

Výměnek v podstatě odpovídá tomu, jak ho známe ze starých románů, příběhů nebo vyprávění našich prarodičů. Výměnek byl dříve prostor v rámci statku či obydlí, který byl vyhrazen rodičům obdarovaného. Rodiče už nemohli pracovat, a tedy ani udržovat stavení, a tak toto stavení převedli na své potomky a sami se přestěhovali do tzv. výměnku. Práva spojená s výměnkem nebyla jen o užívání tohoto prostoru. Musíme vzít v úvahu, že tenkrát ještě neexistovali důchody a státní podpory, jak je známe dnes. Staří rodiče tak byli odkázáni zcela na péči svých dětí a požívali nejvíce práv v rámci výměnku. Už z toho je jasné, že **výměnek nezahrnoval jen právo bydlení pro rodiče jako dárce, ale také právo na zajištění a zabezpečení**. Typicky se jednalo o zajištění dodávek vody, otopu, a jídla. Možné bylo také zajišťovat i další služby, jako odvoz k lékaři, péči, léčbu apod.

A právě to je ten zásadní rozdíl, který platí i dnes. V rámci výměnku totiž musí být sjednáno **nejen právo užívání nemovitosti** či její části, jako je tomu v případě služebnosti, ale také **zajištění dalších služeb péče a starosti o dárce, typicky se jedná o zajištění dodávek vody, otopu, tedy tepla, případně výživy, nebo dovoz nákupů**. Tyto další služby už činí výměnek tím, čím ve skutečnosti je. Tedy sjednáním zabezpečení a péče o dárce v širším smyslu (srov. § 2707an o. z.).

Typický dotaz č. 1 v této oblasti: *namísto věcného břemene (služebnosti bytu) nestačilo by uzavřít dlouhodobou nájemní smlouvu (typicky na dobu neurčitou)? Co je lepší?*

Služebnost bytu je věcné právo, zatímco **nájem je pouze smluvní závazek**. Z tohoto rozdílu vyplývá posílená ochrana oprávněného ze služebnosti, která je podobná ochraně vlastnického práva (právo na vydání věci, předpoklad oprávněnosti užívání bytu bez dalšího apod.).

Zřízení služebnosti **je zapisováno do katastru nemovitostí**, takže vylučuje případnou „dobrou víru“ osoby, která by tvrdila, že o právu oprávněného ze služebnosti nevěděla a tím by mohlo pro oprávněného docházet k právním komplikacím při dispozicích s nemovitostí nebo dokonce k svévolnému zrušení nájemní smlouvy. **Zapsat** do katastru nemovitostí lze sice nově **i nájemní smlouvu**, nedochází k tomu však bez dalšího, ale pouze v případě, **že s tím vlastník bytu souhlasí**.

Dalším podstatným rysem, který oba právní instituty odlišuje, je **dlouhodobost trvání**. Služebnost bytu lze zřídit **na dobu neurčitou bez možnosti výpovědi** (například „do konce života oprávněné osoby“). Naproti tomu **nájemní smlouvu na byt nelze uzavřít na dobu neurčitou bez možnosti výpovědi**, neboť v samotné podstatě tohoto institutu je zakódována „dočasnost“. Navíc sjednat dlouhodobý nájem bytu se ztíženou možností nájemní smlouvu vypovědět bude vyžadovat podstatně propracovanější smluvní dokumentaci a tím vyvolá zvýšené náklady na právní službu.

S ohledem na výše uvedené lze učinit závěr, že zřízení služebnosti je z hlediska dlouhodobé právní jistoty uživatele bytu podstatně stabilnější institut než nájem.

Smlouva o zřízení služebnosti bytu (OBECNÝ VZOR)

uzavřená ve shodě s ustanovením § 1257an. ve spojení s ustanovením § 1297an zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění,

mezi níže uvedenými smluvními stranami

1. (jméno, příjmení, titul)
..... (datum narození)
..... (bytem)

(dále jen povinný ze služebnosti)

2. (jméno, příjmení, titul)
..... (datum narození)
..... (bytem)

(dále jen oprávněný ze služebnosti)

Článek I.

Prohlášení stran

Vlastník bytu jako povinný ze služebnosti prohlašuje, že je na základě darovací smlouvy ze dne 19. 7. 1987 registrované státním notářstvím v Kolíně dne 29. 7. 1987 pod sp. zn. RA 708/87, výlučným vlastníkem pozemku st. p. č. – zastavěná plocha o výměře, jehož součástí je rodinný dům č. p. 79, zahrady p. č. o výměře, vše nacházející se v obci a k. ú., zapsané v katastru nemovitostí na LV č. u Katastrálního úřadu pro, katastrální pracoviště

Článek II.

Předmět smlouvy

(1) Povinný zřizuje ve prospěch oprávněného a k tíži výše specifikovaného rodinného domu služebnost doživotního a bezplatného užívání domu specifikovaného v čl. I. této smlouvy pro vlastní potřebu oprávněného. Oprávněný smí užívat rodinný dům č. p. 79 (specifikovaný v čl. I. této smlouvy) sestávající se z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, koupelny, WC, předsíně, chodby a dále je oprávněn užívat sklep i pozemky uvedené v článku I. této smlouvy.

(2) Povinný musí umožnit oprávněnému volný přístup do domu č. p. 79 v Oprávněný smí užívat dům společně s jeho součástmi a příslušenstvím.

(3) Oprávněný takto zřízenou služebnost přijímá a povinný, jako vlastník služebné nemovitosti se zavazuje tato práva strpět a umožnit oprávněnému ze služebnosti nerušený výkon těchto práv.

Článek III.

Úplata za zřízení služebnosti

Služebnost se dle této smlouvy sjednává bezúplatně.

Článek IV.

Obsah a rozsah služebnosti

- (1) Oprávněný potvrzuje, že před podpisem této smlouvy byl seznámen se skutečným stavem rodinného domu včetně jeho příslušenství.
- (2) Povinný jako vlastník nemovitostí je povinen hradit náklady spojené s údržbou a opravami nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy a udržovat nemovitosti v dobrém stavu.
- (3) Tato služebnost je závazná pro všechny vlastníky nemovitostí uvedených v čl. I. této smlouvy po dobu života oprávněného.
- (4) V případě, že povinný jako vlastník nemovitostí převede nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy na jiného vlastníka, je povinen do 30 dnů ode dne převodu vlastnického práva oznámit oprávněnému novému vlastníka nemovitostí.
- (5) Rozsah a obsah služebnosti touto smlouvou neupravený, se posoudí podle místní zvyklosti. Není-li v místních zvyklostech žádné takové pravidlo pro posouzení rozsahu a obsahu služebnosti, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.

Článek V.

Návrh na vklad

- (1) Právo odpovídající služebnosti domu nabude oprávněný vkladem práva odpovídajícího služebnosti domu s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro, katastrální pracoviště.....
- (2) Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva odpovídajícího služebnosti domu podle této smlouvy bude smluvními stranami podepsán při podpisu smlouvy o zřízení služebnosti domu a podá jej oprávněný. Správní poplatek za vklad práva odpovídajícího služebnosti domu uhradí oprávněný.
- (3) Smluvní strany jsou povinny poskytnout si navzájem veškerou možnou součinnost nutnou k podání návrhu na vklad práva odpovídajícího služebnosti domu a k provedení tohoto vkladu.
- (4) V případě, že by ke vkladu práva odpovídajícího služebnosti domu do katastru nemovitostí dle této smlouvy nedošlo, zavazují se smluvní strany, že bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 10 dnů, uzavřou novou smlouvu o zřízení služebnosti stejného obsahu nebo dodatek stejného obsahu, který splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, případně bez zbytečného odkladu na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu o zřízení služebnosti či návrh na vklad náležitě doplní.

Článek VI. Ostatní ujednání

(1) Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva může být měněna nebo rušena pouze písemnou formou a po vzájemné dohodě stran.

(2) Tato smlouva je sepsána a vyhotovena ve třech stejnopisech stejné právní závaznosti, z nichž jedno bude použito jako příloha k návrhu na vklad do katastru nemovitostí a po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana po podpisu této smlouvy.

(3) Skutečnosti ve smlouvě blíže nespecifikované se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

(4) Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné k právnímu jednání, že si smlouvu před podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V dne

V dne

.....
Povinný ze služebnosti

.....
Oprávněný ze služebnosti

Typický dotaz č. 2 v této oblasti: *jak zanikne osobní služebnost?*

A. Zánik osobní služebnosti smrtí oprávněné osoby

Smrtí oprávněné osoby osobní služebnost zaniká. Právní účinky smrti má důkaz smrti (srov. *ustanovení § 26 o. z.*) a prohlášení za mrtvého (srov. *§ 71an o. z.*). Ve většině případů tak služebnost zanikne v okamžiku smrti, v ostatních jmenovaných případech rozhodnutím soudu.

Naopak smrtí vlastníka služebné věci služebnost nezaniká a jako věcné právo na věci lpí a přechází na dědice (srov. *§ 1302 o. z.*).

B. Zánik osobní služebnosti přechodem služebnosti na dědice

Služebnost by mohla být při jejím zřízení nebo pozdějším ujednáním rozšířena i na dědice oprávněné osoby. Nejčastěji se tak stane smlouvou, která by bez dalšího určovala jako osoby oprávněné dědice původního oprávněného. Pokud by se tak stalo, platí zde vyvratitelná právní domněnka, že se jedná o dědice ze zákona, a to o dědice první skupiny tj. manžela a děti zůstavitele. Není ovšem vyloučeno, že ve smlouvě, která by z praktických důvodů měla mít písemnou formu bude projevna shodná vůle ve smyslu širšího, popř. jiného okruhu dědiců. Dědicem ze závěti může být i právnická osoba, tudíž by smlouva o přechodu služebnosti mohla upravovat i takovou variantu. Pokud by putativní (domnělý, omylem pokládáný za platný) dědic dědictví nenabyl a byl jediným obmyšleným, na kterého měla služebnost přejít, služebnost zanikne smrtí oprávněné osoby. Zřejmě bude možný i postup, že taková dohoda bude součástí dědické dohody; zde je vzhledem k její obligatorní formě notářského zápisu důkazní

situace výrazně ulehčena. Takové ujednání umožňuje důkaz opaku a rozšíření služebnosti i na tyto osoby. Obecně má služebnost zvýhodňovat nějakou osobu nebo zlepšovat užívání nějaké věci, vždy však s co nejmenším zatížením povinného. Proto zde zákon principiálně snoubí obě zásady – účelnost služebnosti přetrvávající lidský život a pokud možno minimální zátěž vlastníka služebné věci (srov. § 1302 o. z.).

C. Zánik osobní služebnosti při zániku právnické osoby

Osobní služebnost, kterou nabyla právnická osoba, je limitována jejím trváním (srov. ustanovení § 1302 o. z.).

Prameny

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- <https://dostupnyadvokat.cz/blog/najem-vs-sluzebnost>
- <http://www.zbynekmlcoch.cz/informace/ke-stazeni/obcanske-pravo-vzory/vecne-bremeno-dozeni-smlouva-vzor-ke-stazeni-zdarma>
- <http://www.profirpravnik.cz/p/darovaci-smlouva-k-bytu-nebo-domu-se-sluzebnosti-nebo-s-vymenkem-1198.html>
- JUDr. MUDr. Alexandr Thöndel, Ph.D. , komentář k § 1297 a k § 1302, ASPI

VIII

Spoluvlastnictví nemovité věci – bytu

Právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (zjm. § 1115an) [dále jen „o. z.“]
- zákon 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)
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (zjm. §§ 5 a 6) [dále jen „NV“]

Stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Spoluvlastnictví označuje vlastnictví **dvou nebo více osob k jedné společné věci zároveň**. Spoluvlastnictví můžeme kategorizovat na **reálně dělitelné** a **nedělitelné** tzv. **ideální**. Reálně dělitelné spoluvlastnictví znamená, že věc je rozdělena na reálné podíly a každý ze spoluvlastníků je výhradním vlastníkem reálného podílu. Bez problémů si to dokážeme představit u nemovitých věcí a to konkrétně pozemků. Naproti tomu ideální vlastnictví je podstatně častější záležitostí. U ideálního podílu není věc reálně rozdělena z důvodu, že ji nelze rozdělit (například auto). Není nemožné, aby do ideálního spoluvlastnictví spadal i pozemek, který je reálně rozdělitelný. Ideální spoluvlastnictví lze **zrušit** a reálné lze **jak zrušit, tak oddělit**.

V České republice je obecně spoluvlastnictví ideálně určených podílů upraveno pod názvem „**Spoluvlastnický podíl**“ (srov. § 1121an o. z.).

Vedle toho právní řád zná také některé zvláštní případy spoluvlastnictví (např. **bytové spoluvlastnictví**), které mají speciální právní úpravu (srov. § 1158an o. z.).

A. Spoluvlastnický podíl

Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Může nastat situace, kdy postupem času pro některého ze spoluvlastníků se spoluvlastnictví stane nevyhovující (nejčastěji pro odlišnost názorů na nakládání se společnou věcí). Občanský zákoník poskytuje spoluvlastníkům dvě možnosti ukončení jejich spoluvlastnického vztahu z jejich vůle, jimiž jsou zrušení spoluvlastnictví **dohodou** či **rozhodnutím soudu**.

Aa) zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dohodou

Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví může být, co se týče způsobu vypořádání, formulována v podstatě libovolně. Zákon chápe tuto formu zrušení spoluvlastnického vztahu jako **prioritní**.

Zákon má však tři specifické požadavky, které by spoluvlastníci měli při tvorbě dohody mít na paměti. **Prvním** z nich je to požadavek **písemné formy** (srov. § 1141 o. z.) dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví **k nemovitě věci** (u movitých věcí se spoluvlastníci mohou na vypořádání dohodnout i ústně).

Pro posílení jistoty stran, že to, co si mezi sebou dohodnou ústně, bude prokazatelně platit, stanoví zákon (srov. § 1149 NOZ) jako svůj **druhý** požadavek povinnost každého ze spoluvlastníků vydat ostatním spoluvlastníkům na jejich žádost **písemné potvrzení** o tom, jak se mezi sebou vypořádali (tento požadavek je namístě v případě, kdy dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebyla sepsána písemně a neexistuje tedy žádný relevantní důkaz pro případ budoucích rozporů).

Třetím požadavkem zákona je, aby součástí dohody bylo **ujednání o způsobu vypořádání** (srov. § 1141 o. z.).

Ab) Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudním rozhodnutím

Ani v situaci, kdy se mezi stranami nepodaří dosáhnout dohody o způsobu vypořádání spoluvlastnictví, není přípustné „nutit“ spoluvlastníky, aby setrvali ve spoluvlastnickém vztahu. Z tohoto důvodu zákon dává každému ze spoluvlastníků možnost obrátit se na soud s návrhem na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. NOZ stanoví způsoby, jakými může soud o podaném návrhu rozhodnout. Nejprve zkoumá, zda je věc možno mezi jednotlivé spoluvlastníky **rozdělit** (to se stává spíše ve výjimečných případech), jestliže toto možné není (např. nemovitost není možno „rozparcelovat“ na jednotlivé části apod.), **přikáže soud věc za náhradu** některému ze spoluvlastníků (k určení konkrétní výše náhrady si soud většinou nechává zpracovat znalecký posudek na hodnotu věci). Pokud žádný ze spoluvlastníků nechce věc do svého výlučného vlastnictví (příp. pro něj není akceptovatelná povinnost nahradit ostatním spoluvlastníkům hodnotu jejich spoluvlastnického podílu), soud **rozhodne o prodeji věci a rozdělení výtěžku** z prodeje mezi jednotlivé spoluvlastníky (srov. § 1143 až 1149 o. z.).

Typický dotaz v této oblasti: *když se rozděluje společná věc, jak to vypadá s právy třetích osob a jaká je jejich ochrana?*

Zákon chrání třetí osoby jako slabší stranu i v mnoha dalších ustanoveních napříč současným občanským zákoníkem. Ochrana je poskytována třetím osobám, v jejichž prospěch vázne na

rozdělované věci nějaké věcné právo nebo je spojena s věcí panující. Týká se to případů, kdy společná věc se rozděluje fyzicky na díly. **Nezáleží na tom, zda si věc rozdělují sami spoluvlastníci nebo soud.** Příkladem rozdělení společné věci sloužící může být situace, kdy se rozděluje věc, na které vázne zástavní právo nebo věcné břemeno. Rozdělení společné věci není na újmu osobě, která má věcné právo ke společné věci. Opakem je věc panující, kdy vlastníci této věci jsou osobami oprávněnými. Při rozdělení věci panující trvá věcné břemeno pro všechny díly zpravidla nadále, **nesmí však být rozšířeno, ani se stát obtížnějším.** Např. kdyby vodu ze studny bralo více oprávněných osob nebo by přes pozemek přecházelo více osob (srov. § 1150an o. z.).

Typický dotaz v této oblasti: *Lze zrušení spoluvlastnictví odložit?*

Spoluvlastníci si mohou **ujednat, že nebudou žádat zrušení spoluvlastnictví po určitou dobu, nejvýše po dobu deseti let.** **Odložení zrušení** nebo oddělení spoluvlastnictví **je vždy dočasné.** Byl-li odklad zrušení spoluvlastnictví ujednán na dobu delší deseti let, považuje se za ujednaný na deset let. Nic nebrání tomu, aby si spoluvlastníci později ujednali něco jiného.

Například svou původní dohodu zrušili. **Odklad zrušení lze ujednat i opakovaně.** Odložit zrušení spoluvlastnictví může soud na návrh spoluvlastníka. **Podmínkou je, že má být zabráněno majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka.** Soud **může prodloužit trvání spoluvlastnictví nejdéle o dva roky.** Zrušení spoluvlastnictví může být odloženo také pořízením pro případ smrti (srov. § 1154an o. z.).

B. Bytové a přídatné spoluvlastnictví

Do 31.12. 2013 bylo bytové spoluvlastnictví upraveno v samostatném zákoně 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).

Nový občanský zákoník však tento zákon zrušil a jeho úpravu, ovšem s podstatnými rozdíly, převzal (srov. § 1158an o. z.). Právní úprava obsažená v tomto zákoně se však, pokud jde o způsob převodu vlastnictví k jednotkám, **nebude** dotýkat jednotek, **které již v minulosti byly převedeny dle zákona o vlastnictví bytů** (postačí, pokud byla takto převedena jedna jednotka v domě s byty) - pro ně bude platit právní úprava podle **zákona o vlastnictví bytů**.

Bytovým spoluvlastnictvím rozumíme dle nového občanského zákoníku spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, přičemž bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci (pozemku) dům alespoň se dvěma byty. Ústředním pojmem v úpravě bytového spoluvlastnictví je tedy právě pojem „jednotka“, jehož se také dotýká jedna z nejvýznamnějších změn. Dle nového občanského zákoníku je **jednotka** věc nemovitá, která zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu **a zároveň i podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.** V pojmu jednotka tedy dochází **ke spojení obou práv v jeden celek.** Dle nového občanského zákoníku tak nebude **nikdy možno převést samostatně podíl na společných částech domu** (srov. §§ 5 a 6 NV).

Pokud jde o **velikost podílů** na společných částech, tyto mohou být určeny se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné. Pokud však není určeno nic z předcházejícího, platí, **že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě** (tedy je vyjádřen zlomkem, v jehož čitateli je velikost podlaho-

vé plochy bytu a ve jmenovateli celková podlahová plocha všech bytů v domě). Nově bude tedy možné sjednat velikost podílů na společných částech i podle jiných kritérií než jen dle poměru podlahových ploch, jak tomu bylo za platnosti doposud zákona o vlastnictví bytů. Vzniknou-li pochybnosti o správnosti o velikosti podílu určeného jinak, než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo než jako stejné, má vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnily tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé. (srov. § 1161an o. z.).

Úprava institutu **přídavného spoluvlastnictví** je v novém občanském zákoníku **zcela nově**. Dotsud bylo přídavné spoluvlastnictví upraveno pouze v zákoně o vlastnictví bytů, a to jako vztah vlastníků jednotek ke společným částem domu. Dle právní úpravy v novém občanském zákoníku se ale na vztah ke společným částem domu nepoužijí ustanovení o přídavném spoluvlastnictví, **ale zvláštní ustanovení o bytovém spoluvlastnictví** (srov. § 1223an o. z.). Nový občanský zákoník stanoví, že věc náležející společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídavném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Přídavné spoluvlastnictví je tedy **zvláštním typem spoluvlastnictví**. Typickým příkladem takového spoluvlastnictví je společné vlastnictví přístupové cesty vlastníky několika staveb, které společně tvoří určitý účelový celek (např. chatová osada). Mohou to ale být i společné přípojky, parkoviště atp. Pokud se přídavné spoluvlastnictví týká nemovitosti zapisované do veřejného seznamu, zapisí se do něj vkladem i toto přídavné spoluvlastnictví. V praxi by se tedy mělo, například pokud půjde o zahrádkářskou osadu, u jednotlivých zahrádek na listech vlastnictví objevit přídavné spoluvlastnictví k příjezdové cestě společně všem zahrádkám.

Podíl na věci v přídavném spoluvlastnictví **lze převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídavném spoluvlastnictví slouží**. (**samostatný převod podílu tedy není možný**). Věc v přídavném spoluvlastnictví nesmí být proti vůli spoluvlastníků odňata společnému účelu a zatížit tuto věc lze, pouze pokud to společnému účelu nebude bránit. Žádnému spoluvlastníku zároveň nelze bránit ve využití věci způsobem, který odpovídá účelu a nebrání využití věci ostatními spoluvlastníky.

Typický dotaz v této oblasti: jak je to s hrazením nákladů na společné části domu?

Náklady spojené se správou, údržbou a opravou bytového domu jsou hrazeny **z příspěvků jednotlivých spoluvlastníků**. Výše příspěvků je stanovena poměrně podle podílu na společných částech domu.

Z těchto příspěvků (fondu oprav) je tak hrazeno vše, co je zjm. v „Prohlášení vlastníka budovy“ (platí vždy, pokud není v rozporu s o. z.) definováno jako společná část domu, což podle § 1189 odst. 2 o. z. (..., **(2) Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.**“) platí i v případě takových společných částí domu, které jsou ve výlučném užívání některého ze spoluvlastníků. To je ale podmíněno dodržením ustanovení §1183 odstavce 1 o. z., že: „*Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou - li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. ...*“.

Jiný způsob úhrady nákladů na opravu a údržbu společných částí domu nebo i částí, které nejsou společnými a jsou součástí jednotlivých jednotek, si může společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“), nebo bytové družstvo po společném rozhodnutí spoluvlastníků upravit dle vlastních potřeb a je zapsán ve stanovách SVJ (bytového družstva) či jiných vnitřních předpisech SVJ (bytového družstva). Typicky může jít např. o způsob financování výměny oken v bytových jednotkách, zasklení lodžii apod.

Typický dotaz v této oblasti: *kde je možné si opatřit „Prohlášení vlastníka budovy“?*

Prohlášení vlastníka budovy je vždy uloženo **na Katastru nemovitostí** a lze ho získat za úplaty (cena se odvíjí od počtu stran prohlášení) např. prostřednictvím Czech POINTu. Výjimečně ho lze získat i jiným způsobem (např. některá společenství vlastníků ho mají na svých webových stránkách) a zdarma.

Doporučení : Rozdílná pravidla platící pro jednotlivé bytové domy tak mohou mít v některých případech zásadní vliv **jak na cenu jednotky, tak i výši jejích provozních nákladů**. Proto je v zájmu kupujícího, aby před koupí nemovitosti pečlivě prostudoval vnitřní předpisy SVJ (bytového družstva).

Typický dotaz v této oblasti: *jak může dojít ke zrušení bytového spoluvlastnictví?*

Obdobně jako to bylo možné podle zákona o vlastnictví bytů, umožňuje nový občanský zákoník, aby se **všichni vlastníci jednotek dohodli na tom, že přemění stávající vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví nemovité věci**. Vlastníci jednotek touto dohodou zruší své vlastnictví jednotek, zruší tedy právní režim bytového spoluvlastnictví a přemění jej na podílové spoluvlastnictví nemovité věci, dosud rozdělené na jednotky. Zápisem do katastru nemovitostí vznikne na základě této dohody dosavadních vlastníků jednotek podílové spoluvlastnictví nemovité věci a zanikne rozdělení nemovité věci na jednotky (srov. [§ 1217 odst. 1o. z.](#)).

Lze předpokládat, že velikost spoluvlastnických podílů na nemovité věci bude zpravidla odpovídat velikosti podílů na společných částech příslušejících k jednotlivým jednotkám - jde-li o jednotky vzniklé před 1.1.2014, nebo zahrnutých v jednotlivých jednotkách - jde-li o jednotky vzniklé po 1.1.2014 (srov. ustanovení § 3063 o. z., t. j. „*Nabytí-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle 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, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.*“).

V ustanovení [§ 1217 odst. 2 o. z.](#) jde o úpravu shodné záležitosti jako v odstavci 1 téhož ustanovení, tedy o zrušení bytového spoluvlastnictví a jeho přeměnu na vlastnictví nemovité věci, v tomto případě však jde o **dohodu manželů**, kteří mají všechny jednotky ve společném jmění manželů a jeho přeměnu na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění manželů. Tato výslovná úprava v zákoně o vlastnictví bytů chyběla, v odborné praxi však nebylo pochyb, že shodnou možností, jakou měli vlastníci jednotek, resp. jediný vlastník všech jednotek, mají rovněž manželé, kteří mají všechny jednotky ve společném jmění manželů.

Dohoda, na jejímž základě má dojít k přeměně dosavadního bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastnictví nemovité věci nebo na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění

manželů podle odstavce 1 nebo 2, resp. prohlášení jediného vlastníka všech jednotek, **musí mít písemnou formu**. Od tohoto požadavku zákona se nelze odchýlit, jak plyne z ustanovení § 559 o. z., podle něhož každý má právo zvolit si pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem (srov. § 1217 odst. 3 o. z.).

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon 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)
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím
- <http://www.law4u.cz/cz/sluzby/nemovitosti/vyporadani-spoluvlastnictvi/>
- <http://www.businessinstitut.cz/bytove-a-pridatne-spoluvlastnictvi-podle-noz>
- <http://blogreneo.blogspot.cz/2014/10/spolecne-casti-domu-dle-noz.html>
- <http://www.pravnilinka.cz/obcansky-zakonik/spoluvlastnictvi-zruseni-a-oddeleni>
- JUDr. Zdeněk Čáp, komentář k § 1217, ASPI

IX

Domácnost

Právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“)
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „SOZ“)

Stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Obecně lze pojem „domácnost“ chápat třemi způsoby: 1) jako lidské obydlí, přizpůsobené k bydlení, 2) jako společenství spolužijících osob, anebo 3) jako kombinaci obojího. Toto tradiční rozdělení současně platný občanský zákoník (dále jen „o. z.“) přebírá a obecně pojem „domácnost“ chápe jako „*hospodářskou jednotku bez právní subjektivity, která je tvořena osobními a majetkovými složkami.*“ **Konkrétní definici pojmu „domácnost“ však ani on, ani jiný právní předpis v českém právním řádu neobsahuje.**

Rovněž tak **nejsou nikde definovány** ani související pojmy jako „**společná domácnost**“ a „**rodinná domácnost**“, ačkoli v rámci současně platného občanského zákoníku se pojem „domácnost“ vyskytuje v několika podobách, a to jako a) „domácnost bez přívlastku“, b) „společná domácnost“ a c) „rodinná domácnost“.

Ad a) Domácnost bez přívlastku

Do kategorie pojmu „domácnost bez přívlastku“ spadají veškeré podoby pojmu „domácnost“, kdy se tento pojem vyskytuje zcela samostatně či případy, kdy tento pojem doprovází rozdílný přívlastek, např. domácnost nájemce.

Domácnost bez přívlastku **není možné považovat za společenství osob**, jelikož nemusí být nutně tvořena více osobami. Tento závěr vyplývá z některých ustanovení občanského zákoníku,

např. z ustanovení § 691 odst. 1 o. z., které m. j. stanoví, že „*nemají-li manželé rodinnou domácnost, nese každý z nich náklady své domácnosti; ...*“ Z tohoto ustanovení je evidentní, že svou domácnost může mít také manžel jako jednotlivec. V případě „domácnosti bez přívlastku“ se tedy bude jednat spíše než o společenství osob, o pouhý soubor majetku, určený k naplňování potřeb bydlení jedné či více osob.

Ad b) Společná domácnost

V případě „společné domácnosti“ se jedná o pojem, který byl užíván také v předchozí právní úpravě dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „SOZ“), kdy se jednalo pouze o jinou podobu pojmu „domácnost“ a význam těchto dvou slov byl v zásadě stejný. Tento právní předpis **definoval** „domácnost“ v ustanovení § 115 tak, že „*domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby.*“.

Soudní praxe následně definovala pojem „domácnost“ ve smyslu ustanovení např. § 115 a § 474 odst. 1 SOZ (**(1)** *Nedědí-li zůstavitelovi potomci, dědí ve druhé skupině manžel nebo partner(ka), zůstavitelovi rodiče a dále ti, kteří žili se zůstavitelem nejméně po dobu jednoho roku před jeho smrtí ve společné domácnosti a kteří z tohoto důvodu pečovali o společnou domácnost nebo byli odkázáni výživou na zůstavitele...*), tak, že se jedná o: „*soužití dvou nebo více fyzických osob, které spolu žijí trvale a které společně uhrazují náklady na své potřeby. Společná domácnost zpravidla předpokládá společné bydlení v jednom nebo více bytech. ... Jde o společenství trvalé povahy, a proto společnou domácnost představuje jen skutečné a trvalé soužití, v němž její členové přispívají k úhradě a obstarávání společných potřeb ... a v němž společně a bez rozlišování hospodaří se svými příjmy*“ (srov. *usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 9. 2006, sp. zn. 21 Cdo 683/2006*). Soudní praxe pomocí této definice **dovodila a ustálila** právě i obsah pojmu „společná domácnost“.

Z výše uvedeného vymezení je možné určit **základní znaky**, které musí soužití ve společné domácnosti naplňovat. Společná domácnost tedy musí vykazovat **ba)** společenství osob, **bb)** skutečné společné soužití, **bc)** trvalé soužití, **bd)** společné hospodaření.

Ad ba) Společenství osob - prvním znakem, jak již ze samotného slova „společná“ vyplývá, je skutečnost, že společnou domácnost může tvořit pouze skupina fyzických osob, tedy alespoň dvě osoby. Podle tohoto pojetí jednotlivec společnou domácnost nemá. Tyto osoby pak spolu mohou žít ve společné domácnosti bez ohledu na to, jak blízký je jejich vzájemný vztah. To znamená, že společná domácnost může vzniknout i mezi osobami, které nejsou v příbuzenském ani jiném blízkém vztahu, a naopak ani blízký vztah sám o sobě společnou domácnost mezi dvěma osobami nezakládá.

Ad bb) Skutečné společné soužití - soužití v tomto smyslu znamená zpravidla společné bydlení, jelikož domácnost, jak naznačuje i etymologický (etymologie je nauka o vzniku a vývoji slov) původ slova, je spojena nejčastěji s představou společného bytu. Samotná existence společné domácnosti však není vázána na společný byt, a tedy nevylučuje právní existenci domácnosti spojenou s prostorem, jenž není bytem, pokud je splněn znak společného soužití (např. domácnost může být popř. vedena i v maríngotce, v obytném přívěsu automobilu či ve stanu). Znak „skutečné společné soužití“ tak nutně nemusí znamenat společné bydlení a i ti, kteří nemají trvalé obydlí či jsou bez obydlí, mohou tvořit společnou domácnost. Stejně tak není vyloučena existence několika domácností v jednom bytě.

Ad bc) Trvalé společenství - dalším znakem je trvalost společného soužití. Za trvalé je podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR považováno takové soužití, které **není předem časově omezeno**. Časově omezené je například soužití po dobu nemoci jedné z osob, kdy se jedna osoba stará o druhou, nebo soužití studentů po dobu studia. Jelikož se nejedná o soužití s úmyslem činit tak trvale, o společnou domácnost se ve výše naznačených situacích nemohlo jednat. Vznik společné domácnosti je vyloučen také v případě přechodného ubytování, občasného přespání či návštěv, ale také v případě výpomoci v domácnosti.

Trvalost soužití na druhou stranu nelze chápat absolutně. **Za časově omezené soužití není** např. považováno soužití dospělé osoby s dítětem, kdy dítě poté, co dosáhne zletilosti, společnou domácnost opustí. Pokud se některá ze spolužijících osob po určité přechodnou dobu nachází mimo společnou domácnost např. z důvodu pracovní cesty nebo studia v zahraničí, společná domácnost nezaniká.

V souvislosti s trvalostí společného soužití řešil Nejvyšší soud ČR v minulosti otázku, zda je možné, aby jedna osoba byla členem více než jedné společné domácnosti. Jednalo se o osobu, která tvrdila, že vedla společnou domácnost se svým manželem, a současně vedla druhou společnou domácnost s osobou, o kterou před její smrtí intenzivně pečovala, často u ní osobně pobývala a z tohoto důvodu zajišťovala i veškeré její záležitosti. Soudy v tomto případě dospěly k závěru, že **nikdo nemůže být současně členem dvou či více společných domácností**.

Ad bd) společné hospodaření - dalším, tedy čtvrtým znakem společné domácnosti je společné hospodaření osob neboli existence spotřebního společenství. Jak judikoval Nejvyšší soud ČR, spotřební společenství existuje v případě, že spolužijící osoby **společně hospodaří se svými příjmy a uhrazují z těchto příjmů náklady společné domácnosti. Není přitom nutné, aby všechny osoby přispívaly pouze finančně a stejnou měrou**. Předpokládá se, že každá z osob přispívá podle svých možností a podle své vlastní vůle. Současně není vyloučeno, aby si jednotliví členové společné domácnosti nechali část svých finančních prostředků jen pro svou vlastní potřebu.

Jako vhodný příklad se opět jeví spolubydlení studentů, kdy tito sice bydlí společně v jednom bytě, ale každý hospodaří se svými příjmy zcela samostatně. Chybí tedy vůle žít spolu trvale ve spotřebním společenství. O stejnou situaci se jedná v případě nájemce a nájemníka. Podmínky spotřebního společenství však nemusí splňovat ani druh a družka, manželé či registrovaní partneři, chybí-li vůle takového společenství vytvořit. I tito tedy mohou striktně oddělovat své příjmy.

Ad c) Rodinná domácnost

Rodinná domácnost, jak již bylo uvedeno výše, představuje pojem, který zavedl současně platný občanský zákoník pro oblast rodinného práva. V textu zákona se v některých případech objevuje pouze pojem „rodinná domácnost“ v dalších případech „rodinná domácnost manželů“, přičemž konkrétní význam je nutné dovodit z kontextu.

Rodinnou domácnost manželů tvoří vždy manželé a **existence manželství je také předpokladem jejího trvání**. Rodinná domácnost manželů **vzniká** v okamžiku, kdy se manželé dohodnou, že spolu začnou společně trvale bydlet a hospodařit. V tomto okamžiku jim vznikají také práva a povinnosti vyplývající z existence rodinné domácnosti. Jak je možné dovodit s některých ustanovení, rodinná domácnost může být tvořena také dalšími osobami. Dle ustanovení § 689 o. z. („*Manžel je povinen při volbě svých pracovních, studijních a podobných činností brát*

zřetel na zájem rodiny, druhého manžela a nezletilého dítěte, které nenabylo plné svéprávnosti a které žije spolu s manžely v rodinné domácnosti, a popřípadě dalších členů rodiny.“) tedy do rodinné domácnosti patří spolužijící nezletilé děti. Další osoby, které tvoří rodinnou domácnost, je možné nalézt v ustanovení § 885 o. z., že *„pečuje-li o dítě jen jeden z rodičů, podílí se na péči o dítě a jeho výchově i manžel nebo partner rodiče dítěte, žije-li s dítětem v rodinné domácnosti. To platí i pro toho, kdo s rodičem dítěte žije, aniž s ním uzavřel manželství nebo registrované partnerství, žije-li s dítětem v rodinné domácnosti.“* Na základě tohoto ustanovení je tedy nutné pod pojem „rodinná domácnost“ podřadit registrované partnery, jednoho rodiče samostatně žijícího s dítětem, stejně tak i rodiče, který kromě dítěte sdílí domácnost i s manželem, jenž není otcem dítěte.

Stejně jako v případě společné domácnosti, i rodinná domácnost musí naplňovat určité znaky. Jsou jimi **ca)** společenství osob, **cb)** skutečné společné soužití, **cc)** trvalé soužití a **cd)** společné hospodaření členů.

Od pojmu rodinná domácnost je třeba odlišit **pojem obydlí**. Dle ustanovení § 743 odst. 1 o. z. prostory, kde manželé mají rodinnou domácnost, jsou jejich obydlím. Existence tohoto obydlí však není spojena s žádným určitým předmětem. Může se tedy jednat o jakýkoliv prostor užívaný za účelem bydlení, nikoliv pouze o dům nebo byt. Zpravidla bude obydlím dům nebo byt, jak to předpokládá § 744 a násl. o. z., lze si však představit i jiné prostory (např. nebytový prostor, místnost, obytný vůz apod.). Obydlí jsou tedy prostory, kde je rodinná domácnost **umístěna**.

Obecně lze říci, že rodinná domácnost je jakýmsi dalším stupněm ve vývoji soužití ve společné domácnosti, která kromě toho, že splňuje základní podmínky pro naplnění pojmu „společná domácnost“, splňuje dále také podmínku manželského, rodinného či obdobného poměru mezi osobami.

Lze konstatovat, že do množiny osob žijících ve společné domácnosti můžeme zahrnout především druha a družku, partnery v případě homosexuálních párů a spolužijící děti obou, či pouze jedné z těchto osob, o které společně pečují. Může se však jednat také o další osoby. Soužití ve společné domácnosti není nijak závislé na vztazích vzájemné blízkosti. Ve společné domácnosti spolu mohou žít také osoby, které nejsou v příbuzenském či jiném blízkém vztahu. Stejně tak samotný blízký vztah mezi osobami sám o sobě nezakládá společnou domácnost.

Co se týká úpravy vztahů v rámci rodinného práva, současně platný občanský zákoník nepoužívá pojmu „společné domácnosti“, nýbrž v tomto kontextu zavádí zcela nový pojem „rodinná domácnost“. Lze uzavřít, že v případě institutu rodinné domácnosti se jedná obvykle o jakýsi další stupeň ve vývoji soužití ve společné domácnosti. Rodinná domácnost musí, stejně jako domácnost společná, vykazovat znaky jako je společenství osob, skutečné společné soužití, trvalé soužití a společné hospodaření. Je zde však potřeba naplnit také další znak, a to existenci manželského, rodinného či obdobného poměru mezi osobami.

K zániku rodinné domácnosti může dojít na základě více důvodů. Za stěžejní a obvyklé důvody zániku lze označit **ca)** dohodu manželů o odděleném bydlení, **cb)** opuštění trvalé domácnosti jedním z manželů a **cy)** samozřejmě zánik manželství jako takový.

Ad ca) dohoda o odděleném bydlení manželů - je výslovně zmiňována v § 743 odst. 3 o. z., aniž by nějak blíže vymezovala její náležitosti. Pouze stručně uvádí možnost manželů se

dohodnout, že budou bydlet trvale odděleně. Je zřejmé, že **musí být dána shoda manželů** na tom, že se jedná o **trvalé, nikoli dočasné** oddělené bydlení.

K zániku rodinné domácnosti tak nedochází zejména v případech, kdy manželé z nějakého důvodu žijí dočasně odděleně, avšak je mezi nimi shoda v tom, že dojde k obnovení společného soužití. Zejména se bude jednat o případy, kdy jeden z manželů změní obydlí s úmyslem se do obydlí manželů vrátit, a to např. z pracovních či studijních důvodů, případně i na dobu výkonu trestu. Pokud jde o formu dohody, tuto zákon nijak nevymezuje, v praxi bude nejčastější forma dohody ústní. Lze si však i představit konkludentní uzavření smlouvy, kdy manželé jednají shodně a oddělí si domácnosti, aniž by se na tom jakkoli výslovně dohodli.

Ad cß) opuštění trvalé domácnosti – zatímco k dohodě o odděleném bydlení je třeba souhlasu a shody obou manželů, opuštění trvalé domácnosti tento znak nevykazuje. Jedná se tedy o **jednostranný akt jednoho z manželů**, který opustí rodinnou domácnost s úmyslem žít trvale jinde. Manžel může tuto vůli opět vyjádřit jak ústně, tak i konkludentně, z jeho jednání však musí být jeho úmysl zřejmý.

Projev vůle, ať již jakkoli vyjádřený, se musí vztahovat i na skutečnost, že se nejedná o dočasnou změnu, **ale o změnu trvalou**. Pokud tedy manžel opustí rodinnou domácnost, aniž by z jeho jednání jakkoli vyplývalo, že má v úmyslu žít jinde trvale, nelze mít za to, že došlo k opuštění rodinné domácnosti a tedy i k jejímu zániku. Na trvalé opuštění společné domácnosti je nutno usuzovat podle okolností konkrétního případu, přičemž pouhé opuštění bytu (odstěhování svršků, případně i odhlášení se z trvalého pobytu) nebude bez dalšího postačovat pro závěr, že jde o trvalé opuštění společné domácnosti (srov. *usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2006, sp. zn.: 26 Cdo 1399/2005*).

Definici trvalého opuštění domácnosti tak **nemůže naplnit** např. opuštění domácnosti ve snaze vyhnout se sporům, v případě jednorázového konfliktu mezi manželi nebo dokonce v případě, že je vyvoláno jednáním druhého manžela spočívajícím v znesnadnění přístupu do bytu výměnou zámku u dveří bytu (srov. *rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 9. 1999, sp. zn.: 2 Cdon 1980/97*).

Právní následky jednání směřujícího k opuštění společné domácnosti nastávají v době, kdy manžel svoji vůli trvale opustit společnou domácnost projevil a realizoval. V praxi tak může být opuštění rodinné domácnosti provedeno několika po sobě následujícími kroky, z nichž vždy až ten poslední bude mít za následek zánik rodinné domácnosti. Obvyklým příkladem může být situace, kdy se manžel odstěhuje ze společné domácnosti, a až následně projeví vůli opustit domácnost trvale. Opačně může nastat i situace, že naopak manžel výslovně deklaruje svou vůli opustit trvale společnou domácnost a teprve v okamžiku, kdy se mu podaří zajistit nové bydlení, rovněž tuto vůli fakticky zrealizuje odstěhováním.

Pro úplnost je nutno zdůraznit, že dohoda manželů o odděleném bydlení má v souladu s ustanovením *§ 743 odst. 3 o. z.* stejné právní účinky jako trvalé opuštění rodinné domácnosti jedním z manželů.

Ad cy) zánik manželství – tím zanikne jeden z pojmových znaků rodinné domácnosti. K zániku rodinné domácnosti dochází **bez ohledu na skutečnost, jakou formou manželství zaniklo**, ať již rozvodem, smrtí jednoho z manželů či prohlášením manželství za neplatné.

Pokud došlo k zániku rodinné domácnosti dohodou manželů o odděleném bydlení nebo na zá-

kladě opuštění domácnosti jedním za manželů, je možné **rodinnou domácnost obnovit**, a to včetně právních následků její existence. Pro obnovení je však nutná shoda obou manželů, a to v obou případech, neboť není možné obnovit rodinnou domácnost proti vůli jednoho z manželů.

Pokud by došlo k zániku rodinné domácnosti zánikem manželství rozvodem, je možné rodinnou domácnost manželů obnovit **pouze opětovným uzavřením sňatku**.

Následky zániku rodinné domácnosti - v případě, že manžel **opustí trvale** rodinnou domácnost, **má právo** v souladu s ustanovením **§ 699 o. z. požadovat, aby mu byly vydány věci z obvyklého vybavení domácnosti, které náleží výhradě jemu**. Věci, které náleží manželům **společně**, si mají rozdělit **rovným dílem**, pokud je to možné.

Dle důvodové zprávy k o. z. má trvalé opuštění domácnosti jedním z manželů rovněž důsledky stanovené v ustanovení § 766 o.z., tedy **obdobné následky jako zánik manželství smrtí jednoho manželů**.

Tyto zásady **se nepoužijí** v případě věcí, které jsou potřebné, zejména pro nezletilé dítě manželů nebo v péči manželů, které v rodinné domácnosti zůstalo. Toto právo manžela na vypořádání lze uplatnit **i v případě**, že došlo k zániku rodinné domácnosti na základě **dohody manželů** o odděleném bydlení, neboť dohoda manželů o odděleném bydlení má stejné právní účinky jako opuštění rodinné domácnosti.

Zánik rodinné domácnosti nezbavuje v souladu s ustanovením **§ 691 odst. 1 o. z.** manžele povinnosti si **navzájem pomáhat a podporovat se**. V případě opuštění domácnosti jedním z manželů tak může stále trvat jeho **povinnost přispívat na náklady na rodinnou domácnost**. Jedná se o případy, kdy manžel trvale opustí rodinnou domácnost, aniž k tomu má důvod zvláštního zřetele hodný, a v rodinné domácnosti zůstává s druhým manželem nezletilé dítě manželů. Při posuzování důvodu opuštění rodinné domácnosti, případně odmítání návratu, by měl soud postupovat podle zásad slušnosti a dobrých mravů.

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 9.2006, sp. zn. 21 Cdo 683/2006
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2006, sp. zn.: 26 Cdo 1399/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 9. 1999, sp. zn.: 2 Cdon 1980/97
- <https://is.muni.cz/th/h613c/DP-Minarikova-final.pdf>
- <https://cs.wikipedia.org/wiki/Dom%C3%A1cnost>
- <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/rodinna-domacnost-manzela-a-jeji-ochrana>

X

Zásahy pronajímatele do výkonu nájemního práva a stavební úpravy v bytě nájemce

Právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“)

- nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Stručný podklad pro poradenskou činnost občanské poradny

Vstup pronajímatele do nájemního bytu je pro mnohé občany spornou otázkou. Proti sobě stojí **právo pronajímatele na kontrolu svého majetku a právo nájemce na ochranu soukromí a nerušeného užívání nemovitosti po dobu nájmu.**

S tímto střetem vzájemných práv se pojí otázka, kdy smí pronajímatel či jím pověřená osoba vstoupit do bytu, který pronajímá? Nebo otázka, jak může postupovat takový pronajímatel v případě, když nájemce beze stopy zmizí.

Současně platný občanský zákoník (dále jen „o. z.“) poskytuje odpověď zejména ustanovením **§ 2219 odst. 1 o. z.** Pronajímatel má právo za stanovených podmínek vstoupit do nájemního bytu, pokud k tomu má oprávněný důvod. Svou návštěvu by měl nájemci **oznámit předem** v přiměřené době, která není zákonem přesně stanovena.

Může nastat výjimečná situace, která ale umožňuje vstup do bytu nájemce **bez předchozího oznámení**. Předchozího oznámení pronajímatele není třeba v případě, **je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení**. Může se jednat např. o situaci, kdy z bytu vychází kouř, kterého si všimnou sousedi, když nájemník není v bytě přítomen, tekoucí voda, která již způsobuje průsak do sousedního bytu apod. (srov. **§ 2219 odst. 1 o. z.**)

Jedním z oprávněných důvodů může být např. **kontrola majetku a bytu** – v tomto případě se pronajímatel chce dostat do bytu, který pronajímá, především proto, aby zkontroloval, zdali nájemce nějakým způsobem nepoškozuje byt anebo jeho vybavení. Vést ho k tomu můžou i špatné zkušenosti s předchozími nájemníky. Nájemce je pak povinen po pronajímatelově oznámení umožnit mu prohlídku v nezbytném rozsahu.

Dalším takovým důvodem může být **provedení opravy anebo údržby** v pronajatém bytě. Je povinností pronajímatele po celou dobu nájmu udržovat byt způsobilý k užívání. Nájemce je sice povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy v najatém bytě, pokud se k tomu nezával pronajímatel, ale ne každá oprava vybavení bytu anebo spotřebičů však patří do údržby a oprav, které má hradit a zajistit nájemce (srov. **§ 3an nařízení vlády č. 308/2015 Sb.**). Pokud tedy pronajímatel potřebuje v bytě provést potřebnou úpravu anebo údržbu věci a o tom nájemce informuje předem v přiměřené době, musí mu být umožněn přístup k dané věci.

V případě, že kontrola či provádění oprav nebo úprav způsobí nájemci podstatné potíže, má ze zákona **právo na slevu z nájemného**. Podstatnými obtížemi jsou myšleny ty, které ho omezují v právu na užívání pronajaté věci. Mohou to být například příliš časté návštěvy v brzkých ranních nebo pozdních večerních hodinách na nepřiměřeně dlouhou dobu.

Neshodnou-li se obě strany na tom, co jsou podstatné obtíže (zejména nechce-li pronajímatel uznat, že potíže způsobil a uznat slevu na nájemném v této souvislosti), je možné tento spor řešit soudně (srov. **§ 2219 odst. 2 o. z.**).

Rovněž důvodem pro pronajímatelův vstup do nájemního bytu může být **prohlídka bytu před skončením nájmu** a to v době **tří měsíců** před skončením. Pokud je dopředu znám den skončení nájmu a nemovitost má být opět pronajímána, **nájemce musí umožnit pronajímateli**

vstup do bytu se zájemcem za účelem prohlídky v nezbytném rozsahu. Opět ale po předchozím oznámení (srov. § 2233 o. z.).

Pronajímatel též může vstoupit do nájemního bytu z důvodu kontroly v případě **dlouhodobé nepřítomnosti nájemce**. Taková nepřítomnost, opravňující ke vstupu, má být **delší než dva měsíce**.

Pokud pronajímatel **nedostane** od nájemce **kontakt na osobu**, která mu poskytne za jeho dlouhodobé nepřítomnosti přístup do bytu, bude-li to zapotřebí, má právo do bytu vstoupit. Využívá-li za dobu nepřítomnosti nájemníka za něj byt někdo jiný, nemusí pronajímateli svou nepřítomnost oznamovat. Když nájemce tyto povinnosti nesplní a neinformuje pronajímatele o svém dlouhodobém opuštění najatého bytu a o učiněných opatřeních pro tento případ, tak se takové jednání považuje **za porušení povinností nájemce závažným způsobem**; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma (srov. § 2269 o. z.).

Typický dotaz v této oblasti: *jaký je postup pronajímatele, kdy nájemce nejeví o byt zájem a je například neznámého pobytu?*

Jedná se zpravidla o nájemce, jež neplatí delší dobu (někdy i léta) nájemné a pro tento důvod také pronajímatel nájem ukončí.

Pro tyto případy stávající občanský zákoník v ustanovení § 2292, věta třetí, stanoví fikci, dle níž pokud nájemce byt nepochybně opustí, má se byt za odevzdaný ihned.

Samozřejmě nelze tohoto ustanovení zneužívat, neboť právě toto ustanovení představuje hranici mezi naplněním skutkové podstaty trestného činu porušování domovní svobody, jestliže se pronajímatel do bytu po ukončení nájmu odváží vstoupit.

Pokud si je pronajímatel **jist opuštěním bytu**, (např. kdy se jedná o případy neplacení nájemného, zpravidla s tím související i odpojení elektřiny či plynu, případně jiné takové poznatky), pak do bytu **může vstoupit sám i s překonáním uzamčení** aniž by se mohl dopustit porušení domovní svobody. Je však samozřejmě na odpovědnosti takového pronajímatele, aby vhodným způsobem takovou důkazní situaci **zdokumentoval pro případ přezkumu** jeho jednání kdykoli v budoucnu.

Stavební úpravy a změny v bytě může provádět pronajímatel i nájemce. Pro obě strany pak platí jasná pravidla, za nichž lze dané práce provést. Obojí stanoví současně platný *občanský zákoník* v ustanoveních § 2259a a další související předpisy, např. *stavební zákon, nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu* a jiné.

Stavební úpravy prováděné **pronajímatelem** - podle současně platného občanského zákoníku je možné, aby **pronajímatel provedl stavební úpravy bytu**, který je obýván nájemcem **jen tehdy, pokud se nesníží kvalita bydlení nájemce a je možné úpravy provést bez většího nepohodlí nájemce**. V těchto případech **nemusí** pronajímatel žádat o souhlas nájemce. Může jít například o výměnu oken, zateplení fasády domu a podobně. Stejně to je, pokud pronajímatel provádí úpravy na příkaz orgánu veřejné moci, nebo hrozí-li nemovitosti a jejím obyvatelům závažná újma. Pokud je například dům označen statiky za neobyvatelný, musí jej pronajímatel opravit a nepotřebuje k tomu souhlas nájemců. Ovšem v těchto případech **musí poskytnout nájemci přiměřenou náhradu nákladů, které souvisejí s vyklizením bytu nebo bydlením na dobu určitou v jiné nemovitosti** (srov. § 2210 odst. 3 o. z.).

Stavební úpravy prováděné **nájemcem** - **ke všemu je třeba vyžádat si souhlas pronajímatele. Výjimkou**, kdy pronajímatel nemůže odepřít souhlas se stavebními úpravami, jsou případy, kdy je třeba provést stavební úpravy v důsledku změny zdravotního stavu nájemce. Občanský zákoník hovoří v této souvislosti o "zdravotním postižení", aniž by specifikoval, co vše může obsahovat. Lze však z toho vyvodit, že se bude jednat o takové postižení, které brání nájemci užívat byt tak, jako dosud. Může tedy jít především o případy, kdy nájemce nebo některý z členů jeho rodiny musí používat invalidní vozík vyžadující jinou prostorovou náročnost při šířce dveří, uspořádání kuchyně, sociálního zařízení a podobně. **Pronajímatel sice musí souhlasit s potřebnými stavebními úpravami, ovšem nemusí je financovat a po skončení nájmu může žádat o uvedení bytu do původního stavu.**

Finanční kompenzace – tak jako ve všech ostatních případech týkajících se právních vztahů mezi osobami, je důležité mít všechny podstatné věci **potvrzené písemně**. To se týká také rekonstrukcí či přestaveb v nájemním bytě. Pronajímatel a nájemce by se měli před započatím prací nejen dohodnout, že tyto práce jsou pronajímatelem schváleny, ale také jak budou financovány, či zda bude pronajímatel zhodnocení bytu kompenzovat při ukončení nájmu.

Zvýšení či snížení hodnoty věci po realizaci stavebních úprav - v případě, že pronajímatel **povolil** stavební úpravy, jejichž realizací **se zvýšila** hodnota bytu (například položení nových podlah, montáž nového sprchového koutu, rekonstrukce kuchyně), **má nájemce nárok na finanční vyrovnání**. Nemusí to však být okamžitě, zákon uvádí lhůtu nejpozději ke dni skončení nájmu. Ale je tomu i naopak. Pokud se pronajímatel domnívá, že hodnota bytu byla úpravami **snížena, může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu**.

V případě, že pronajímatel **nepovolil** stavební úpravy a úprava či změna byla provedena **bez pronajímatelova svolení**, tak i když byl byt touto úpravou zhodnocen, **nemá nájemce na finanční kompenzaci nárok**.

Podle soudní judikatury se pronajímatel může domáhat odstranění stavebních úprav či jiných podstatných změn v bytě provedených bez jeho souhlasu třeba i za dvacet let po realizaci. **Výkon vlastnického práva totiž nepodléhá promlčení**.

Prameny:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu
- <https://okolobytu.cz/clanky/kdy-smi-pronajimatel-vstoupit-do-pronajateho-bytu/>
- <https://www.finance.cz/533202-kdy-muze-pronajimatel-vstoupit-do-bytu/>
- <https://www.janamachova.cz/podminky-pro-vstup-pronajimatele/>
- <https://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/2214-pronajali-jste-si-byt-a-chcete-jej-upravovat-na-co-vse-potrebujete-souhlas-od-pronajimatele>