

**Orientační pomůcka
pro poskytování poradenství v oblasti bydlení**

2024



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**



**ASOCIACE
OBČANSKÝCH
PORADEN**

Obsah

SPORY MEZI SVJ A VLASTNÍKY BYTOVÝCH JEDNOTEK	5
SVJ podle právní úpravy od roku 2012	6
Stanovy SVJ	8
Práva a povinnosti SVJ	8
Shromáždění vlastníků jednotek	9
Výbor SVJ	11
Další orgány	13
Práva a povinnosti vlastníků jednotek	13
Zrušení SVJ	15
Domovní řád a jeho porušování	16
Další spory mezi SVJ a vlastníky jednotek	16
Nucený prodej jednotky vlastníka	16
Dluhy vážnoucí na jednotce	17
Přechod dluhů	19
SVJ a pronájmy v nemovitosti	20
Stavební úpravy	21
Právo na informace	22
STÁTNÍ PODPORA V OBLASTI BYDLENÍ V ROCE 2024	24
Sociální byty	24
Výhled na rok 2025	24
Dávka mimořádné okamžité pomoci	25
Příspěvek na bydlení v roce 2024 a 2025	26
Základní informace o příspěvku na bydlení	26
Příspěvek na bydlení:	26
Pro přiznání příspěvku na bydlení je třeba	26
Okruh oprávněných osob	26
Rodina	27
Společně posuzované osoby	27
Byt	28
Stavba pro individuální nebo rodinnou rekreaci	28
Rozhodné období	28

Rozhodný příjem rodiny.....	28
Náklady na bydlení.....	29
Normativní náklady na bydlení	30
Nárok na příspěvek na bydlení a výše příspěvku	31
Žádost o příspěvek na bydlení.....	31
Příjemci příspěvku na bydlení.....	32
Doplatek na bydlení v roce 2024.....	33
Doplatek na bydlení:	33
Pro přiznání doplatku na bydlení je třeba:	33
Okruh oprávněných osob:	33
Uznatelné náklady na bydlení	34
Nárok na doplatek na bydlení.....	34
Výše doplatku na bydlení.....	34
Žádost o doplatek na bydlení	34
NEJČASTĚJŠÍ SPORY MEZI PRONAJÍMATELI A NÁJEMCI.....	37
Odevzdání bytu nájemci.....	37
Neplacení nájemného	38
Zvyšování nájemného	45
Neplacení energií a služeb nájemcem	46
Jistota a smluvní pokuta	51
Nájemce kauci nezaplatil	52
Pronajímatel nechce vrátit kauci	52
Smluvní pokuta	52
Nájemce porušuje domovní řád.....	53
NOVINKY V NÁJEMNÍM BYDLENÍ PRO ROK 2025	55
Návrh novely občanského soudního řádu	55
Zvýšení příspěvku na bydlení v roce 2025.....	55
Výhled na rok 2025	55
Výběr z aktuální judikatury Nejvyššího soudu ČR ČR ve věcech podnájmu.....	56
Podpora nájemního bydlení ze strany státu v roce 2024.....	62

SPORY MEZI SVJ A VLASTNÍKY BYTOVÝCH JEDNOTEK

Budovy mohou být rozděleny na bytové i nebytové jednotky.

Právní úprava vychází ze dvou zákonů. Prvním z nich je 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) dále jen „zákon o vlastnictví bytů“ a druhým je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů dále jen „občanský zákoník“. **Platí přitom, že v každé budově mohou podle ustanovení § 3063 občanského zákoníku existovat pouze jednotky téhož druhu.**

Jestliže je tedy v domě alespoň jeden vlastník jednotky, který nabytí své vlastnické právo k jednotce podle zákona o vlastnictví bytů, vznikne i za účinnosti nové úpravy podle občanského zákoníku vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle zákona o vlastnictví bytů.

Správa domu a pozemku může být vykonávána:

- **jako bezformální společenství podle zákona o vlastnictví bytů od nabytí jeho účinnosti do 31.12.2013**
 - v budovách, které fungují v režimu této právní úpravy působí bezformální společenství vlastníků jednotek (ti jsou zároveň spoluvlastníky společných částí domu) a o společných částech rozhodují vlastníci jednotek na shromáždění nebo podpisem listin,
 - nejedná se o právnickou osobu,
 - vznikala rozdělením budovy na jednotky a převodem jednotek novým vlastníkům,
 - vlastníci si mohou sjednat správu budovy prováděnou pomocí jiné osoby.
- **podle zákona o vlastnictví bytů jako právnické osoby, které vznikaly ze zákona podle právní úpravy účinné od 1.7.2000 do 31.12.2013** (u budov s alespoň pěti jednotkami ve vlastnictví alespoň tří vlastníků)
 - společenství je právnickou osobou,
 - právní subjektivita a způsobilost k právním jednáním vyplývá ze zákona o vlastnictví bytů,

- vykonává ze zákona správu domu se společnými částmi a jednotkami,
- vznikala ze zákona v období od 1.7. 2000 do 31. 12. 2013,
- vznikala za podmínky, že v domě bylo alespoň pět jednotek ve vlastnictví tří vlastníků,
- řídí se stanovami,
- správa domu se vztahuje jen na provoz a opravy společných částí domu,
- SVJ nemůže rozhodovat o technickém zhodnocení domu, změně vnitřního uspořádání domu či o změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
- platí pro ně § 3028 občanského zákoníku.

- **podle ustanovení občanského zákoníku od 1.1.2014**

- SVJ je dle tohoto zákona právnickou osobou,
- vykonává správu domu,
- právní úprava se řídí ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a ustanoveními o rozhodování spoluvlastníků o společné věci (zejm. § 1126 a násl. občanského zákoníku),
- správa domu se vztahuje na vše, co nenáleží vlastníkům jednotek a co je nutné uskutečnit pro zachování nebo zlepšení společných částí v zájmu všech spoluvlastníků.

SVJ podle právní úpravy od roku 2012

Vlastníci bytových a nebytových jednotek v nemovitosti mohou **za účelem zajišťování správy domu a pozemku založit společenství vlastníků** (dále jen „SVJ“) jako právnickou osobu, která je způsobilá k naplňování svého účelu nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. V zákonem stanovených případech mají vlastníci **přímo povinnost SVJ založit**, jestliže dosud nedošlo k založení společenství vlastníků jednotek a v nemovitosti je **vyčleněno alespoň pět bytových či nebytových jednotek, z nichž alespoň čtyři jednotky jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků**.¹ V ostatních případech mohou vlastníci založit SVJ dobrovolně, pokud s tím všichni vyjádří souhlas.²

¹ Srov. § 1198 občanského zákoníku

² zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěrenských fondů

Podnikání je SVJ zakázáno. Příjmy ale může získávat ze správy majetku, může v omezené míře nabývat movité věci i dokonce i nemovitosti, pokud se tak děje za účelem správy domu a pozemku. SVJ se mohou za účelem výkonu své činnosti sdružovat nebo se stát členem právnické osoby sdružující SVJ. SVJ se zapisuje do veřejného rejstříku, kterým je **rejstřík společenství vlastníků jednotek**.

Členy SVJ mohou být zásadně pouze vlastníci jednotek, kteří ručí za dluhy společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech nemovitosti³. Jednotka jako nemovitá věc zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl a společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.⁴ Nabytím bytové nebo nebytové jednotky v nemovitosti, jejíž správu má na starosti SVJ, se vlastník automaticky stává i členem SVJ.

Vlastníci jednotek si mohou založit SVJ, ve kterém projednávají své záležitosti a zodpovídají za svůj majetek. **Za SVJ jedná pověřený vlastník nebo zvolený výbor, kteří mají na starosti ekonomické a technické záležitosti v nemovitosti.** Jsou povinni jednat s péčí řádného hospodáře a při výkonu své činnosti ručí celým svým majetkem. SVJ může pověřit třetí osoby k výkonu správy domu a pozemku.

V nemovitostech spravovaných **pověřeným vlastníkem**, je odpovědnost vlastníků jednotek vůči třetím osobám za jednání správce stanovena **společně, nerozdílně a neomezeně**. **Z hlediska odpovědnosti vlastníků jednotek je tak existence SVJ výhodnější.**

S vlastníky jednotek i třetími osobami jedná SVJ svým jménem, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo dalších členů SVJ, kteří za něho jednají v zastoupení. Člen statutárního orgánu SVJ nemusí být vlastníkem jednotky v nemovitosti, ale může jít i o externí subjekt.

SVJ se zakládá schválením stanov SVJ na ustavující schůzi. Stanovy mohou být přijaty většinou hlasů všech vlastníků jednotek nebo shodu všech vlastníků jednotek na jejich obsahu. Náležitosti stanov upravuje občanský zákoník.⁵ **Stanovy jsou dokumentem, který je závazný pro všechny vlastníky jednotek v nemovitosti.**

³ Srov. § 1194 občanského zákoníku

⁴ Srov. § 1159 občanského zákoníku

⁵ Srov. § 123 a § 1200 a násl. občanského zákoníku

Stanovy SVJ

Právní úpravu stanov vychází z občanského zákoníku a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.⁶

Vzorové stanovy nebyly formou podzákonného právního předpisu již upraveny.

Stanovy musí obsahovat alespoň:

- **název obsahující slovo „společenství vlastníků“** a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,
- **sídlo** určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo; není-li to možné, na jiném vhodném místě,
- **členská práva a povinnosti vlastníků jednotek,**
- **určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,**
- určení prvních členů statutárního orgánu – tento údaj může být po vzniku společenství vlastníků ze stanov vypuštěn,
- **pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.**

SVJ má povinnost doručit stanovy ve formě notářského zápisu rejstříkovému soudu, kde jsou následně založeny do sbírky listin. Také každá změna stanov musí být vyhotovena **formou veřejné listiny** (notářského zápisu) a doručena do sbírky listin.

Práva a povinnosti SVJ

SVJ je odpovědný za správu domu a pozemku, přičemž **správa domu a pozemku** zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí. Spadají sem i záležitosti nutné pro zachování pořádku v domě při užívání jednotek ve vlastnictví členů společenství.⁷

Správa domu tak zahrnuje zřizování, udržování nebo zlepšování společných částí domu a pozemku, které slouží všem spoluvlastníkům domu, včetně stavebních úprav.

⁶s účinností k 1.1.2014 bylo zrušeno nařízení vlády č. 371/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek. Pokud přijalo SVJ stanovy podle tohoto předpisu, platí i nadále s výjimkou ustanovení občanského zákoníku, se kterými jsou v rozporu.

⁷ srov. § 1189 a § 1190 občanského zákoníku

Platí to i pro ty části domu, které slouží výlučně k používání i jen některým spoluvlastníkům. SVJ může zajišťovat i dodávky služeb.

SVJ je oprávněno zejména:

- uzavírat smlouvy na zajištění dodávek služeb nebo údržby,
- jednat s orgány veřejné moci,
- sjednávat pojištění nemovitosti,
- zastupovat vlastníky jednotek při uplatňování jejich práv z vad na jednotkách.

Orgány SVJ jsou:

- shromáždění vlastníků jednotek,
- statutární orgán, kterým je buď výbor nebo předseda,
- případně další orgány (např. kontrolní komise, orgán vymáhající dluhy atd.).⁸

Shromáždění vlastníků jednotek

Členy shromáždění vlastníků jednotek jsou všichni vlastníci jednotek v nemovitosti, přičemž každý z nich disponuje počtem hlasů odpovídajících jeho podílu na společných částech nemovitosti. Shromáždění SVJ je svoláváno alespoň jednou ročně. Pravidla pro svolávání shromáždění a jeho působnost upravuje občanský zákoník.⁹

Může se stát, že se shromáždění **dlouhodobě nesejde v potřebném počtu z důvodu nezájmu ze strany vlastníků bytových jednotek.** Tato situace je řešitelná, pokud stanovy připouští konání náhradního shromáždění, které je schopné se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. V tomto případě se rozhodnutí přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, pokud stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

Souhlas všech vlastníků jednotek je nutný, pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo poměr výše jejich příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.

⁸ Srov. § 1205 občanského zákoníku

⁹ Srov. § 1207 a násl. občanského zákoníku

Shromáždění vlastníků jednotek:

- schvaluje změnu stanov,
- volí a odvolává členy volených orgánů a rozhoduje o výši jejich odměn,
- schvaluje rozpočet, účetní závěrky,
- schvaluje vypořádání výsledku hospodaření a zprávu o hospodaření SVJ a správě domu a pozemku pro příští období,
- schvaluje rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- schvaluje druhy služeb a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky.

Dále rozhoduje o:

- členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem (to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného),
- dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Uděluje předchozí souhlas:

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil (to pouze v případě, že SVJ zajišťuje svůj dluh jednotkou, která není v jeho vlastnictví). Vlastník jednotky je oprávněn zřídit zástavní právo k jednotce ve svém vlastnictví bez souhlasu SVJ.

SVJ také určuje osobu, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně.

Přehlasovaný vlastník:

V praxi často dochází k situacím, kdy **vlastník jednotky nesouhlasí s tím, jak rozhodlo shromáždění vlastníků.**

Situace může vygradovat až v soudní řízení, jelikož § 1209 občanského zákoníku umožňuje nespokojenému vlastníkovvi jednotky **tam, kde je pro to důležitý důvod v záležitosti správy domu a pozemku, navrhnout soudu, aby o dané záležitosti rozhodl.**

Vlastník jednotky **také může navrhnout soudu, aby dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí.** V tom případě ale musí soudu složit finanční jistotu a počítat i s případnými následky, pokud by soud jeho návrhu nevyhověl a mezitím by v důsledku jeho kroku došlo k nějaké škodě.

Nemusí se přitom jednat pouze o vlastníka jednotky, kterého ostatní na shromáždění přehlasovali, ale i o toho, **který se shromáždění nezúčastnil** a tím pádem nehlasoval v případě, že s rozhodnutím nesouhlasí. Právě u takového vlastníka se zkoumá, kdy se o rozhodnutí dozvěděl či dozvědět mohl.

Zda se jedná o důležitý důvod vyplývá z povahy přijatého rozhodnutí. Jedná se zejména o případy, kdy bylo vlastníkovvi znemožněno zúčastnit se shromáždění ze strany výboru SVJ nebo ostatních vlastníků jednotek, rekonstrukcí a stavebních úprav v domě, odvolávání členů SVJ atd.

Soudní judikatura se zabývala případem, kdy nebylo vlastníkovvi umožněno zúčastnit se shromáždění vlastníků **v usnesení Nejvyššího soudu ČR ČR ze dne 6. 2. 2024 sp.zn. 26 Cdo 1051/2019.** <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-1051-2019>

Soud ve svém rozhodnutí uspořádá právní poměry podle slušného uvážení buď tak, že se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami, proti zajištění nebo že se uskutečnit vůbec nemá. Soud není vázán návrhem na řešení nespokojeného vlastníka, který návrh podal.

Výbor SVJ

Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Jak již bylo uvedeno výše, mohou ale stanovy určit, že statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků. Člen výboru musí být plně svéprávný a bezúhonný.

Členové výboru, kteří jsou za svou činnost odměňováni, **jsou plátcí pojistného na zdravotní pojištění**. Část pojistného za tyto osoby odvádí SVJ a je povinno přihlásit sebe i tyto osoby zdravotní pojišťovně, které předkládá měsíční přehledy o platbě pojistného.

Je důležité, aby členové výbory měly **dostatečné odborné znalosti v oblasti právní, účetní i technické**. To je důležité i z toho důvodu, že jim zákon ukládá povinnost vykonávat tuto činnost **s péčí řádného hospodáře**.

K tomuto požadavku se vyjádřil i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 30.10.2008 sp. zn. **29 Cdo 2531/2008**, ve kterém uvedl, že **pokud jednatel nemá potřebné odborné znalosti, má povinnost zajistit posouzení daného případu osobou, která potřebné znalosti má**, přičemž součástí péče řádného hospodáře je schopnost rozpoznat, které činnosti již není schopen vykonávat či které potřebné znalosti a dovednosti nemá.
<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/29-cdo-2531-2008>

Dotaz: Jak mají postupovat vlastníci v případě, že výbor nevykonává řádně svou činnost?

V takovém případě mohou vlastníci výbor odvolat. Své připomínky by měl vlastník jednotky vznést zejména na shromáždění vlastníků, popřípadě může sepsat stížnost. V případě podezření na trestné jednání členů výboru je nutné se obrátit na Policii ČR.

Pokud členové výboru nevykonávají svou činnost s péčí řádného hospodáře, mohou za to být i sankcionováni. Při výkonu své činnosti ručí celým svým majetkem. Výbor, který řádně nevykonává svou činnost, může způsobit řadu problémů. Ty mohou vyústit v soudní spory s různými subjekty i v sankce od státních institucí.

Důležitou roli hrají další orgány SVJ, zejména kontrolní komise. Jejich činností je možno předejít i případnému protiprávnímu jednání výboru, které může spočívat v podvodných úvěrech, pojistných smlouvách na SVJ nebo neoprávněnému nakládání s naspořenými finančními prostředky.

Dotaz: Vlastník jednotky nesouhlasí s rozhodnutím výboru.

Přezkum rozhodnutí výboru není právními předpisy upraven. Subsidiárně je možno postupovat podle ustanovení § 258 a násl. občanského zákoníku.

Srov. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. března 2020 **sp. zn. 27 Cdo 4639/ 2018** potvrdil. <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/27-cdo-4639-2018>

Návrh soudu je třeba podat do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí výboru dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději ale do jednoho roku od přijetí rozhodnutí výboru.

Vedle vlastníka může výjimečně podat návrh i jiná osoba, která prokáže svůj zájem hodný právní ochrany.¹⁰

Soud může vyslovit neplatnost rozhodnutí výboru, **pokud došlo k porušení zákona nebo stanov**, které mělo **závažné právní následky** a pokud **takové rozhodnutí nebude v rozporu se zájmem společenství** hodném právní ochrany nebo jím **nedojde k zásahu do práv třetí osoby nabytém v dobré víře**.

Přezkum rozhodnutí výboru ale může být ve stanovách svěřen také do působnosti shromáždění podle ustanovení § 1208 písm. i) občanského zákoníku.

Další orgány

Další orgány (např. kontrolní komise) nemohou vykonávat činnost, která je svěřena shromáždění nebo statutárnímu orgánu společenství.

Práva a povinnosti vlastníků jednotek

Občanský zákoník také upravuje práva a povinnosti vlastníků jednotek.

Mezi práva vlastníka jednotky patří:

- právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí ale ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- právo spravovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy,
- právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů, a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie,

¹⁰ Srov. § 1209 občanského zákoníku

- právo na informaci o jménu a bydlišti kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání od osoby odpovědné za správu domu,
- hlasovací právo,
- právo být členem výboru nebo kontrolní komise.

Mezi povinnosti vlastníka jednotky patří:

- řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- oznámit bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu a pozemku své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů,
- přispívat na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala.
- předem oznámit osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu,
- při stavební úpravě bytu umožnit osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu,
- předem oznámit osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou,
- zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě nebo jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto – při provádění těchto úprav uvnitř bytu (nebo na společné části, kterou užívá výlučně vlastník jednotky) umožnit do těchto prostor přístup, pokud ho k tomu předem vyzvala osoba odpovědná za správu domu (to platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií). Pokud dojde při provádění těchto prací k poškození škody, může vlastník uplatnit náhradu škody dle konkrétní situace buď vůči SVJ, ostatním spoluvlastníkům nebo vlastníkovvi jednotky.

Dotaz: Jak je upraveno právo člena SVJ nahlížet do listin společenství?

Jak bylo již uvedeno výše, má vlastník jednotky právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů, a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie. To vyplývá z ustanovení § 1179 občanského zákoníku. Toto právo vlastníka má být zakotveno i v pravidlech pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,¹¹ kde mohou být upravena různá formální pravidla a postupy pro nahlížení do listin SVJ.

Dotaz: Co zahrnuje povinnost vlastníka přispívat na správu domu a pozemku

Vlastník jednotky je povinen přispívat na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícímu jeho podílu na společných částech (nebylo-li v prohlášení určeno jinak), zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.¹²

Příspěvky vlastníků mohou být upraveny i odlišně např. ve stanovách nebo v prohlášení o rozdělení domu, popřípadě pokud má některou ze společných částí vyhrazenou k užívání jen některý vlastník. Na některé platby ale přispívají všichni vlastníci jednotek stejně bez ohledu na výši jejich podílu na společných částech (náklady na vedení účetnictví, odměny správce domu nebo členů výboru).

Zrušení SVJ

SVJ může být i zrušeno, a to **ke dni zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, a to bytovým i nebytovým nebo rozhodnutím vlastníků jednotek**. Rozhodnutím vlastníků ale může být SVJ zrušeno **jenom za podmínky, že bylo založeno dobrovolně nebo v případě, kdy počet vlastníků jednotek v nemovitosti klesl na méně než pět**.

Práva a povinnosti SVJ přejdou dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

SVJ zaniká ke dni výmazu z rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Jinými způsoby SVJ zrušeno být nemůže.

¹¹ Srov. ustanovení § 1200 odst. 2 písm. f) občanského zákoníku

¹² Srov. § 1180 občanského zákoníku

Domovní řád a jeho porušování

Za účelem zajištění dodržování pořádku a pravidel soužití v domě může poměry v domě upravovat i domovní řád. **Domovní řády zpravidla obsahují** ustanovení týkající se **bezpečnosti v domě, dodržování hygienických a jiných pravidel** (např. rušení nočního klidu, nakládání s odpady, čistota nebo hluk v domě), která mají sloužit k předcházení problémům mezi vlastníky jednotek.

Domovní řád platí nejen pro vlastníky jednotek, ale i pro ty, kterým vlastník byt pronajal a další osoby, které se v nemovitosti nacházejí. Povinnost dodržovat domovní řád by měla být ideálně součástí nájemních smluv, které vlastníci uzavírají. Ti mají také povinnost informovat SVJ, že svou jednotku pronajali a poskytnout mu identifikační údaje nájemců..

Zákon neupravuje formu domovního řádu, ani způsob jeho přijetí. Zpravidla ho však schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, a to jako součást stanov SVJ nebo samostatně. Domovní řád ale nesmí být v rozporu se zákonem a zakazovat využívání práv, která ze zákona vyplývají.

Za porušování domovního řádu mohou být stanoveny sankce. Zpravidla se jedná o pokuty. Zde může docházet ke sporům mezi vlastníky nebo nájemci a SVJ. Ať už se jedná o nesouhlas s uložením pokuty nebo s jejím neplacením. Tyto spory je, v případě neochoty stran se dohodnout, **možno vymáhat pouze soudní cestou.**

Další spory mezi SVJ a vlastníky jednotek

Nucený prodej jednotky vlastníka

Soužití většího počtu osob může přinášet problémy. V domě s více vlastníky může docházet k neshodám mezi členy shromáždění a SVJ i mezi vlastníky jednotek navzájem.

Porušování pravidel soužití v domě může mít někdy závažné důsledky. Vedle pokut zmíněných výše při porušování domovního řádu může dojít situace až **k nucenému prodeji jednotky vlastníka porušujícího své povinnosti** až do té míry, že dochází k podstatnému omezování nebo až znemožnění výkonu práv ostatních vlastníků jednotek.

S podáním návrhu soudu musí v tomto případě vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek, přičemž do potřebné většiny hlasů se nezapočítává hlas vlastníka, proti kterému má návrh směřovat.

Nucený prodej jednotky nařídí soud, a to na základě návrhu osoby odpovědné za správu domu. Podání soudního návrhu **musí předcházet výstraha osoby odpovědné za správu domu vlastníkovi**, ve které musí být uveden důvod jejího udělení a výzva vlastníkovi, aby se **zdržel porušování svých povinností nebo vzniklé následky takového porušení odstranil ve lhůtě, která nebude kratší než 30 dnů.**

Vlastník musí být také upozorněn na možnost podání návrhu soudu na nařízení prodeje jednotky.¹³ Návrh soudu může podat pouze osoba odpovědná za správu domu, vlastníkům jednotek v domě toto právo nenáleží.

Právní úprava nuceného prodeje jednotky byla zjednodušena k 1. 7. 2020, a to právě úpravou výstrahy vlastníkovi jednotky, po které už může následovat návrh soudu.

Ke zjednodušení právní úpravy došlo z důvodu, že v minulosti nebyl tento právní institut pro složitost procesů v podstatě využíván. Nucený prodej jednotky představuje podstatný zásah do vlastnického práva, a tak by mělo být k podání návrhu přistoupeno až po vyčerpání všech ostatních možností problém vyřešit.

Dluhy váznoucí na jednotce

Vlastníci jednotek jsou povinni hradit **příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy (resp. vyúčtování) na služby.**¹⁴ Placením příspěvku na správu domu a pozemku se vlastník podílí na nákladech souvisejících se správou společných částí domu. Oproti tomu placení služeb souvisí s užíváním samotné bytové jednotky. Jedná se tak o **dvě odlišné povinnosti.**

Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkovi jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné a účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování společných částí. SVJ také schvaluje druh služeb a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky. Smlouvy na energie, které si vlastník jednotky sjednává sám, se řídí zvláštním zákonem.¹⁵

¹³ srov. § 1184 občanského zákoníku

¹⁴ srov. § 1180 a § 1181 občanského zákoníku

¹⁵ zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

Výši záloh na služby a způsob jejich rozúčtování upravuje zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů a prováděcím předpisem je **vyhláška č. 269/2015 Sb.**, o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Vlastník jednotky, který se způsobem a obsahem vyúčtování nesouhlasí, může ve lhůtě 30 dnů od doručení vyúčtování nebo od doložení vyžádaných nákladů na jednotlivé služby, způsobu jejich rozúčtování, způsobu stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování **uplatnit námitky** u poskytovatele služeb, který je musí vyřídit opět ve lhůtě 30 dnů od jejich předložení. Pokud se nepodaří spor vyřešit ani touto cestou, je třeba se obrátit na Energetický regulační úřad.

Nepříjemná situace nastává, pokud se v domě vyskytne **dlužník, který nehradí platby a zálohy na služby**. Tím spíše, když je takových dlužníků více. SVJ hrozí, že o dlužnou částku přijde. Proto by mělo co nejdříve kontaktovat dotčeného vlastníka jednotky a případně mu zaslat **upomínku**. Možným řešením je **smlouva o uznání dluhu**. Pokud se nedaří dluh platit ani **formou splátkového kalendáře**, nezbude než se **obrátit na soud**. Vlastník jednotky, který by byl za neuhrazené či opožděné platby neoprávněně sankcionován, má ale možnost domáhat se náhrady újmy způsobené tímto jednáním.

Příklad: Odpojení vlastníka bytové jednotky od přívodu teplé vody a připojení ústředního topení.

Touto otázkou se zabýval **Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 20. 2. 2024 sp.zn. 26 Cdo 3535/2022**, kde se řešila otázka povinnosti zajistit vlastníkově bytové jednotky tyto služby v případě existence dluhů vlastníka jednotky za jejich dodávky.

<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsr/26-cdo-3535-2022>

V tomto případě SVJ odsouhlasilo odpojení přívodu teplé vody a tepla do ústředního topení k zadlužené bytové jednotce. Vlastníkovi jednotky následně vznikl dluh na dodané teplé vodě a teplo do ústředního topení, a proto došlo k odpojení vlastníka jednotky od přívodu tepla a ústředního topení. Ani nový vlastník jednotky neplatil a jednotka tak zůstala nadále odpojena.

Po proběhlém soudním řízení se Nejvyšší soud zabýval otázkou oprávnění SVJ rozhodnout o přerušení dodávky teplé vody a tepla vlastníkovi jednotky a vyjádřil s tímto postupem souhlas. Na rozdíl od pronajímatele vůči nájemci nemá SVJ povinnost zajistit vlastníkovi jednotky plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, neboť tato povinnost nespadá pod správu domu podle ustanovení § 1189 občanského zákoníku.

Z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ČR ale plyne, že „dodávání služeb společenstvím vlastníků nemůže být podmíněno placením příspěvků na správu domu a pozemku“ a „povinnosti platit příspěvky na správu domu a pozemku nezprošťuje vlastníka jednotky ani skutečnost, že mu společenství vlastníků navzdory své povinnosti některé služby neposkytuje“.

SVJ má také možnost **vymáhat soudně dlužné platby** na zálohy a následné vyúčtování záloh na poskytování služeb.

Přechod dluhů

Ustanovení § 1186 občanského zákoníku upravuje **přechod dluhů z příspěvků na správu domu a pozemku vůči osobě oprávněné za správu domu na nového nabyvatele jednotky** a upravuje se i **přechod dluhů na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění**.

Osoba odpovědná za správu domu **nemá při převodu vlastnického práva k jednotce povinnost vypořádat příspěvky za správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu**. Dluhy z příspěvků na správu i z plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a ze záloh na tato plnění přecházejí na nového nabyvatele, měl-li a mohl-li je nabyvatel zjistit (pokud mohl získat potvrzení o dluzích převodce). Osoba odpovědná za správu domu **má povinnost vystavit potvrzení o dluzích převodce**, případně i o tom, že takové dluhy neexistují. Toto potvrzení může nabyvateli vydat se souhlasem převodce i osoba odpovědná za správu domu. Při soudním řízení se pak posuzují údaje na vystaveném potvrzení.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR ze dne 20. 10. 2024, sp. zn. 26 Cdo 3535/2023 pak také uvádí, že ustanovení § 1186 odst. 2 a 3 občanského zákoníku se použije i při přechodu vlastnictví v dobrovolné veřejné dražbě. <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-3535-2022>

SVJ a pronájmy v nemovitosti

Otázkou, zda je SVJ oprávněno stanovit pravidla či omezení pro užívání jednotek ve vlastnictví členů společenství k opakovanému krátkodobému pronájmu, **se zabýval Nejvyšší soud v usnesení ze dne 15. 3. 2023, sp. zn. 26 Cdo 854/2022.**

Z usnesení soudu vyplývá, že „společenství vlastníků se při úpravě svých stanov (jejich změně) může (je oprávněno) pohybovat pouze v rámci kompetencí vyplývajících z jeho působnosti. Rozhodne-li shromáždění společenství vlastníků prostřednictvím stanov o omezení vlastnického práva vlastníků jednotek ohledně užívání bytu, jde o rozhodnutí, které bylo přijato v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, a hledí se na ně, jako by nebylo přijato“ (§ 245 o. z.). Stanovy tak nemohou omezit práva, která vyplývají z vlastnictví jednotky.“

SVJ tedy nemůže omezit pronájmy v domě. Řešení mnohdy nepříznivé situace mohou v některých případech poskytnout nástroje veřejného práva, pokud dochází k užívání jednotky v rozporu s kolaudačním rozhodnutím.

Z tohoto důvodu vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj příručku k poskytování ubytovacích služeb ve stavbách pro bydlení, která je dostupná na internetových stránkách:

https://mmr.gov.cz/getattachment/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Pravo-a-legislativa/Novy-stavebni-zakon/Metodiky/Poskytovani-ubytovacich-sluzeb-ve-stavbach-pro-byd/Dokumenty/Poskytovani-ubytovacich-sluzeb-ve-stavbach-pro-byd/Poskytovani-ubytovacich-sluzeb-Airbnb_30_09_24.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf#:~:text=Ministerstvo%20pro%20m%C3%ADstn%C3%AD%20rozvoj%20proto%20vyd%C3%A1v%C3%A1%20tuto%20metodickou,%C3%BA%C5%99ad%C5%AF%20p%C5%99i%20posuzov%C3%A1n%C3%AD%20problematiky%20sd%C3%ADlen%C3%A9ho%20%C4%8Di%20kr%C3%A1tkodob%C3%A9ho%20ubytov%C3%A1n%C3%AD.

Stavební úpravy

Rekonstrukce jednotek v domě bývají častým zdrojem nesvárů mezi vlastníky jednotek i SVJ. Vlastník jednotky, který rekonstrukci provádí, musí dbát na ochranu vlastnického práva dalších vlastníků jednotek i na dodržování norem práva veřejného.

Osoba odpovědná za správu domu je oprávněna po předchozí výzvě ověřit, že stavební úpravy v jednotce neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.¹⁶ Za tímto účelem je oprávněna vstoupit do jednotky a pokud by úpravy směřovaly k závažnému ohrožení společných částí, může se také obrátit na soud.¹⁷

S některými změnami musí vyslovit souhlas shromáždění vlastníků. Tato povinnost vyplývá zpravidla ze stanov. Vlastník rekonstruované jednotky, který by porušením své povinnosti způsobil újmu, je povinen ji nahradit. Může na něho být také osobou odpovědnou za správu domu podána negatorní žaloba, pokud by svým docházelo k zásahu do společných částí domu, které by směřovaly k závažnému ohrožení společných částí.

Pokud jde o údržbu a opravy společných částí, které vlastníkově jednotky slouží k výlučnému užívání (balkony, lodžie, termostaty), musí se omezit pouze na jejich drobné opravy a údržbu, a to na vlastní náklady. V ostatních případech spadají opravy a údržba společných částí nemovitosti osobě odpovědné za správu domu a nemovitosti.

Povinnosti vlastníka jednotky vyplývají z občanského zákoníku.¹⁸ Vlastník má vůči osobě odpovědné za správu domu **oznamovací povinnost ohledně veškerých stavebních úprav**, které hodlá ve svém bytě provést.

Odlíšná pravidla se uplatní u vlastnictví jednotek, které se řídí zákonem o vlastnictví bytů. Zde je možno odkázat na bohatou judikaturu, např. na:

- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1.8.2014 **26 Cdo 886/2013 (lodžie)**
<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-886-2013>,

¹⁶ Srov. § 2012 občanského zákoníku

¹⁷ Srov. § 2903 odst. 2 občanského zákoníku

¹⁸ Srov. § 1182 občanského zákoníku

- rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.7.2014 **26 Cdo 413/2013 (výměna oken)**
<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-413-2013>,
- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2005, **sp. zn. 1 As 2/2004 (balkóny)**
<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsscr/1-as-2-2004-214>,
- rozsudek KS v Ústí nad Labem ze dne 2.4.2024 **sp.zn. 15 A 5/2023 - 112 (zateplení domu)**
<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/ksul/15-a-5-2023-112>.

Právo na informace

Každý vlastník jednotky má právo na přístup k informacím o správě domu a pozemku a také o spoluvlastnících a vzájemných poměrech.

Toto právo se týká možnosti nahlížení do smluv, účetních dokladů a dalších dokumentů, ze kterých má možnost získat informace o hospodaření a správě domu.

Vlastník jednotky má také právo na informace o jménu a bydlišti kteréhokoliv vlastníka jednotky, jméno a bydliště osoby, které vlastník přenechal byt nikoliv na přechodnou dobu a počet osob, které mají v bytě domácnost a vlastník domu je zase naopak povinen tyto informace osobě odpovědné za správu domu poskytnout.

Dotaz: Jak postupovat, když SVJ odmítá umožnit nahlédnutí do listin.

Touto otázkou se zabýval už Ústavní soud ve svém **nález**u **sp. zn. II. ÚS 3137/09**
<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/uscr/ii-us-3137-09-1> . SVJ by odepřením tohoto práva zasahovalo do vlastnického práva svého člena. Doklady přitom musí předkládat k nahlédnutí za takových podmínek, aby měl spoluvlastník reálnou možnost se s jejich obsahem seznámit a řádně prostudovat.

Vlastník jednotky, který požaduje nahlédnutí do listin, má povinnost tyto listiny řádně označit (viz usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.7.2014 **26 Cdo 544/2013**
<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-544-2013>).

Pokud i přesto bude nahlédnutí do předmětných listin odepřeno, lze se určovací bránit žalobou v občanskoprávním řízení.

Právní úprava

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- 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), ve znění pozdějších předpisů,
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., kterým se upravují některé záležitosti související s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „zákon o službách“),
- judikatura Nejvyššího soudu ČR ČR, Nejvyššího správního soudu a krajských soudů.

Zdroje:

- <http://www.epravo.cz/top/clanky/pravo-clena-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-na-nahlizeni-do-listin-spolecenstvi-101398.html>
- <http://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/chcete-si-stezovat/zivotni-situace-problemy-a-jejich-reseni/bydleni-spolecenstvi-vlastniku/>
- <https://www.janousekadvokat.cz/novy-prostredek-svj-v-boji-s-dluzniky-preruseni-poskytovani-sluzeb/#:~:text=Vlastn%C3%ADci%20jednotek%2C%20kte%C5%99%C3%AD%20neplat%C3%AD%20p%C5%99%C3%ADsp%C4%9Bvky%20na%20spr%C3%A1vu%20domu,z%C3%A1sadn%C3%AD%20zm%C4%9Bny%20v%20p%C5%99%C3%ADstupu%20ke%20spr%C3%A1v%C4%9B%20bytov%C3%BDch%20dom%C5%AF>
- [Aktuální otázky týkající se rozhodování ve věcech společenství vlastníků jednotek - Občanské právo - Advokátní deník 150048846.pdf](#)
- [Změny v právech a povinnostech vlastníka jednotky, které přinesla novela občanského zákoníku | Právní prostor](#)
- [Co by měl obsahovat domovní řád — Dostupný advokát](#)
- [Novela občanského zákoníku 2020 přináší pro SVJ řadu důležitých změn - Okolo bytu](#)
- <https://www.epravo.cz/top/clanky/soudni-prezkum-rozhodnuti-vyboru-spolecenstvi-vlastniku-jednotek-111287.html>
- https://cs.wikipedia.org/wiki/Spole%C4%8Denstv%C3%AD_vlastn%C3%ADk%C5%AFJednotek, ve znění pozdějších předpisů
- <https://www.dumplnyuspor.cz/svj-problemy-fungovani/>

STÁTNÍ PODPORA V OBLASTI BYDLENÍ V ROCE 2024

Sociální byty

Řešením pro osoby, které se nacházejí v nepříznivé sociální situaci, může být podání žádosti o sociální byt. Pravidla pro přidělení sociálního bytu si určují obce, obvykle na základě několika kritérií. Výhodou je nižší nájemné. Jelikož se pravidla v obcích mohou částečně lišit, je nutné si v každé obci ověřit konkrétní požadavky na obecním nebo městském úřadu.

Při přidělování sociálních bytů bývají upřednostňovány osoby:

- s nízkými příjmy, které zpravidla požadují i podporu sociálních služeb,
- ohrožené vystěhováním nebo bez domova,
- ohrožené násilím,
- žijící v provizorních či nevyhovujících podmínkách,

Dále se také zpravidla posuzuje počet členů domácnosti, délka bydlení v dané oblasti a jiná kritéria.

Výhled na rok 2025

V roce 2024 schválila vláda návrh novely systému sociálních dávek. Smyslem novely zjednodušení procesu vyřizování žádostí o dávky a prevence před jejich zneužíváním. Oceňována má být také **snaha si aktivně sám hledat práci a kontrola školní docházky u dětí.**

Předpokládaná účinnost se posunula na 1. července 2025, od kdy má být také dávka vyplácena novým žadatelům. Postačovat bude jedna žádost. Ostatní na ní mají být postupně převedeni.

Podle návrhu by mělo dojít ke sloučení některých dávek do jedné tzv. „**superdávky**“.

Jedná se o následující dávky:

- příspěvek na bydlení,
- doplatek na bydlení,
- příspěvek na živobytí a
- přídavek na dítě.

Nárok na dávku a její výše se mají odvíjet od životního a existenčního minima.

V roce **2024 činí existenční minimum 3 130 Kč a životní minimum 4 860 Kč** (jediný člen domácnosti), **4 470 Kč** (první dospělá osoba ve vícečlenné domácnosti) a **4 040 Kč** (každý další dospělý).

Součástí posuzování nároku na dávku má být také majetkový test, kdy se budou posuzovat majetkové poměry rodiny, včetně nemovitostí, výše úspor a automobilů. Výše úspor se bude bude záviset na počtu posuzovaných osob a má se pohybovat od 200 tis. do 400 tis. Kč.

Posuzovat se nemají úspory na stavební spoření, úspory ne stáří a úspory hendikepovaných osob v podobě sbírek a fundací.

Konkrétní podmínky ale budou jasné až po završení legislativního procesu.

Odkaz na sněmovní tisk k vládnímu návrhu zákona o státní sociální pomoci:

<https://www.psp.cz/sqw/tisky.sqw?O=9&T=799>

Dávka mimořádné okamžité pomoci

Mimořádná okamžitá pomoc může být přiznána z několika důvodů:

- újma na zdraví,
- jednorázový výdaj a
- od 1. 1. 2024 tzv. jiná událost (při riziku ztráty bydlení a hmotné nouze. Poskytuje se i opakovaně).

V případě nutnosti řešit náhle situaci ohledně ubytování se nabízí i možnost žádat o dávku mimořádné okamžité pomoci formou jednorázového výdaje.

Dávka mimořádné okamžité pomoci může být poskytnuta na úhradu jistoty (kauce), která souvisí s uzavřením nové nájemní (podnájemní) smlouvy, a to až do výše jednorázového výdaje.

Výše se stanoví s přihlédnutím k majetkovým poměrům žadatele.

Na přiznání dávky není právní nárok.

Před jejím přiznáním se posuzují majetkové a sociální poměry osoby žádající o dávku a s ní žijících osob za období předcházejících třech měsíců a za aktuální měsíc.

Žádost se podává **na pobočce Úřadu práce v místě pobytu**. Úřad by měl o poskytnutí dávky rozhodnout bezodkladně.

Podrobnosti k podání žádosti jsou dostupné na internetových stránkách Úřadu práce:

<https://www.mpsv.cz/-/mimoradna-okamzita-pomoc>

Příspěvek na bydlení v roce 2024 a 2025

Základní informace o příspěvku na bydlení

Příspěvek na bydlení:

- je dávka státní sociální podpory,
- slouží ke krytí nákladů na bydlení,
- je poskytován v závislosti na výši příjmu,
- je upraven zákonem č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.

Pro přiznání příspěvku na bydlení je třeba:

- patřit do okruhu oprávněných osob,
- dosáhnout zákonem požadovaného poměru mezi příjmy a náklady na bydlení v rozhodném období,
- podat žádost o příspěvek na bydlení,
- případně splnit další požadavky stanovené zákonem o státní sociální podpoře.

Okruh oprávněných osob

- vlastník bytu,
- vlastník nemovitosti, ve které je byt, který vlastník užívá,
- vlastník, který užívá k trvalému bydlení stavbu pro individuální nebo rodinnou rekreaci,
- nájemce bytu,
- podnájemce celého bytu, který byt užívá se souhlasem vlastníka bytu,
- osoba užívající byt na základě služebnosti užívání celého bytu.

Manžel vlastníka bytu může požádat o příspěvek na bydlení pouze pokud o tuto dávku nepožádal druhý manžel jako vlastník. **Z manželů nájemců** může požádat jenom jeden z nich.

Pro účely zákona o státní sociální podpoře vstupuje u nájmu nájemce do práv a povinností vlastníka bytu a podnájemce do práv a povinností nájemce bytu.

Za dobu trvání nájemního vztahu se považuje i:

- ✓ doba od zániku členství v bytovém družstvu do uplynutí lhůty k vyklizení bytu,
- ✓ doba od smrti nájemce služebního bytu nebo bytu zvláštního určení do uplynutí lhůty k vyklizení tohoto bytu a
- ✓ doba od trvalého opuštění služebního bytu nebo bytu zvláštního určení jeho nájemce do uplynutí lhůty k vyklizení tohoto bytu.

Vždy platí, že **osobě** je vyplácen **pouze jeden příspěvek na bydlení**.

K jednomu bytu je také vždy vyplácen **pouze jeden příspěvek na bydlení**, a to i pokud by nárok na dávku vznikl více osobám.

V takovém případě je příspěvek vyplácen na základě dohody a pokud by se ti, kdo si nárokují příspěvek na bydlení nedohodli, rozhodne o příjemci dávky krajská pobočka Úřadu práce.

Rodina

Za rodinu se považuje oprávněná osoba a společně s ní posuzované osoby. Za rodinu se považuje i osoba, která bydlí sama.

Společně posuzované osoby

Pokud byt užívá více osob, mohou být některé z nich posuzovány společně se žadatelem a jejich okruh se stanoví s výjimkou nezletilého nezaopatřeného dítěte na základě jejich souhlasného prohlášení. Okruh společně posuzovaných osob se odvozuje od zákona o životním a existenčním minimu.¹⁹

Mezi společně posuzované osoby patří:

- rodiče a nezletilé nezaopatřené děti,
- rodiče a zaopatřené nezletilé děti nebo děti zletilé, pokud s rodiči užívají byt a nejsou posuzovány s jinými osobami,
- manželé nebo registrovaní partneři (od 1.1.2025 i partneři),
- jiné osoby společně užívající byt, s výjimkou osob, které písemně prohlásí, že spolu trvale nežijí a společně neuhrazují náklady na své potřeby,
- osoby, které se přechodně zdržují mimo byt, který užívají k bydlení, z důvodů soustavné přípravy na budoucí povolání, zdravotních nebo pracovních a dále z důvodu dlouhodobého výkonu dobrovolnické služby.

Okruh společně posuzovaných osob se stanoví na základě jejich souhlasného prohlášení.

Pro nezletilé nezaopatřené dítě platí:

- ✓ neposuzuje se s druhým rodičem, pokud je svěřeno do péče jednoho z rodičů,²⁰
- ✓ posuzuje se na základě společného prohlášení rodičů v případě společné nebo střídavé péče,
- ✓ posuzuje se společně s osamělým rodičem a prarodiči, jestliže s nimi žije,
- ✓ neposuzuje se společně s rodiči při přímém zaopatření v ústavu pro péči o děti nebo mládež, pokud tento ústav poskytuje dětem stravování, ubytování a ošacení.

Pokud ale byt společně užívají osoby, které lze zařadit společně v rámci dvou a více okruhů posuzovaných osob, mají **rodiče a nezaopatřené děti přednost**.

Za společně posuzované osoby se nepovažují osoby ve vazbě, výkonu ochranného opatření zabezpečovací detence nebo výkonu trestu, a to od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po kalendářním měsíci, ve kterém tato skutečnost nastala za předpokladu, že uvedená skutečnost k tomuto dni nadále trvá.

Pokud některé osoby žijí v bytě společně s žadatelem, ale nehospodaří s ním, je třeba při podání žádosti o příspěvek na bydlení doložit prohlášení těchto osob, že neuhrazují náklady na své potřeby společně se žadatelem.

¹⁹ Zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů

²⁰ Navrhovaná novela občanského zákoníku má rušit rozlišování mezi výlučnou a střídavou péčí.

Byt

Pro účely zákona o státní podpoře je bytem:²¹

- soubor místností nebo samostatná obytná místnost,
- splňující svým stavebně technickým uspořádáním nebo vybavením požadavky na trvalé bydlení a
- určené k tomuto účelu užívání podle stavebního zákona nebo zkolaudovány jako byt.

Stavba pro individuální nebo rodinnou rekreaci

Podle zákona o státní sociální podpoře musí mít stavba pro individuální nebo rodinnou rekreaci povahu samostatně vymezeného uzamykatelného prostoru s minimálně jednou pobytovou místností a svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním musí splňovat požadavky pro to, aby se v ní zdržovaly a bydlely osoby a dále neomezený přístup k pitné vodě a záchod a musí splňovat některé požadavky podle vyhlášky o technických požadavcích na stavby.²²

Splňování požadavků na stavbu pro individuální a rodinnou rekreaci může být kontrolováno stavebním úřadem, pokud ho o to požádá krajská pobočka nebo pobočka pro hlavní město Praha Úřadu práce.

Rozhodné období

Rozhodný příjem rodiny a její náklady na bydlení se vždy posuzují za tzv. rozhodné období. Tím je kalendářní čtvrtletí předcházející kalendářnímu čtvrtletí, na které se nárok prokazuje. Jsou jím tedy tři předcházející měsíce.

Rozhodný příjem rodiny

Před priznáním příspěvku na bydlení se posuzuje příjem žadatele a společně s ním posuzovaných osob za rozhodné období.

Do rozhodného příjmu se započítávají:

- zákonem stanovené příjmy, kterou jsou předmětem daně z příjmu fyzických osob podle zákona o daních z příjmů a nejsou od této daně osvobozeny,
- zákonem stanovené příjmy, které jsou podle zákona o daních z příjmů osvobozeny od daně z příjmů,
- dávky nemocenského pojištění a důchodového pojištění po odpočtu daně z příjmu připadající na tuto dávku,
- podpora v nezaměstnanosti a podpora při rekvalifikaci,
- rodičovský příspěvek a opakující se zaopatřovací příspěvek,
- přídavek na dítě,
- náhradní výživné pro nezaopatřené dítě podle zákona o náhradním výživném,

²¹ Srov. § 24 odst. 5 zákona o státní sociální podpoře

²² srov. ustanovení § 3 písm. i), § 8, § 11, § 38 a § 40 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

- některé mzdové nároky podle zákona o ochraně zaměstnanců při platební neschopnosti zaměstnavatele a
- některé příjmy ze zahraničí.

Pro výpočet příspěvku na bydlení je rozhodující příjem rodiny a jeho **výše se nesnižuje o výživné, hypotéky, exekuce a ztráty ze stejného nebo jiného druhu příjmu**. Z tohoto příjmu se učí měsíční průměr příjmů rodiny připadající na rozhodné období.

Náklady na bydlení

Pokud rodina v bytě po celé rozhodné období žila, započtou se do nákladů na bydlení náklady na bydlení uhrazené rodinou v bytě za rozhodné období.

Pokud rodina v bytě po celé rozhodné období nežila, započtou se:

- výše 80 % příslušných normativních nákladů na bydlení, pokud rodina v rozhodném období, nebo po část tohoto rozhodného období, v bytě, na který je uplatňován nárok na příspěvek na bydlení, nežila,
- náklady na bydlení ve skutečné výši uhrazené rodinou v původním bytě za situace, kdy rodina (stejný okruh společně posuzovaných osob) žila v jiném bytě **a byl jim z tohoto důvodu poskytován příspěvek na bydlení**.

Náklady na bydlení se stanoví jako jejich průměr za kalendářní čtvrtletí bezprostředně předcházející kalendářnímu čtvrtletí, na které se nárok na výplatu dávky prokazuje, popřípadě nárok na dávku uplatňuje, přičemž se snižují o částku, která byla vrácená jako přeplatek. I za delší období se započítají částky, které patří do nákladů na bydlení a byly zaplacený jako záloha nebo doplacený.

Nájemné

Do nákladů na bydlení se u bytů užívaných na základě nájemní nebo podnájemní smlouvy započítává nájemné.

Srovnatelné náklady

Srovnatelné náklady se stanoví pro vlastníky bytů, družstevních bytů a bytů užívaných na základě služebnosti užívání celého bytu.

Srovnatelné náklady činí pro za kalendářní měsíc:

Počet osob	2024	2025
1-2	3 571 Kč	3 614 Kč
3	4 669 Kč	4 725 Kč
4 a více	5 632 Kč	5 700 Kč

Další náklady

U všech kategorií bytů se do nákladů na bydlení započítávají i další částky, mezi které patří náklady:

- ✓ za plyn a za elektřinu,
- ✓ náklady za plnění poskytované s užíváním bytu (zejména náklady za dálkové vytápění a centralizované poskytování teplé vody, dodávku vody z vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a odvoz komunálního odpadu,
- ✓ případně náklady za pevná paliva.

Náklady za pevná paliva se započítávají částkami za kalendářní měsíc:

Počet osob	2024	2025
1-2	1 843	1 797 Kč
3	2 411	2 351 Kč
4 a více	2 979	2 905 Kč

Náklady se v žádosti o příspěvek na bydlení rozepisují podle výše uvedených položek.

Normativní náklady na bydlení

Normativní náklady jsou upraveny právním předpisem a stanovují se jako průměrné cenové náklady podle počtu osob bydlících v bytě a velikosti obce, ve které se byt nachází.

Normativní náklady bydlení stanovené pro bydlení v nájmu nebo podnájmu v roce 2024:

Počet osob	Praha a Brno	Obec s alespoň 70 000 obyvateli	Obec do 69 999 obyvatel
1 - 2	16 729 Kč	14 197 Kč	13 737 Kč
3	19 212 Kč	15 900 Kč	15 299 Kč
4 a více	23 195 Kč	19 202 Kč	18 477 Kč

Normativní náklady bydlení stanovené pro bydlení v nájmu nebo podnájmu v roce 2025:

Počet osob	Praha a Brno	Obec s alespoň 70 000 obyvateli	Obec do 69 999 obyvatel
1 - 2	17 298 Kč	14 680 Kč	14 204 Kč
3	19 865 Kč	16 441 Kč	15 819 Kč
4 a více	23 984 Kč	19 855 Kč	19 105 Kč

Normativní náklady stanovené pro bydlení v ostatních případech:

Počet osob	2024	2025
1-2	8 932 Kč	9 236 Kč
3	11 161 Kč	11 540 Kč
4 a více	13 568 Kč	14 029 Kč

Nárok na příspěvek na bydlení a výše příspěvku

Nárok na příspěvek na bydlení vzniká v případě, že 30 % z rozhodného příjmu rodiny není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení a současně náklady na bydlení rodiny přesahují 30 % jejích rozhodných příjmů.

Pokud jsou výdaje za bydlení nižší než 30 % příjmů rodiny nebo výše rozhodných příjmů převyšuje normativní náklady na bydlení, příspěvek přiznán být nemůže.

Příspěvek na bydlení se přiznává ve výši:

- rozdílu mezi normativními náklady na bydlení a rozhodným příjmem rodiny vynásobeného koeficientem 0,30,
- rozdílu mezi skutečnými náklady na bydlení a rozhodným příjmem rodiny vynásobeného koeficientem 0,30 pokud jsou skutečné náklady nižší než normativní náklady.

Žádost o příspěvek na bydlení

Žádost se podává na kontaktním pracovišti Úřadu práce, který je příslušný podle místa bydliště žadatele. **Rozhodující je přitom skutečné bydliště.**

Žádost je možno podat i elektronicky prostřednictvím Klientské zóny Jenda. Je přitom ale třeba dbát opatrnosti, neboť se již vyskytly případy podvodných internetových stránek.

O příspěvek je možno požádat tři měsíce zpětně a nárok na výplatu dávky vzniká dnem podání žádosti. Žádost se podává pouze jednou.

Žadatel musí prokázat:

- totožnost všech posuzovaných osob,
- rodné listy u osob mladších 15 let a těch, které nemají v průkazu totožnosti uvedeno rodné příjmení,
- doklady o hlášení k pobytu, pokud je žadatel cizincem (tyto doklady je možno nahradit pracovní smlouvou, potvrzením o pobírání nemocenské nebo dávek v nezaměstnanosti u žadatele cizince, který je občanem jiného členského státu EU nebo dokladem o specifickém druhu pobytu u žadatele cizince, který je občanem třetí země),
- výpis z katastru nemovitostí nebo nájemní či podnájemní smlouvu, smlouvu o zřízení služebnosti užívání celého bytu,
- vyúčtování přeplatku nedoplatku na energie, pokud ho žadatel obdržel v daném měsíci,

- výši nákladů na energie (pokud je smlouva na energie psaná na žadatele, dokládat výši těchto nákladů nemusí, ale úřad si je zjistí u dodavatele sám),
- doklady potvrzující výši nákladů na služby,
- doklad o výživném,
- potvrzení o studiu u dítěte staršího 15 let
- doklad o výši čtvrtletního příjmu každé osoby, která v bytě bydlí a má příjmy (i nemocenská nebo podpora v nezaměstnanosti),
- prohlášení osob, které nemají příjmy rozhodné pro nárok na dávky,
- prohlášení osob, které neuhrazují náklady na své potřeby společně se žadatelem (osoby, které s žadatelem žijí, ale společně s ním ne hospodaří),
- pokud má žadatel manžela nebo manželku či děti, které s ním byt neuvžívají, dokládá doplňující údaje o osobách k žádosti o příspěvek na bydlení.

Následně se dvakrát ročně dokládají náklady na bydlení a příjmy rodiny, a to za 1. a 3. kalendářní čtvrtletí.

Náklady na bydlení a příjmy rodiny za 2. a 4. kalendářní čtvrtletí se dokládají nepovinně, což může být pro žadatele příznivé, pokud se rodině v daném kalendářním čtvrtletí snížil příjem nebo zvýšily náklady na bydlení. Je tak třeba učinit nejpozději do 31. ledna nadcházejícího kalendářního roku nebo do 31. června daného roku.

Při změně bydliště oprávněné osoby v průběhu kalendářního měsíce se přihlíží k této změně až od následujícího kalendářního měsíce. Obdobným způsobem se postupuje, když v průběhu kalendářního měsíce změní bydliště společně posuzovaná osoba nebo se tato osoba stane vlastníkem či nájemcem bytu.

Formulář žádosti, včetně příloh, které se vyplňují a příslušných pokynů, je obsažen zde <https://www.mpsv.cz/web/cz/-/zadost-o-prispevek-na-bydleni>.

Úřadu práce je vždy do osmi dnů třeba **oznámit skutečnosti rozhodné pro přiznání příspěvku** na bydlení. Např. změna počtu společně posuzovaných osob nebo např. zánik práva užívat byt.

Příjemci příspěvku na bydlení

Příjemcem příspěvku na bydlení je **oprávněná osoba**.

Namísto oprávněné osoby je příjemcem dávky:

- zákonný zástupce nebo opatrovník oprávněné osoby,
- jiná osoba, jíž byla nezletilá oprávněná osoba svěřena do péče na základě rozhodnutí příslušného orgánu,
- osoba, která má nezletilou oprávněnou osobu v přímém zaopatření, jde-li o výplatu dávky podle § 19 odst. 2,
- ústav (zařízení) pro péči o děti nebo mládež, je-li nezletilá oprávněná osoba v plném přímém zaopatření tohoto ústavu (zařízení).

Zvláštního příjemce stanoví krajská pobočka Úřadu práce v následujících případech:

- výplatou dávky dosavadnímu příjemci by se zřejmě nedosáhlo účelu, kterému má dávka sloužit, nebo
- byly by tím byly poškozeny zájmy osob, které je příjemce dávky povinen vyživovat anebo
- oprávněná osoba nemůže výplatu přijímat.

Souhlas oprávněné osoby s ustanovením zvláštního příjemce se vyžaduje jen v případě, že oprávněná osoba nemůže výplatu přijímat.

Zvláštní příjemce je oprávněn dávku použít bez souhlasu oprávněné osoby k úhradě nedoplatku nájemného z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Příjemci dávky namísto oprávněné osoby a zvláštní příjemce jsou povinni dávku použít ve prospěch oprávněné osoby. Zvláštní příjemce ustanovený oprávněné osobě, která nemůže výplatu přijímat, používá dávku podle pokynů oprávněné osoby.

Bez souhlasu příjemce lze příspěvek na bydlení nebo jeho část použít k přímé úhradě nákladů na bydlení, a to tak, že plátce příspěvku jej poukazuje pronajímateli nebo poskytovateli služeb nebo poskytovateli energií.

V případě, že vlastník jednotky jako poskytovatel služeb neuhradil společenství vlastníků jednotek zálohu za služby spojené s užíváním bytu a příspěvek do fondu oprav, považuje se za poskytovatele služeb nájemci **společenství vlastníků jednotek**.

Doplatek na bydlení v roce 2024

Doplatek na bydlení:

- Je dávka pomoci v hmotné nouzi,
- slouží ke krytí nákladů na bydlení,
- je poskytován v závislosti na výši příjmu,
- je upraven zákonem č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.

Pro přiznání doplatku na bydlení je třeba:

- patřit do okruhu oprávněných osob,
- dosáhnout zákonem požadovaného poměru mezi příjmy a náklady na bydlení v rozhodném období,
- podat žádost o doplatek na bydlení,
- případně splnit další požadavky stanovené zákonem o státní sociální podpoře.

Okruh oprávněných osob:

- vlastník bytu,
- vlastník stavby pro individuální či rodinnou rekreaci jiného než obytný prostor,
- vlastník jiného než obytného prostoru,
- nájemce bytu,
- osoba užívající ubytovnu nebo jiný než obytný prostor na základě smlouvy, rozhodnutí nebo jiného písemného právního titulu.

Doplatek na bydlení může být poskytnut do ubytovacího zařízení v případech hodných zvláštního zřetele, pokud má toto zařízení schválený provozní řád (např. domov pro seniory, domov pro osoby se zdravotním postižením, domov se zvláštním režimem, chráněné bydlení, terapeutická komunity, azylové zařízení atd.).

Uznatelné náklady na bydlení

Celkové uznatelné odůvodněné náklady na bydlení jsou max. ve výši:

- v místě obvyklé (zjišťuje Úřad práce),
- u vlastníků staveb individuální či rodinné rekreace max. ve výši 90 % vlastnických normativních nákladů na bydlení ze systému státní sociální podpory
- u ubytoven a jiného než obytného prostoru max. ve výši 80 % nájemních normativních nákladů na bydlení ze systému státní sociální podpory,

Nárok na doplatek na bydlení

Doplatek na bydlení může být poskytnut žadateli, kterému byl přiznán příspěvek na živobytí.

Může být ale přiznán i v případě, že příspěvek na živobytí nebyl žadateli přiznán, ale jeho příjem (popř. se společně posuzovanými osobami) nepřesáhl 1,3 násobek částky na živobytí. Při více společně posuzovaných osobách se částka na živobytí určuje jako součet částek na živobytí všech členů. Konkrétní částka na živobytí je stanovena v rozhodnutí Úřadu práce.

Vedle majetkových a sociálních poměrů žadatele se posuzují i jeho možnosti zlepšit svou situaci vlastním přičiněním, totéž platí i pro společně posuzované osoby, u kterých se bere v potaz i jejich věk.

Splňuje-li podmínky nároku na doplatek na bydlení více osob, náleží doplatek na bydlení jen jednou v rámci jednoho okruhu společně posuzovaných osob, a to osobě určené na základě dohody těchto osob. Nedohodnou-li se tyto osoby, určí orgán pomoci v hmotné nouzi, které z těchto osob se doplatek přizná.

Výše doplatku na bydlení

Při stanovení výše doplatku na bydlení se vychází z částky odůvodněných nákladů na bydlení připadajících na kalendářní měsíc (od které se odečte příspěvek na bydlení náležející za předchozí kalendářní měsíc a příjem žadatele, popř. i příjmy společně posuzovaných osob) převyšující částku živobytí osoby nebo společně posuzovaných osob. Do příjmů se započítává i částka živobytí.

Doplatek na bydlení je stanoven v takové výši, aby žadateli nebo jeho rodině zůstala částka živobytí poté, co zaplatí náklady na bydlení.

Žádost o doplatek na bydlení

Žádost o doplatek na bydlení se podává na kontaktním pracovišti Úřadu práce, místně příslušném podle místa bydliště osoby žadatele nebo místa, kde se žadatel skutečně

zdržuje. Je třeba vyplnit předepsaný tiskopis, který je dostupný na internetových stránkách MPSV [formular \(mpsv.cz\)](https://www.mpsv.cz/formular).

K podání žádosti je potřeba přiložit:

- průkaz totožnosti žadatele a společně posuzovaných osob,
- rodný list dětí mladších 15 let nebo pokud v průkazu totožnosti není uvedeno rodné příjmení,
- písemný právní titul k užívání nemovitosti,
- informaci o užívaném bytu, evidenční list k bytu, zálohy stanovené dodavatelem energií a faktury za energie,
- doklady prokazující nezaopatřenost dítěte (potvrzení o studiu, potvrzení o zdravotním stavu), a to vždy po skončení povinné školní docházky nebo od školního roku zahájeného v kalendářním roce, kdy dítě dovršilo 15 let,
- za žadatele a každou posuzovanou osobu vyplněné předepsané tiskopisy „Prohlášení o celkových sociálních a majetkových poměrech“, „Informace o užívaném bytu (obývaném prostoru)“ a případně u dlouhodobě nemocných osob „Potvrzení o zdravotním stavu vydané ošetřujícím lékařem“,
- výpisy z bankovních účtů žadatele a všech posuzovaných osob
- doklad o přiznání starobního důchodu,
- doklad o přiznání stupně invalidity,
- průkaz mimořádných výhod ZTP/P,
- potvrzení o nutnosti dietního stravování,
- prohlášení o stanovení vyživovací povinnosti a jejím plnění k poslednímu dni měsíce, který předchází měsíci podání žádosti,
- doklad o pracovní neschopnosti,
- doklad o pobírání dávek nemocenského pojištění z důvodu těhotenství nebo mateřské,
- rozhodnutí soudu o stanovení výživného pro nezaopatřené dítě.

Návod na vyplnění žádosti i potřebných příloh je dostupný na internetových stránkách MPSV <https://www.mpsv.cz/web/cz/-/zadost-o-doplatek-na-bydleni>

Právní předpisy:

- zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů

Důležité odkazy:

Podrobný postup pro výpočet nároku na příspěvek na bydlení je dostupný na internetových stránkách Ministerstva práce a sociálních věcí [Bližší informace \(mpsv.cz\)](https://www.mpsv.cz) a orientační kalkulačka pro výpočet na stránkách [Orientační výpočet příspěvku na bydlení \(mpsv.cz\)](https://www.mpsv.cz).

Další:

- [Žádost o příspěvek na bydlení \(mpsv.cz\)](https://www.mpsv.cz)
- [Žádost o doplatek na bydlení \(mpsv.cz\)](https://www.mpsv.cz)
- [Jak podat žádost o příspěvek na bydlení v Klientské zóně Jenda \(youtube.com\)](https://www.youtube.com/watch?v=...)
- [Obecné informace \(uradprace.cz\)](https://www.uradprace.cz)
- [Žádost o příspěvek na živobytí \(mpsv.cz\)](https://www.mpsv.cz)
- [formular \(mpsv.cz\)](https://www.mpsv.cz)
- [Orientační výpočet příspěvku na bydlení \(mpsv.cz\)](https://www.mpsv.cz)

NEJČASTĚJŠÍ SPORY MEZI PRONAJÍMATELI A NÁJEMCI

Odevzdání bytu nájemci

Pronajímatel má zpřístupnit nájemci byt prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti. Smluvní strany si ale mohou dohodnout jinou dobu. Byt se přitom považuje za zpřístupněný v okamžiku, kdy nájemce obdrží klíče (čip, kartu atp.) a má volný přístup do bytu. Překážka přístupu do bytu musí být objektivní povahy a nemůže se jednat o překážku na straně nájemce. Řadě problémů je možno předejít sepsáním a podpisem předávacího protokolu.

Povinnost předat byt pronajímatelem je jednorázová a v průběhu trvání nájemního stavu se jí již domáhat nelze. (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR sp.zn. 26 Cdo 497/2006) <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-497-2006> .

Z judikatury Nejvyššího soudu ČR ČR také vyplývá, že „*součástí povinnosti pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu není zajištění a předání kopií klíčů od vchodových dveří domu pro jiné osoby, než jsou nájemce a osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti.*“ (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR sp. zn. 26 Cdo 463/2001) <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-463-2001> .

Právní úprava rozlišuje mezi bytem způsobilým k obývání a bytem, který k obývání způsobilý není. Za byt způsobilý k obývání se považuje byt odpovídající smluvnímu ujednání a způsobilý k nastěhování a obývání, přičemž má být čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý. Současně musí být zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisících.

Může se stát, že v době, kdy má být byt zpřístupněn nájemci není způsobilý k nastěhování nebo je ve stavu, který neodpovídá sdělení pronajímatele. V takovém případě má nájemce právo odmítnout se nastěhovat a po dobu trvání vady nemá povinnost platit nájemné.

V případě, že se přes výše uvedené vady do bytu nastěhuje, má **právo na poskytnutí přiměřené slevy z nájemného do doby odstranění vady pronajímatelem.** Na poskytnutí přiměřené slevy má nájemce právo i u podstatných vad v poskytování plnění spojeného nebo souvisícího s užíváním bytu. Nájemce má právo požadovat na pronajímateli splnění smlouvy, ale pokud tak neučiní, jeho právo zanikne. Forma tohoto požadavku není stanovena, nicméně je jistě vhodné, aby tak nájemce učinil písemně. Platí však i ustanovení § 2257 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého má pronajímatel po dobu trvání nájmu povinnost udržívat byt nebo dům ve stavu způsobilém k užívání.

Nájemce nemůže požadovat slevu, pokud si byt předem neprohlédl i přesto, že ho k tomu pronajímatel řádně a včas vyzval nebo jestliže znal stav bytu při uzavření smlouvy.

Smluvní strany nájemní smlouvy se mohou dohodnout, že nájemci bude předán byt nezpůsobilý k obývání. Pro takový případ je třeba, aby si strany ujednaly zvláštní práva a povinnosti plynoucí se zvláštní povahy bytu, včetně výše a způsoby úhrady nákladů na provedení nutných oprav, jinak občanský zákoník postihuje tato ujednání sankcí neplatnosti.

Neplacení nájemného

Občanský zákoník stanoví, že si strany ujednají nájemné pevnou částkou a má se za to, že se nájemné sjednává na jeden měsíc. Pokud si strany nájemné neujednají, nemá to za následek neplatnost smlouvy, ale pronajímateli vznikne právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.

Může se stát, že nájemce platí nájem opožděně nebo přestane platit úplně. V tom případě by ho měl pronajímatel nejdříve **písemně na tuto skutečnost upozornit a uvést, jak dlouho je nájemce v prodlení s plněním své povinnosti a kolik činí dlužná částka.** Také by měl nájemceovi stanovit, **do kdy má svůj dluh uhradit** a upozornit ho na další možné následky neplacení.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ČR se ojedinělé nezaplacení nájmu v důsledku omylu nedosahuje požadované intenzity porušení povinnosti a není důvodem pro výpověď z nájmu bytu.

Občanský zákoník rozlišuje tři stupně intenzity porušení povinností ze strany nájemce. Jedná se o:

- závažné porušení povinnosti,
- hrubé porušení povinnosti a
- zvláště závažné porušení povinnosti.

Záleží vždy na posouzení situace v konkrétním případě.

Bliže k této problematice **rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR spis. zn. 26 Cdo 4249/2016** <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-4848-2016>. Soud se zabýval různými stupni intenzity porušení povinností nájemce a s tím souvisejících podmínek, za nichž může pronajímatel nájem bytu vypovědět.

Výpověď nájemní smlouvy je možná buď v tříměsíční lhůtě nebo dokonce okamžitá.

Pro výpověď s tříměsíční výpovědní dobou je nutné, aby jednáním nájemce docházelo k hrubému porušování povinností. Hrubé porušení povinností opravňuje pronajímatele k uplatnění výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou podle § 2288 odst. 1 písmeno a).

Pronajímatel zde nemá povinnost vyzvat nájemce k nápravě. Jako hrubé porušení povinností nájemce lze klasifikovat také závažné porušení povinností, pokud je opakované a dosahuje tak potřebné intenzity.

V případě, že nájemce porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem, přichází v úvahu výpověď bez výpovědní doby. Nájemce se musí dopustit závažného jednání vyšší intenzity než dle § 2288 odst. 1 písmena a).

Okamžitá výpověď z nájmu je již poměrně razantní krok, ke kterému je možno přistoupit v případě, že **nájemce dluží už víc než trojnásobek nájemného a služeb za tři měsíce.** Před výpovědí ale musí pronajímatel nájemce **prokazatelně vyzvat k doplacení dlužné částky a stanovit mu pro to přiměřenou lhůtu.** V okamžité výpovědi musí být uvedeno jaká je výše nezaplaceného nájemného (případně služeb), od kdy dluh tvá a upozornění na okamžité ukončení nájmu v případě nesplnění povinností. Pronajímatel má právo požadovat po nájemceovi odevzdání bytu bez zbytečného odkladu.²³

Aby bylo možné přistoupit k výpovědi bez výpovědní doby, je třeba aby zvlášť závažné jednání bylo opakující se nebo trvající. Zároveň výpověď bez výpovědní doby vyžaduje od pronajímatele výzvu k nápravě, kterou se domáhá, aby nájemce své porušení povinností napravil. Musí být naplněny podmínky stanovené zákonem ve smyslu **§ 2291 odst. 3 občanského zákoníku**, a to ještě před podáním výpovědi nájemci. Výzva má mít obsahovou a časovou souvislost s následnou výpovědí. Lhůta musí splňovat požadavky nejen občanského zákoníku, ale pronajímatel musí nájemci také stanovit přiměřenou lhůtu k nápravě závažného chování (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR se dne 18.7.2017 **sp. zn. 26 Cdo 4249/2016** <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-4249-2016>). **Pokud by náprava nebyla od počátku možná, není ani možné přistoupit k výpovědi bez výpovědní doby podle § 2291 odst. 3 občanského zákoníku.**

Pokud nájemce své protiprávní chování napraví, důvod pro výpověď pomine. Pronajímatel ale přesto může dát nájemci výpověď s tříměsíční výpovědní dobou za situace, že nájemce odstranil protiprávní stav až po doručení výpovědi (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR **sp.zn. 26 Cdo 4872/2017** <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-4872-2017>) .

K neplacení nájemného a náklady na služby za tři měsíce Nejvyšší soud ve svém rozsudku **sp.zn. 26 Cdo 1361/2006** <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-1361-2006> uvedl, že tyto tři měsíce nemusí jít po sobě. Není rozhodná výše dluhu dosahující trojnásobku nájemného. Není ani podstatné, zda nedoplatek nebo nezaplacení vzniklo u nájemného nebo nákladů za služby.

- k zaplacení bagatelní částky nájemcem (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR ze dne 18.12.2018 **sp. zn. 26 Cdo 4713/2017** <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-4713-2017>),
- k nikoliv podstatnému nedoplatku (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR ze dne 13.12.2017 **sp. zn. 26 Cdo 4848/2016** <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-4848-2016>),

²³ § 2291 občanského zákoníku/

- k částečnému placení nájemného (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.10.2008 sp.zn. 26 Cdo 1909/2007 <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-1909-2007>).

Výpověď jako jednostranné právní jednání musí být v první řadě učiněna písemnou formou doručena druhé smluvní straně. Vždy je třeba uvést, **kdo a komu výpověď dává a uvést důvod výpovědi.** Pronajímatel má také poučovací povinnost vůči nájemci o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Podmínkou skončení nájmu ale je, že **pronajímatel nájemce vyzve k vyklizení bytu.**

Nejvyšší soud i **předčasně podanou žalobu na vyklizení bytu** pronajímatelem považoval tento projev vůle (ještě před ukončením nájemního vztahu) s tím, že v tomto případě již nebylo podle názoru soudu nutné, aby pronajímatel vyzýval nájemce k vyklizení bytu viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1082/2017 <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-1082-2017>.

V některých případech nezbyde než podat **žalobu na vyklizení nemovitosti.**

Jestliže nájemce neodevzdá po skončení nájmu pronajímateli byt dobrovolně, musí pronajímatel podat žalobu na vyklizení bytu. V žádném případě nesmí do bytu vstoupit a nájemce vystěhovat sám.

Podáním žaloby na vyklizení se pronajímatel jako žalobce domáhá, aby nájemceovi coby žalovanému byla uložena soudem povinnost předmětnou nemovitost vyklidit. Ve chvíli, kdy soudní rozsudek nabyde právní moci a nájemce přesto svou povinnost nesplní, má už pronajímatel možnost podat exekuční návrh a požádat o vyklizení nemovitosti soudním exekutorem.

Pozor novinka!

V roce 2024 se Nejvyšší soud opět zabýval **možností uzavření dohody o vyklizení nemovitosti se svolením k přímé vykonatelnosti formou notářského zápisu.**

Jedná se o možnost, kdy strany nájemní smlouvy podepíší u notáře dohodu se svolením k vykonatelnosti a pronajímatel může nechat vyklidit byt soudním exekutorem, pokud nájemce nesplní svou povinnost dobrovolně. Pronajímatel se tím vyhne nutnosti podat žalobu na vyklizení nemovitosti, protože výše uvedená dohoda je exekučním titulem.

Nejvyšší soud sice v roce 2022 rozhodnul, že notářský zápis se svolením k vykonatelnosti nemůže být exekučním titulem pro vymození povinnosti vyklidit nemovitost. V roce 2024 ale Nejvyšší soud přijal usnesení velkého senátu NS 31 Cdo 225/2024 ze kterého vyplývá, že notářský zápis se svolením k vykonatelnosti, jímž má být vymožena povinnost vyklidit byt může být exekučním titulem, jelikož se jedná o notářský zápis podle § 71b notářského řádu.

Jedinou nevýhodou tohoto institutu je, že je zpoplatněný. V současné době je dle notářského tarifu jeho cena 3000 Kč+ DPH.

(srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ČR o platnosti konkrétního notářského zápisu na vyklizení nemovitosti jako exekučního titulu **sp.zn. 26 Cdo 2085/2019**), kdy Nejvyšší soud označil notářský zápis za neplatný a nebylo možno nemovitost na jeho základě exekučně vyklidit – zde ale šlo o jiný případ. Nejednalo se o dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem, ale o dohodu mezi pronajímatelem a osobou, která užívala nemovitost bez právního důvodu. Nejednalo se tedy o závazkový vztah mezi pronajímatelem a nájemcem ve smyslu aktuálního usnesení Nejvyššího soudu ČR ČR).

Závěrem je třeba uvést, že povinnost nájemce platit nájemné a povinnost pronajímatele zajistit nájemci řádný a nerušený výkon práva nájmu nemají povahu vzájemných (synallagmatických) závazků, jejich plnění proto nelze vzájemně vázat (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR **sp. zn. 26 Cdo 1056/2002**).

To je rozdíl oproti SVJ a vlastníkovu bytu, kdy SVJ může dle rozhodnutí soudu např. v případě neplacení služeb vlastníkem bytové jednotky přerušit dodávky služeb do bytové jednotky – viz kapitola o SVJ; pronajímatel vůči nájemci, který neplatí, takto postupovat nemůže).

Nejnovější judikatura:

Porušení povinnosti nájemce bytu platit zálohy na poskytování služeb

K povinnosti pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu se vyjádřil **Nejvyššího soudu ČR ČR v rozsudku ze dne 20. 2. 2024 sp. zn. 26 Cdo 3535/2022**.

„Podle § 687 odst. 1 obč. zák. je **pronajímatel povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a v jeho rámci má povinnost zajistit nájemci služby (v projednávaných věcech se jednalo o dodávku pitné vody). Splnění této povinnosti nemohl pronajímatel podmiňovat splněním povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu**, např. povinností platit nájemné a úhradu za služby, nešlo totiž o tzv. synallagmatický závazek podle § 560 obč. zák.

Rovněž podle současné právní úpravy – § 2205 písm. c), § 2243 o. z. – musí pronajímatel zajistit nájemci nerušené užívání bytu po dobu nájmu, s nájemcem se může dohodnout, jaké služby mu bude zajišťovat (2247 odst. 1 o. z.), jinak mu musí zajistit tzv. nezbytné služby (§ 2247 odst. 2 o. z.). Ani podle současné právní úpravy nejde o vzájemné plnění (§ 1911 o. z.), pronajímatel nemůže podmiňovat splnění své povinnosti zajistit nájemci služby plněním povinností nájemce, tedy nemůže ani v případě porušení platebních povinností nájemce oprávněně omezit či přerušit dodávku služeb. V případě, že nájemce neplní svou povinnost platit zálohy (a vyúčtování) na poskytování služeb, může pronajímatel tyto dlužné částky vymáhat a může případně dát nájemci výpověď z nájmu bytu pro hrubé či zvláště závažné porušování jeho povinností.“

Poučení o právu navrhnout soudní přezkum oprávněnosti výpovědi

Z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ČR ze dne 15.4. 2024 sp. zn. 26 Cdo 2029/2023 vyplývá, že obsahovou náležitostí výpovědi pronajímatele bytu je nejen poučení nájemce bytu o právu navrhnout soudní přezkum oprávněnosti výpovědi.

Současně ale i **poučení o lhůtě**, v jaké má žalobu podat, jinak je výpověď neplatná. Výpověď z nájmu bytu ze strany pronajímatele, která neobsahuje poučení o právu navrhnout soudní přezkum oprávněnosti výpovědi a poučení o lhůtě, v jaké má žalobu podat, je neplatná absolutně (§ 588 o. z.), neboť porušení ustanovení § 2286 odst. 2 o. z. je nejen v rozporu se zákonem, ale zjevně narušuje i veřejný pořádek.

Návrh na zvýšení nájemného za užívání bytu dle § 2249 odst. 1 o. z.

Z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ČR ze dne 23. 7. 2024 sp. zn. 26 Cdo 1650/2023.

<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-1650-2023>

„Pronajímatel bytu musí k návrhu na zvýšení nájemného za užívání bytu podle § 2249 odst. 1 o. z. nájemci doložit také výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, nájemce musí být s její výši seznámen již v první fázi procesu zvyšování nájemného. Postup při zjišťování srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě upravuje § 3 nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

Jelikož smyslem úpravy obsažené v § 2249 odst. 1 o. z. je přednostně smírné vyřešení požadavku pronajímatele na změnu výše nájemného (bez ingerence soudu) a současně má úprava motivovat nájemce (omezeními, kterými je v první fázi procesu zvyšování nájemného pronajímatel vázán) k uzavření dohody, může nájemce případně akceptovat i návrh na zvýšení nájemného, který nesplňuje všechny náležitosti stanovené v tomto ustanovení. Proto také stanoví-li § 2249 odst. 1 o. z., že se nepřihlíží k návrhu, který byl učiněn dříve (než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno), nebo neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, nejde o zdánlivost návrhu (právního jednání) ve smyslu § 551 a násl. o. z., ale (jen) o jeho neplatnost.“

K platnosti a oprávněnosti výpovědi z podnájmu bytu

Z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ČR ze dne 13.3.2024 sp. zn. 26 Cdo 1002/2023.

<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-1002-2023>

„Jelikož podnájem bytu má charakter nájmu, je třeba jeho režim posoudit podle přechodného ustanovení § 3074 odst. 1 o. z. Je-li v dané věci třeba posoudit platnost výpovědi udělené po 1. 1. 2014 z podnájemního vztahu vzniklého podle předchozí právní úpravy, pak z ustanovení § 3074 odst. 1 o. z. plyne, že na ni dopadá již nová právní úprava.

V občanském zákoníku je úprava podnájmu poměrně kusá, žádnou regulaci výpovědních důvodů podnájemní smlouvy neobsahuje.

Není tedy pochyb o tom, že neobsahuje-li tuto právní úpravu obecná úprava v občanském zákoníku, je nutné vycházet ze základní regulace soukromého práva, že co není zakázáno, je dovoleno.

Strany podnájemní smlouvy si proto mohou sjednat libovolné výpovědní důvody bez ohledu na právní úpravu; stejně tak to umožňovala předchozí právní úprava.

Vypoví-li nájemce podnájem bytu z jiného než sjednaného výpovědního důvodu, který tak k dispozici neměl, má to za následek, že výpověď nebyla učiněna po právu (není oprávněná), a nemůže proto způsobit zamýšlené účinky (zánik podnájemního vztahu).

Občanský zákoník neobsahuje zvláštní úpravu přezkumu oprávněnosti výpovědi z podnájmu bytu. Ustanovení § 2290 o. z. dává tuto možnost jen stranám nájemního vztahu, jde přitom o specifickou žalobu, definovanou v hmotněprávním předpise, při níž žalobce nemusí prokazovat naléhavý právní zájem ve smyslu § 80 o. s. ř. Smysl a účel úpravy ani povaha podnájemního vztahu nevyžaduje, aby se tento speciální institut vztahoval i na podnájem bytu. To pak znamená, že výpověď z podnájmu bytu nemusí obsahovat žádné poučení o možnosti domáhat se jejího přezkumu soudem a že oprávněnost výpovědi z podnájmu bytu lze řešit jako otázku předběžnou např. v řízení o vyklizení.

Výpověď z důvodu hrubého porušení povinnosti nájemce bytu

Z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ČR ze dne 1.11.2022 sp. zn. 26 Cdo 2365/2022.

<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-2365-2022>

„Důvod k výpovědi nájmu bytu upravený v § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. je sankční povahy. Obecně přitom platí, že aby mohl být konkrétní osobě přičten určitý sankční následek, musí dotčená osoba odpovídat za jednání, s nímž zákon spojuje vznik takového následku. Generální klauzuli odpovědnosti člověka za své (vlastní) jednání v tomto smyslu obsahuje ustanovení § 24 věty první o. z.

Vzhledem k tomu, že v době, kdy se měla nájemkyně v posuzované věci dopustit jednání, pro něž jí byla dána výpověď z nájmu bytu s odkazem na ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) o. z., tj. z důvodu hrubého porušení povinnosti nájemce, trpěla podle zjištěného skutkového stavu duševní poruchou (schizoafektivní porucha, postpsychotický defekt osobnosti v anamnéze, trvalá porucha s bludy), v jejímž důsledku byly zcela vymizelé její rozpoznávací (rozumové) a volní schopnosti, bylo by namístě činit ji za toto jednání odpovědnou a potažmo pokládat za oprávněný postih (sankční následek) jejího závadného chování v podobě výpovědi pouze v případě, že se do stavu uvedené duševní poruchy přivedla vlastní vinou (§ 24 věta druhá o. z.). O takový případ (o případ, v němž lze usoudit na přivození si duševní nezpůsobilosti vlastní vinou jednatelky) v souzené věci nešlo.

V daném případě jde jednoznačně o výpověď s výpovědní dobou, konkrétně pak o výpověď podle § 2288 odst. 1 o. z.

Byť pronajímatelka ve výpovědi odkázala na ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) o. z., mohlo by – z hlediska jejího obsahu a s přihlédnutím k případným specifickým podmínkám poskytování ubytování v domě s pečovatelskou službou – jít rovněž o výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. d) o. z.

Výpovědním důvodem podle § 2288 odst. 1 písm. d) o. z. je „jiný obdobně závažný důvod“. Z gramatického a systematického výkladu § 2288 odst. 1 o. z. je zřejmé, že má-li jít o „jiný“ důvod, nepůjde o skutečnosti, jež jsou důvodem pro vypovězení nájmu bytu podle § 2288 odst. 1 písm. a) – c) o. z.; výpovědní důvod podle písm. d) tedy není spojen s porušením povinností nájemce. Výraz „obdobně závažný“ je nutné opět vykládat ve spojení s předcházející částí § 2288 odst. 1 o. z. Důvod pro vypovězení nájmu podle § 2288 odst. 1 písm. d) o. z. tak musí být svým významem srovnatelný s výpovědními důvody upravenými pod písm. a) – c), musí být tedy i stejně významný. S ohledem na ochranu nájemce a relativně kogentní úpravu nájmu bytu v občanském zákoníku (§ 2235 odst. 1, § 2239 o. z.) je třeba posuzovat důvody, které by mohly vést k vypovězení nájmu podle § 2288 odst. 1 písm. d) o. z., restriktivně.

Z tohoto úhlu pohledu se však odvolací soud (soud prvního stupně) danou věcí nezabýval, přičemž jeho právní názory by mohly vést až k absurdnímu závěru, že u takovéto osoby je nájem bytu nevypověditelný; proto je jeho právní posouzení věci neúplné a tudíž nesprávné.“

Moderace pokuty dle § 13 zák. č. 67/2013 Sb. při neplacení záloh

Z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 6. 2024 p. zn. 26 Cdo 1206/2023.

<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-1206-2023>

„Poskytovatel služeb musí po skončení zúčtovacího období vyúčtovat zálohy na služby, které příjemci služeb stanovil, a to bez ohledu na to, zda je platil řádně.

Povinnosti provést vyúčtování stanovených záloh tak v předmětné věci nezbavuje žalovaného ani skutečnost, že žalobce sám dlouhodobě tyto zálohy na služby neplatí řádně. Dlouhodobé prodlení s placením záloh však lze přičíst žalobci k tíži při úvaze o moderaci výše pokuty podle § 13 zákona č. 67/2013 Sb., kterou po žalovaném požaduje za nedoručení vyúčtování služeb za rok 2014, ačkoliv sám doposud zálohy za toto období zcela nezaplatil. Za přiměřené snížení pokuty považuje dovolací soud snížení o 30 %.

Jestliže totiž žalovaný ani po uplatnění námitek žalobce, ale ani poté, co v průběhu řízení, v němž se domáhal zaplacení nedoplatku, který měl z vyúčtování vzniknout, vyšlo najevo, že vyúčtování má vady a že tedy doposud svou povinnost vyúčtovat zálohy na služby za rok 2014 nesplnil, nové (řádné) vyúčtování po řadu dalších měsíců nevyhotovil a svou povinnost vyúčtovat služby se tak po další období ani nepokusil splnit, vyšší moderace není na místě.“

Zvyšování nájemného

Smluvní strany se mohou na zvýšení nájemného dohodnout podle § 2248 občanského zákoníku a mohou smluvně i možnost zvyšování nájemného vyloučit.

Ujednání musí umožňovat určení konkrétní částky, o kterou se bude nájemné zvyšovat. Pokud by částku nebylo možno stanovit, jednalo by se o neurčitost právního jednání podle § 533 občanského zákoníku. Strany se ale mohou domluvit i na zvyšování nájemného v jiných časových obdobích (např. 1x za tři roky), ale nesmí se jednat o dobu kratší než jeden rok.

Pravidla pro zvyšování nájemného jednostranně pronajímatelem stanoví § 2249 odst. 1 občanského zákoníku. Může tak učinit, pokud si strany zvyšování nájemného neujednaly nebo naopak zvyšování nájemného výslovně nevyloučily.

Je třeba splnit následující:

1. učinit návrh nájemci v písemné formě,
2. pronajímatelem navrhovaná výše nájemného nepřekročí výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě,
3. navržené zvýšení nájemného spolu s tím, k němuž došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent;
4. návrh je učiněn po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno,
5. návrh obsahuje výši nájemného a dokládá splnění podmínek vyžadovaných § 2249 odst. 1 občanského zákoníku.

Nájemce nemusí nijak reagovat na návrh, který výše uvedené podmínky neobsahuje. Další postup nájemce poté, co obdrží návrh pronajímatele upravuje § 2249 odst. 3 občanského zákoníku.

Souhlas se zvýšením nájemného musí nájemce pronajímateli sdělit, přičemž toto sdělení musí být učiněno v písemné formě, a sice do 2 měsíců od dojití pronajímatelova návrhu. Nestane-li se tak, **má pronajímatel právo obrátit se ve lhůtě 3 měsíců na soud s návrhem, aby tento výši nájemného sám určil.** Zákon dále stanoví, že v případě, že nájemce se zvýšením nájemného souhlasí, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné. Písemným sděleným souhlasem nájemce nebo jeho zaplacením nové výše nájemného počínaje třetím kalendářním měsícem pod obdržení návrhu na zvýšení nájemného zaniká pronajímateli právo na podání žaloby soudu.

Pokud pronajímateli nezbyde, než se obrátit na soud, **není soud vázán jeho návrhem.** Soud může zvýšit nájemné i na vyšší částku než pronajímatel, který může navýšit nájemné maximálně o 20 % až nájemné v daném místě obvyklé a navíc tak může učinit i zpětně ke dni podání návrhu pronajímatele soudu.

Soud ale přihlédne i k žalobě pronajímatele podané po uplynutí zmíněné 3 měsíční lhůty, pokud nájemce opožděnost podání žaloby nenamítne (§ 2249 odst. 3 část věty druhé za středníkem občanského zákoníku).

Nájemce může v případě svého nesouhlasu s výší nájemného postupovat obdobně jako pronajímatel podle § 2249 občanského zákoníku a požádat o snížení nájemného.

Podrobnosti ke srovnatelnému nájemnému obvyklému v daném místě upravuje nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Pronajímatel má možnost zvýšit nájemné i ve zvláštním případě stavebních úprav v bytě podle § 2250 občanského zákoníku.

Neplacení energií a služeb nájemcem

Občanský zákoník upravuje problematiku dalších plateb spojených s užíváním bytu v ustanoveních § 2247 a 2252²⁴.

Náklady na služby spojené s užíváním bytu **může nájemce platit přímo nebo formou záloh**, které mu pronajímatel následně vyúčtuje. Způsob, jakým bude nájemce služby platit, si smluvní strany musí určit před poskytováním služby.

Některé povinnosti pronajímatel na nájemce převést nemůže. Povinnost hradit služby spojené s nájmem má vlastník bytu. Na cenu těchto služeb je třeba myslet při uzavírání nájemní smlouvy a započítat je do ceny nájmu.

Pokud si strany úhradu za plnění spojená s užíváním bytu nebo související služby neupraví, postupuje se podle obecné právní úpravy § 2247 odst. 2 OZ.

Vždy je dobré při předávání bytu **podepsat předávací protokol**, na kterém bude zdokumentován stav měřičů s podpisem obou smluvních stran. Převod samotný může provést buď sám nájemce nebo pronajímatel na základě plné moci od nájemce.

Jiná situace je v případě energií, tedy plateb za dodávky elektřiny a plynu. V praxi je tato situace řešena několika způsoby.

- **Pronajímatel stanoví nájemceovi poplatek za tyto služby**

Učiní tak na základě odhadu spotřeby ceny energií do budoucna a **pevnou částku si strany upraví přímo v nájemní smlouvě**. Tato varianta je jednodušší v tom, že není nutné se následně zabývat přeplatky a nedoplatky. Výjimku představují nájmy uzavřené na dobu delší 24 měsíců či uzavřené na dobu neurčitou. U těchto nájmu nemůže být do paušální platby zahrnuta platba za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a platba za dodávku vody a odvádění odpadních vod (§ 9 odst. 4 zákona o službách). Pokud by si strany v tomto případě i přes výslovný zákaz paušální platbu ujednaly, bude takové ujednání relativně neplatné.

²⁴ Detailnější úprava je obsažena v zákoně č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

Může ale naopak přinášet nevýhody pro obě ze smluvních stran, pokud není částka nastavena optimálně. Pronajímatel by měl zohlednit i to, že takto získaná částka se může promítnout do vyššího odvodu daní. V nájemní smlouvě by také měla být řešena situace, kdy bude nájemce mít nepřiměřeně vysokou spotřebu energií, kterou se pronajímateli nepodaří ze stanovené pevné částky pokrýt.

- **Pronajímatel stanoví nájemceovi ve smlouvě platbu záloh na energie**

Tyto platby je třeba následně vyúčtovat. Výhodou je, že se bere v potaz skutečná spotřeba energií ze strany nájemce. Dodavatele energie volí pronajímatel. **Potíže nastanou v případě, kdy nájemce hradí nájem a zálohy opožděně.** Je proto vhodné si v nájemní smlouvě sjednat kauci. Jinak má pronajímatel už pouze možnost řešit dluh nájemce soudní cestou.

V průběhu roku může pronajímatel změnit výši měsíční zálohy v míře, která odpovídá změně ceny služby nebo z jiných oprávněných důvodů. Zvýšení musí řádně odůvodnit a oznámit nájemci písemně s tím, že platbu v nově stanovené výši může požadovat nejdříve od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemného oznámení, jinak by navýšení záloh bylo neplatné.

Výše záloh bývá stanovena v nájemní smlouvě. Přepjatky a nedoplatky se vyrovnávají v rámci ročního a závěrečného vyúčtování dodávek energií.

Neplacení záloh na energie, které již dosahuje určité intenzity, může být důvodem pro výpověď z nájmu bytu. Dlužnou částku je pronajímatel nucen vymáhat v rámci soudního řízení.

Majitel bytu je povinen doručit nájemci vyúčtování za energie **nejpozději 4 měsíce** po skončení zúčtovacího období. Toto období trvá obvykle 1 rok.

Nájemce může pronajímatele vyzvat k poskytnutí podkladů týkajících se **vyúčtování záloh** a pronajímatel je povinen písemně podané žádosti vyhovět. Jestliže je tato **žádost podaná písemně**, musí nájemceovi majitel vyhovět s tím, že nájemci doloží náklady za jednotlivé služby, způsob stanovení výše záloh, způsob rozúčtování záloh a jak bylo provedeno jejich vyúčtování. Podrobný rozpis je od poskytovatele služeb možno požadovat pro účely řízení o sociálních dávkách.

Podle Nejvyššího soudu ČR ČR by v řádném vyúčtování měla být uvedena cena za jednu měrnou jednotku dané služby (plyn, elektřina, voda), dále počet jednotek za vyúčtované období a celková cena dané služby.

V případě nesouhlasu s vyúčtováním může nájemce uplatnit u pronajímatele námitky do 30 dnů od obdržení vyúčtování a pronajímatel má na jejich vyřízení také 30 dnů.

- srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR 26 Cdo 4760/2016, podle kterého **pokud nejsou vyúčtování za služby u nájmu bytu řádná, nejsou způsobila vyvolat splatnost nedoplatků z nich plynoucích**
<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-4760-2016> ;

- podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.3.2016 25 Cdo 1977/2015 <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/25-cdo-1977-2015> se po datu, ke kterému mělo dojít k vyúčtování, pronajímatel již nemůže domáhat zaplacení záloh za služby. Má ovšem nárok na do té doby vzniklý poplatek z prodlení. - Podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je skutečnost, že vyúčtování bylo řádně (tj. v souladu s předpisy jej regulujícími) provedeno a nájemce s ním byl seznámen.
Pronajímatel bytu splní povinnost předložit nájemci doklady, z nichž vycházel při vyúčtování služeb, tehdy, jestliže je předloží za podmínek umožňujících je řádně prostudovat, resp. pořídit si opisy či kopie. Může též předložit kopie dokladů (a náklady na jejich pořízení zahrnout do vyúčtování); v tomto případě však musí umožnit porovnání kopií s originály dokladů. Nájemci bytu nelze upřít právo žádat po pronajímateli předložení dokladů, z nichž vycházelo příslušné vyúčtování služeb; toto právo lze uplatnit u soudu v případě, že pronajímatel jeho žádosti nevyhoví. (26 Cdo 1261/2015)
- podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ČR ze dne 18. 1. 2017 26 Cdo 4249/201 se snižování stavu vodoměru považuje za zvlášť závažné porušení povinností.

Pro vyrovnaní nedoplatků a přeplatků mezi stranami je stanovena lhůta 4 měsíců od dne, kdy nájemce obdrží vyúčtování. Stejně pravidlo platí v případě skončení nájmu a pronajímatel předloží nájemci vyúčtování ve lhůtě 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, nikoli od skončení pronájmu.

Nesplnění povinnosti předložit vyúčtování soudně je ze strany nájemce soudně vymahatelné. Nájemce má nárok i na pokutu z prodlení podle nájemní smlouvy, v maximální výši 50 Kč za den.

Z aktuální judikatury:

Vyúčtování služeb v případě zákonné fikce nájmu bytu dle § 2238 o. z.

Z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ČR ze dne 13.3.2024 sp. zn. 26 Cdo 1835/2023, ze dne 13. 3. 2024 <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-3841-2022> .

- I. Skutečnost, že smlouva o nájmu bytu je platná jen v důsledku zákonné fikce upravené v § 2238 o. z., nemůže být důvodem pro omezení práv (a povinností) jinak náležejících nájemci bytu. Takový výklad by popřel význam § 2238 o. z., neboť častým důvodem neplatnosti smluv o nájmu bytu byla právě skutečnost, že nebyla sjednána výše (způsob výpočtu) nájemného a úhrady za služby samostatně pro každou z těchto položek. Vyplývá-li z § 2238 o. z., že i v takovém případě se nájemní smlouva považuje za řádně uzavřenou, nelze také stranám upřít právo např. domáhat se změny výše nájemného § 2249 o. z.) nebo vyúčtování záloh na služby.
- II. Protože posuzovaná smlouva o nájmu bytu nebyla uzavřena na dobu kratší než 24 měsíců (a to ani zákonnou fikcí), ale na dobu neurčitou, nemohla být

platba za služby vyjmenované v § 9 odst. 4 zákona č. 67/2013 Sb. stanovena paušálem a paušální platba nebyla možná ani za účinnosti právní úpravy účinné do 31. 12. 2013. Částka, kterou nájemkyně pronajímatelce podle jejich ujednání platila, tak mohla být jen platbou nájemného a záloh na úhradu služeb, které měla pronajímatelka vždy po skončení zúčtovacího období vyúčtovat.

Koneckonců za takové platby je zjevně považovaly i účastnice, když sama pronajímatelka tvrdila, že vyúčtování služeb prováděla, byť do roku 2017 nikoliv v písemné formě, nájemkyně pak požadovala (písemné) vyúčtování služeb za rok 2017.

I když z (neplatného) ujednání účastnic ve smlouvě nelze bez dalšího zjistit, kolik z dohodnuté částky 4.100 Kč připadá na nájemné a kolik na zálohy na služby, není samozřejmě vyloučeno, že ve skutečnosti účastnice tyto částky znaly a ohledně jejich výše mezi nimi byla shoda. Tomu by nasvědčovalo zjištění odvolacího soudu (soudu prvního stupně), že až do roku 2017 nebyl mezi nimi ohledně placení úhrady za užívání jednotky a vyúčtování záloh na služby žádný spor, ostatně i poté byl spor o existenci vyúčtování a jeho náležitostech, nikoliv o výši záloh. I kdyby se však nepodařilo prokázat, na jaké výši záloh na služby se účastnice dohodly, neznamenalo by to, že by se tato částka nedala vůbec zjistit. Upravuje-li občanský zákoník v § 2238 fikci uzavření řádné smlouvy, pak není-li jejím obsahem stanovení výše nájemného a výše záloh na služby a nájemce platí jednu (souhrnnou) platbu a současně nejde (nemůže jít podle § 9 odst. 4 zákona č. 67/2013 Sb.) o platbu paušální, a tuto výši nelze zjistit ani jinak (z vůle stran apod.), je např. možné za použití § 2246 odst. 2 o. z. zjistit výši obvyklého nájemného s tím, že zbývající část dohodnuté platby budou představovat zálohy na služby. Určit nájemné v obvyklé výši nebylo vyloučeno ani za právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 (z výše nájemného v místě a čase obvyklé vycházela např. úprava zvýšení nájemného v § 696 odst. 2 obč. zák.).“

Požadavek na řádné vyúčtování služeb v rozporu s dobrými mravy

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR ze dne 13. 3. 2024 **sp. zn. 26 Cdo 1835/2023**

„Požadavek příjemce služeb na řádné vyúčtování podle § 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. může sice být v rozporu s dobrými mravy či zjevným zneužitím práva, které nepoživá ochrany, bude se však jednat jen o zcela mimořádné a výjimečné případy, kdy půjde o výraz zneužití tohoto práva (např. v situaci, kdy pronajímatel ani žádné zálohy nepožadoval, absencí vyúčtování nezavinil apod.), a to v natolik výjimečné intenzitě, aby byl odůvodněn tak významný zásah do obecného principu, že každé zálohové plnění je třeba vyúčtovat. Závěr, že je tento zásah na místě, se vždy musí odvíjet od důkladného posouzení individuálních okolností každého jednotlivého případu.“

Aplikace právní úpravy zák. č. 67/2013 Sb. na podnájem bytu

Touto otázkou se zabýval rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6.6.2023 sp. zn. 26 Cdo 3841/2022 <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-3841-2022> .

„Zákon č. 67/2013 Sb. upravuje vyúčtování služeb mezi pronajímatelem a nájemcem (§ 2 zákona), ale není důvod, aby nebyl použit subsidiárně i na vztah podnájmu bytu, jestliže si jeho účastníci dohodli povinnost podnájemce platit zálohy na služby spojené s užíváním bytu a povinnost nájemce náklady na služby v daném období (minimálně jedenkrát ročně) vyúčtovat. Tomuto závěru nasvědčuje i znění § 11 zákona č. 67/2013 Sb., který zakládá přiměřený postup dle tohoto zákona i v případech, kdy užívací vztah k bytu je založen na jiných právních skutečnostech, byť primárně míří na vztahy neodvozené.“

V souzené věci se účastníci smlouvy o podnájmu bytu dohodli na měsíčním placení záloh za služby s tím, že tyto služby budou ve smlouvě specifikovaném období jedenkrát ročně nájemcem vyúčtovány. Smlouva však neobsahovala pravidla pro náležitosti tohoto vyúčtování. Proto je třeba vzhledem k přiměřenému použití zákona č. 67/2013 Sb. aplikovat § 7 tohoto zákona, neboť podnájemce má stejný zájem na správnosti vyúčtování služeb a jeho kontrole jako nájemce.“

- **Energie si platí nájemce sám**

Přepis plateb elektřiny a plateb na nájemce usnadňuje situaci pronajímateli. S dodavatelem služeb komunikuje nájemce a pronajímatel nemusí nájemci provádět vyúčtování ani riskovat, že bude muset sám platit dodavateli, pokud neobdrží platby od nájemce. Následně ale může řešit nepříjemnou situaci, pokud by v bytě došlo k odpojení dodávek ze strany dodavatele. Pronajímatel nemusí mít žádnou povědomost o tom, že nájemce neplatí energie a následně může dojít až k odpojení od sítě. V závislosti na obsahu nájemní smlouvy pak může dojít k tomu, že pronajímatel si bude muset uhradit znovupřipojení na síť sám.

Může se stát, že nájemce nesouhlasí s ročním vyúčtováním služeb od dodavatele může u něho uplatnit do **30 dní na podání námítky**. Dodavatel má na vypořádání námitek lhůtu 15 dnů. Pokud námítky uzná za oprávněné, vrátí peníze do 30 dnů. Při nedodržení lhůty má odběratel nárok na náhradu, a to ve výši 600 Kč za elektřinu za každý den prodlení. Maximální částka je 24 000 Kč. U plynu se jedná náhradu ve výši 750 Kč za každý prodlený den. Maximální částka je činí 7 500 Kč.

Při neshodě s dodavatelem je možnost obrátit se na **Energetický regulační úřad** s reklamací.

K přepisu energií by mělo dojít vždy ihned po vystěhování nájemce, který dluží za energie z toho důvodu, aby dluh dále nenarůstal.

Jistota a smluvní pokuta

Právní úprava je obsažena v ustanovení § 2254 občanského zákoníku. Od 1. července 2020 bylo toto ustanovení novelizováno, podle předchozí právní úpravy bylo zakázáno ujednání smluvní pokuty ve prospěch pronajímatele u nájmu bytu.

Peněžní jistota je upravena v ustanovení § 2254 odst. 1 občanského zákoníku. **Ujednání nad trojnásobek měsíčního nájemného není možné.**

Jistota (neboli kauce) **zajišťuje nároky pronajímatele na zaplacení nájemného a úhrad za plnění, která jsou spojena s užíváním bytu.** Může být použita i na úhradu škody, kterou nájemce způsobil porušením svých smluvních povinností.²⁵ Škodu může ale způsobit i osoba od nájemce odlišná, jestliže nájemce odpovídá za její chování.

Poskytnutí jistoty je možné požadovat jenom na základě výslovného ujednání smluvních stran. Tyto prostředky se stávají vlastnictvím pronajímatele, který s nimi může volně nakládat.

Oproti dřívější právní úpravu nemusí pronajímatel vést finanční prostředky na zvláštním účtu. Má však povinnost tyto peníze úročit, a to alespoň ve výši zákonné sazby. Tato výše ale není zákonem stanovena. Řešení nabízí § 1802 občanského zákoníku. V případě nájmu bytu pak dlužníkem bude pronajímatel, a nájemce tak má právo alespoň na obvyklé úroky poskytované bankami v místě bydliště či sídla pronajímatele, a to v době uzavření nájemní smlouvy. **Je ale třeba upozornit, že názory se v této věci různí.**

Pokud pronajímatel nevrátí nájemci kauci po skončení nájmu včas, dojde z jeho strany k prodlení a vzniká mu povinnost zaplatit nájemci navíc úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích.

Po skončení nájmu vrací pronajímatel nájemci kauci bez zbytečného odkladu. Vrácení kauce je vázáno na skončení nájmu, nikoliv na vyklizení bytu. Pozdější vrácení kauce je možné pouze ku prospěchu nájemce. Nájemce může požadovat navrácení jistoty nejdříve v den následující po dni skončení nájmu.

Nejvyšší soud konstatoval, že při skončení nájmu pronajímatel započítá na složenou kauci, co mu nájemce dluží, specifikuje přitom nájemci, na jaké dluhy a v jaké výši kauci použil a zbytek kauce mu vrátí.

²⁵ Srov. § 2913 občanského zákoníku

Nájemce kauci nezaplatil

Může se stát, že v průběhu trvání nájmu dojde **ke snížení nebo úplnému vyčerpání jistoty pronajímatelem z důvodů, na které byla určena**. Pronajímateli tak vzniká právo na doplnění jistoty.²⁶ Stejnou možnost má, pokud by došlo ke zvýšení nájmu.

Plné zaplacení kauce by mělo být podmínkou pro účinnost nájemní smlouvy. Pokud ji totiž nájemce později nechce zaplatit, nezbyde pronajímateli než přistoupit k výpovědi z nájmu pro hrubé porušení povinností ze strany nájemce s tříměsíční výpovědní dobou²⁷. Může tak učinit i pokud nájemce běžné nájemné hradí řádně a včas.

Pronajímatel nechce vrátit kauci

Pronajímatel vrátí nájemci kauci při skončení nájmu. Tedy nikoliv až za rok až po provedení všech vyúčtování.

Existují však situace, kdy se může lhůta lišit. Při předčasném ukončení nájmu může lhůta pro vrácení kauce činit až měsíc. Nájemce totiž musí při takovém ukončení být odevzdat nejpozději do jednoho měsíce.

Pokud by pronajímatel něchtěl kauci vrátit, jednalo by se z jeho strany o bezdůvodné obohacení. Nájemce má v takovém případě nárok požadovat po pronajímateli úroky z prodlení. V takovém případě je optimální zaslat pronajímateli výzvu k úhradě dluhu a případně následně i předžalobní výzvu k vrácení bezdůvodného obohacení.²⁸ Pokud ani ta nepovede k nápravě, může nájemce podat žalobu na vydání bezdůvodného obohacení k soudu.

Smluvní pokuta

V nájemní smlouvě je možno sjednat smluvní pokutu zejm.:

- za poškozování bytu,
- pozdní předání bytu,
- porušování domovního řádu,
- ale i za jiným účelem.

Nikdy ale není možno sjednat smluvní pokutu za chování, které je výkonem práva nájemce. **Výše pokuty ovšem nesmí být vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.** Smluvní pokuta může být v nájemní smlouvě zkombinována s kaucí, ale výsledná částka nesmí přesáhnout tři měsíční nájmy.²⁹³⁰

Z aktuální judikatury:

²⁶ § 2017 občanského zákoníku

²⁷ § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku

²⁸ § 142a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších

²⁹ Do 1. 7. 2020 bylo sjednání smluvní pokuty v nájemní smlouvě zakázáno.

³⁰ Srov. § 2239 a § 2254 občanského zákoníku

Smluvní pokuta pro případ porušení povinností podnájemce

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR ze dne 20. 8. 2024 **sp. zn. 26 Cdo 2018/2023**

- I. „Ve smlouvě o podnájmu bytu si strany mohly i v době do 30. 6. 2020 sjednat smluvní pokutu pro případ porušení povinností podnájemce.
- II. U podnájemního vztahu, jehož účelem je užívání bytu podnájemcem, mají strany podnájemní smlouvy při úpravě svých práv a povinností smluvní volnost. Mohly si proto i v době do 30. 6. 2020 sjednat smluvní pokutu pro případ porušení povinností podnájemce. Stejně jako u jiných dohod a smluv, i v tomto případě smluvní volnost stran podléhá korektivě dobrých mravů.

Protože úprava smlouvy o podnájmu je dispozitivní (§ 1 odst. 2 o. z.), je také třeba se zabývat tím, zda smlouva byla uzavřena mezi podnikatelem a nepodnikatelem, zda subjekty smlouvy měly rovné postavení, tedy zda se nejednalo o spotřebitelskou smlouvu. Úprava závazků ze smluv uzavíraných se spotřebitelem je zvláštní úpravou k obecné úpravě závazků, spotřebitele chrání zvláštní relativně kogentní úprava a není žádný rozumný důvod, proč by se neměla aplikovat i na smlouvu o podnájmu (u nájmu bytu se neuplatní, viz NS 26 Cdo 1273/2021). Podnájemce jako spotřebitel je tak chráněn proti nepřiměřeným ujednáním.“

Nájemce porušuje domovní řád

Nájemce, který soustavně nebo závažným způsobem porušuje domovní řád, může být pro pronajímatele velkým problémem. Pokud nepomůže domluva, může být pro pronajímatele jediným řešením výpověď z nájmu.

Aby mohl pronajímatel nájemce vypovědět z důvodu porušování domovního řádu, bude třeba splnit podmínku, že takové porušování trvá delší dobu nebo dosahuje určité intenzity.

Ustanovení § 2291 odst. 1 a 2 občanského zákoníku stanoví, že poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu a pokud porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Z judikatury Nejvyššího soudu ČR ČR lze dovodit, že za zvlášť závažné porušení povinností nájemce lze považovat to, že **jde o chování opakované, dlouhodobé** (soustavné rušení nočního klidu, opakované znepřístupnění bytu, dlouhodobé neplacení nájemného, takže dluh převyšuje trojnásobek nájemného a nákladů na služby), případně jde o **několik závažných jednání, které**

ve svém souhrnu již dosahují intenzity zvlášť závažného porušení povinností nájemce (nájemce současně neplatí opakovaně nájemné, ruší noční klid i jinak porušuje dobré mravy v domě). Závadné chování nájemce, byť by jednotlivě nešlo o zvlášť závažné porušení jeho povinností, může s ohledem na jeho dlouhodobost a je-li posuzováno společně, této intenzity porušení povinností dosáhnout (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR ze dne 18.12.2018 sp.zn. 26 Cdo 4713/2017).

Právní předpisy:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 99/1963 sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů

Zdroje:

- <https://www.epravo.cz/top/clanky/jistota-neboli-kauce-u-najmu-bytu-sporne-otazky-109494.html>
- <https://sbirka.nsoud.cz/>
- <https://www.pravniprostor.cz/judikatura/procesni-pravo/vykonatelnny-nz-na-vyklizeni-najemce-nejvyssi-soud-31-cdo-225-2024>
- <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/prakticka-uskali-zmeny-pronajimatele-nemovitosti-najemne-jistota-zalohy-na-sluzby>
- https://is.vstecb.cz/th/c6ch8/Diplomova_prace_Martina_Tajkova_tisk_2.pdf
- <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsr/26-cdo-3841-2022>
- <https://stalynajem.cz/blog/jak-spravne-provest-vyuctovani-sluzeb-najemnikum>

NOVINKY V NÁJEMNÍM BYDLENÍ PRO ROK 2025

Návrh novely občanského soudního řádu

Na podzim 2024 vláda schválila a předložila poslanecké sněmovně návrh novely zákona č. 99/1963 sb., občanský soudní řád.

Novela si klade za cíl zrychlení procesu vyklizení nemovitosti a zrychluje a zjednodušuje vystěhování nájemců. Návrh novely zakotvuje institut „rozkazu k vyklizení“. Cílem novely je urychlení procesu vystěhování nájemců bytu či domu po skončení nájmu. V případě vydání rozkazu k vyklizení má soud nájemci uložit vyklizení domu nebo bytu do 15 dnů od doručení rozkazu. Dále aby zaplatil náklady řízení nebo ve lhůtě 15 dnů podal odpor. Pokud žalovaný odpor nepodá, má být možné přistoupit k exekuci.

Zvýšení příspěvku na bydlení v roce 2025

Pro rok 2025 dochází k navýšení příspěvku na bydlení. Podle nově schváleného nařízení vlády se pro účely příspěvku na bydlení zvyšuje částka normativních nákladů a srovnatelných nákladů oproti roku 2024. Částka nákladů na pevná paliva se naopak snižuje. Normativní náklady na bydlení se zvyšují o 3,4 %. Náklady na pevná paliva se snižují o 2,4 %. Podrobně se této problematice věnuje část „Státní podpora v oblasti bydlení v roce 2024“.

Výhled na rok 2025

V roce 2024 schválila vláda návrh novely systému sociálních dávek, který je v Poslanecké sněmovně ČR veden jako sněmovní tisk 799. Smyslem novely je zjednodušení procesu vyřizování žádostí o dávky a prevence před jejich zneužíváním. Oceňována má být také snaha si aktivně sám hledat práci a kontrolovat se má také školní docházka u dětí.

Předpokládaná účinnost se posunula na 1. července 2025, od kdy má být také dávka vyplácena novým žadatelům. Postačovat bude jedna žádost. Ostatní na ní mají být postupně převedeni.

Podle návrhu by mělo dojít ke sloučení některých dávek do jedné tzv. „superdávky“.

Jedná se o následující dávky:

- příspěvek na bydlení,
- doplatek na bydlení,
- příspěvek na živobytí a
- přídavek na dítě.

Nárok na dávku a její výše se mají odvíjet od životního a existenčního minima. V roce 2024 činí existenční minimum 3 130 Kč a životní minimum 4 860 Kč (jediný člen domácnosti), 4 470 Kč (první dospělá osoba ve vícečlenné domácnosti) a 4 040 Kč (každý další dospělý).

Součástí posuzování nároku na dávku má být také majetkový test, kdy se budou posuzovat majetkové poměry rodiny, včetně nemovitostí, výše úspor a automobilů. Výše úspor se bude záviset na počtu posuzovaných osob a má se pohybovat od 200 tis. do 400 tis. Kč.

Posuzovat se nemají úspory na stavební spoření, úspory ne stáří a úspory hendikepovaných osob v podobě sbírek a fundací.

Konkrétní podmínky ale budou jasné až po završení legislativního procesu.

Výběr z aktuální judikatury Nejvyššího soudu ČR ČR ve věcech podnájmu

Níže je uveden přehled aktuální judikatury Nejvyššího soudu ČR ČR ve věcech podnájmu s tím, že citované soudní rozsudky se vztahují k nájmu bytu a domu. Vybrané judikáty, které se týkají konkrétních otázek řešených v části „Nejčastější spory mezi pronajímateli a nájemci“, jsou uvedeny v jednotlivých kapitolách dané části.

Přenechávání bytu nájemcem třetím osobám ke krátkodobému ubytování

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR ČR ze dne 26. 9. 2023 **sp. zn. 26 Cdo 2128/2023**

Přenechává-li nájemce pronajatý byt třetím osobám k rekreaci nebo jiným zjevně krátkodobým účelům, užívá ho k jinému účelu než k bydlení (zajištění bytových potřeb), porušuje tím své povinnosti nájemce bytu a dosáhne-li (zejména vzhledem k rozsahu takového nedovoleného způsobu užívání, jeho negativním dopadům na ostatní obyvatele v domě apod.) toto porušení takové intenzity, že ho lze hodnotit jako „hrubé“, může mu pronajímatel nájem bytu vypovědět podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. Takovým porušením povinnosti je i přenechávání bytu třetím osobám prostřednictvím platformy typu Airbnb.

Odpovídá-li nájemce pronajímateli i za jednání osoby, které umožnil pronajatý byt užívat (§ 2216 o. z.), platí uvedený závěr i v případě, že pronajatý byt přenechával třetím osobám k jiným účelům než k bydlení jeho podnájemce. Na tom pak nic nemění ani okolnost, že nájemce měl k podnajíání bytu třetím osobám pronajímatelův (paušální) souhlas; dotčený souhlas totiž nezbavuje nájemce povinnosti užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou, tedy ani povinnosti užívat jej pouze k účelu, k němuž mu byl přenechán, tj. k zajištění bytových potřeb.

Výše úhrady za užívání bytu po skončení družstevního nájmu

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR ČR ze dne 20.6.2023 **sp. zn. 26 Cdo 3735/2022**

Při stanovení výše úhrady za užívání bytu po skončení družstevního nájmu do jeho vyklizení se nepoužije § 2295 o. z., výši úhrady je třeba stanovit podle principů

bezduvodného obohacení.

Neplatnost výpovědi z nájmu bytu pro rozpor s dobrými mravy

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR ČR ze dne 20. 6. 2023 **sp. zn. 26 Cdo 3296/2022**,

Rovněž u výpovědního důvodu podle § 2288 odst. 2 písm. b) o. z. se soud může (k tvrzení účastníků nebo vyplyne-li to ze spisu) zabývat otázkou neplatnosti výpovědi z nájmu bytu jako právního jednání pro rozpor s dobrými mravy ve smyslu § 580 ve spojení s § 588 o. z. Ačkoliv pro naplnění výpovědního důvodu podle § 2288 odst. 2 písm. a), b) o. z. není významné, jaká je intenzita potřeby bydlení pronajímatele, jeho či manželových příbuzných, může být tato okolnost významná (spolu s dalšími skutečnostmi) pro posouzení, zda výpověď z nájmu není neplatná pro rozpor s dobrými mravy.

Odstranění stavebních úprav provedených nájemcem v bytě bez souhlasu

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR ČR ze dne 7. 6. 2023 **sp. zn. 26 Cdo 33/2023**

- I. Ustálená soudní praxe v poměrech předchozí právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 dovodila, že ustanovení § 694 obč. zák. slouží k ochraně vlastnického práva pronajímatele bytu před neoprávněnými zásahy ze strany nájemce do předmětu nájemního (vlastnického) vztahu. Činí tak zákazem takových zásahů (§ 694 věta první obč. zák.) a výslovným stanovením sankce za protiprávní jednání nájemce, který do vlastnického práva neoprávněně zasáhl (§ 694 věta druhá obč. zák.). Přitom z hlediska ustanovení § 694 obč. zák. je třeba stavební úpravou a jinou podstatnou změnou v bytě rozumět každý zásah, který mění stavební uspořádání bytu. **Konkrétně může jít mimo jiných případů o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového či jiného vedení, odstraňování a vyměňování kamen, vysekávání otvorů do komínů, zazdívání nebo prorážení oken, přemístění dveří a odstraňování nebo zřizování příček.**

Z uvedených tezí lze vyjít i v poměrech právní úpravy účinné od 1. 1. 2014. Dotčená ustanovení o. z. také nepochybně slouží k ochraně pronajímatele, resp. k ochraně jeho vlastnického práva, před neoprávněnými zásahy do předmětu jeho vlastnictví ze strany nájemce. **Předně tak činí výslovným zákazem změn (stavebních úprav, oprav apod.) pronajaté věci bez souhlasu pronajímatele** – viz § 2220 odst. 1 větu první o. z. a § 2263 odst. 1 větu první o. z. Z odstavce druhého § 2220 o. z. je také výslovně zřejmá sankce pro nájemce, jenž změnu pronajaté věci provede bez souhlasu pronajímatele – je povinen věc uvést do původního stavu kdykoliv o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Současně nelze přehlédnout, že § 2263 odst. 2 o. z., jako součást zvláštní úpravy nájmu bytu a domu, se zabývá odstraněním nájemcem provedené změny toliko při skončení nájmu. Pronajímateli však nelze upřít právo zakotvené v rámci obecných ustanovení o nájmu domáhat se kdykoliv, tj. i v době

trvání nájmu, uvedení věci do původního stavu, jestliže nájemce porušil svou povinnost a změnu pronajaté věci provedl bez jeho souhlasu (či dokonce navzdory jeho nesouhlasu).

Jestliže tedy nájemce bytu (domu) provede úpravu, přestavbu či jinou změnu bytu (domu) bez souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn domáhat se uvedení bytu (domu) do původního stavu nejen při skončení nájmu (§ 2263 odst. 3 ve spojení s § 2293 odst. 3 o. z.), ale i v průběhu jeho trvání ve smyslu ustanovení § 2220 odst. 2 o. z.

II. V projednávané věci nájemkyně bytu bez souhlasu pronajímatele změnila vedení rozvodů vody v bytě tak, že původní přívod vody do kuchyně odstranila (zaslepila) a vodu do kuchyně nově vede z rozvodu původně určeného pouze pro koupelnu a WC. Zcela nepochybně jde o změnu věci ve smyslu § 2220 o. z., resp. o opravu, přestavbu či jinou změnu bytu podle § 2263 o. z., a také o podstatný zásah do vlastnického práva pronajímatele. Jedině on je totiž oprávněn rozhodnout, jakým způsobem se svou věcí naloží, tedy – jde-li o byt – kupříkladu zda a jakým způsobem jej stavebně upraví či opraví.

Úvahy ohledně účelnosti a hospodárnosti uvedení věci (bytu) do původního stavu zde nemají místo. Právní úprava s takovým posouzením nepočítá, jestliže kategoricky uvádí, že nájemce „uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá“, a že „při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl“. Nehovoří tedy o možnosti, účelnosti či hospodárnosti odstranění neoprávněně provedené změny věci nájemcem.

III. Pro nájem družstevního bytu se (kromě některých záležitostí upravených v rámci ustanovení z. o. k.) použijí ustanovení občanského zákoníku o nájmu s tím, že podrobnější úpravu užívání bytu mohou obsahovat i stanovy bytového družstva.

Odpovědnost nájemce bytu za škodu způsobenou na spodním bytě

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR ČR ze dne 27. 3. 2023 **sp. zn. 25 Cdo 1999/2022**

Nájemce bytu odpovídá za škodu způsobenou na spodním bytě (není-li sjednáno ve smlouvě o nájmu něco jiného) v případech zanedbání prevenční povinnosti (např. nájemce bytu zapomněl uzavřít vodovodní kohout a přeteklo umyvadlo), škod způsobených jeho vlastním spotřebičem přineseným do pronajatého bytu (např. pračka, myčka nádobí ve vlastnictví nájemce,) a v případech zanedbání povinné (běžné) údržby bytu ve smyslu § 2257 o. z. a nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Současně platí, že u porušení povinnosti plynoucí ze zákona ve smyslu § 2910 o. z. se zavinění presumuje (§ 2911 o. z.) s tím, že podle standardů náležité péče odlišné pro osobu běžných vlastností a osobu se zvláštní znalostí, dovedností nebo pečlivostí (§ 2912 o. z.) se může škůdce odpovědnosti zprostit, prokáže-li, že újmu nezavinil.

Nájemce bytu se tedy může zprostit odpovědnosti za škodu způsobenou vytopením spodního bytu po prasknutí ventilu pod umyvadlem v horním bytě, prokáže-li, že újmu nezavinil, tj. že neporušil povinnost provádět pravidelné prohlídky vodovodních kohoutů, které nejsou vodovodním výtokem, udržovat je ve funkčním stavu a provádět jejich pravidelné výměny, a prokáže-li, z jakého konkrétního důvodu ventil praskl.

Jestliže tedy bylo v projednávané věci ohledně důvodu havárie zjištěno, že rozlomení chybně namontovaného a vadného ventilu nemohl nájemce bytu předvídat ani při dodržení pravidelných kontrol vodovodních kohoutků a že ani při pravidelné kontrole nemohl rozpoznat vadu materiálu ventilu či jeho chybnou instalaci (přičemž nelze pominout, že současně platí povinnost pronajímatele byt předat ve stavu způsobilém k užívání - § 2205 ve spojení s § 2242, 2243 o. z.), nelze dovodit, že by škoda vznikla v důsledku porušení zákonné povinnosti nájemce provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.

Předkupní právo nájemce k jednotce podle § 1187 odst. 1 o. z.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR ČR ze dne 13. 12. 2022 **sp. zn. 26 Cdo 2923/2022**

V ustanovení § 1187 odst. 1 o. z. je obsažena speciální úprava zákonného předkupního práva nájemce (včetně jeho zániku) pro oblast bytového spoluvlastnictví. **V případech zákonného předkupního práva (tedy formálně vzato i předkupního práva podle § 1187 odst. 1 o. z.) je namísto aplikovat ustanovení o smluvním předkupním právu.** Z úpravy nastavené v ustanovení § 1187 odst. 1 o. z. však vyplývá, že jejím cílem není primárně zájem na co největším zisku z prodeje (bytových) jednotek, nýbrž zájem na privatizaci bytového fondu a v rámci toho na tom, aby jednotky při jejich prvním převodu získali do svého vlastnictví zejména jejich nájemci, zde fyzické osoby, které dřívější nájemní byty jako jejich nájemci s ohledem na tehdejší poměry dlouhodobě užívali a uspokojovali v nich svou bytovou potřebu a na něž se ochrana upravená v ustanovení § 1187 odst. 1 o. z. právě vztahovala. **Při takto nastaveném přístupu jde v citovaném ustanovení především o ochranu nájemce dřívějšího nájemního bytu; ta ovšem, a to i z důvodů právní jistoty v těchto vztazích, nemůže být bezbřehá, a proto občanský zákoník v ustanovení § 1187 odst. 1 větě třetí upravil předpoklady, za jejichž naplnění toto zákonné předkupní právo zaniká.** Přitom ke konzumaci předkupního práva se nájemci zachovává lhůta šesti měsíců. Nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti (tou bude den, kdy mu byla nabídka učiněna a tudíž doručena), jeho předkupní právo zaniká, k čemuž musí soud přihlídnout (§ 654 odst. 1 o. z.). **V důsledku toho se jednotka pro účely jejího prodeje stává „právně volnou“ a lze ji prodat třetím osobám, avšak účinně pouze za tutéž či vyšší kupní cenu.**

Jen stěží si lze v praxi, a to při tak citlivé záležitosti, jakou je obecně privatizace bytového fondu především pro většinu nájemců bytů, představit opačný postup (který by byl navíc v rozporu s ochranou nájemců), kdy by vlastník v zájmu dosažení co možná nejvyššího zisku z prodeje jednotek nejprve oslovil (nějakým způsobem vyhledal) jiné, řečeno slovy zákona (§ 2140 a násl. o. z.) koupěchtivé zájemce, s nimi uzavíral kupní smlouvy s nejvyšší možnou nabídkou kupní ceny a pak teprve, a to za stejnou cenu, učinil nabídku nájemcům.

Přitom v takto popsané situaci by byla za určitých okolností ve hře rovněž otázka zániku předkupního práva podle § 1187 odst. 1 věty třetí o. z.

Z tohoto úhlu pohledu (jinak řečeno z pohledu ochrany, kterou zákon při privatizaci bytového fondu poskytuje dosavadním nájemcům bytů) jsou podle názoru dovolacího soudu pro předkupní právo upravené pro účely bytového spoluvlastnictví v ustanovení § 1187 odst. 1 o. z. neaplikovatelná ustanovení § 2143, § 2145, § 2146 a zejména § 2147 o. z.

Určení výlučného nájemce bytu a rozhodnutí o náhradě dle § 768 o. z.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ČR ČR ze dne 13. 9. 2022 **sp. zn. 26 Cdo 705/2022**

I. Rozhoduje-li soud k návrhu rozvedeného manžela podle § 768 o. z., v první řadě rozhodne o tom, kterému z rozvedených manželů se zrušuje právo nájmu – bude to ten z bývalých manželů, po kterém lze spravedlivě žádat, aby byt (dům) opustil. Podle § 768 odst. 1 o. z. při tomto rozhodování přihlédne zejména k tomu, kterému z manželů byla svěřena péče o nezletilé dítě a ke stanovisku pronajímatele. Soud však může podle okolností konkrétního případu přihlížet i k dalším hlediskům, jde totiž o normu s relativně neurčitou hypotézou, a je proto na soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Může proto přihlédnout např. k sociálním a majetkovým poměrům účastníků, ke zdravotnímu stavu rozvedených manželů, k příčinám rozvratu manželství, k možnosti uspořádání jejich bytových poměrů, k tomu, jak se který z nich zasloužil o získání bytu, k účelnému využití bytu apod. Soud tedy přihlédne ke všem významným skutečnostem, které vyjdou v řízení najevo a musí odůvodnit, která hlediska považoval za podstatná, kterým dal v konkrétním případě přednost a proč.

Jakmile soud – po zvážení všech právně významných skutečností – rozhodne, kterému z rozvedených manželů zruší právo nájmu, musí posoudit, zda a jaká náhrada tomuto rozvedenému manželovi za ztrátu takového práva náleží. Okolnost, že se soud vždy zabývá otázkou náhrady za ztrátu práva (společného) nájmu, však neznamená, že by vždy (za jakýchkoliv) okolností musela být rozvedenému manželovi, jemuž soud zrušil právo nájmu, nějaká náhrada přiznána. Soud samozřejmě přihlédne ke všem konkrétním okolnostem dané věci, zváží poměry obou účastníků (majetkové, sociální atd.) a výsledkem této úvahy může být i závěr, že právě s ohledem na tyto konkrétní okolnosti dané věci mu žádná náhrada nenáleží (viz i samotné gramatické vyjádření v § 768 odst. 1 o. z. - „popřípadě zároveň rozhodne“); vždy přitom své závěry odůvodní. Má-li soud za to, že rozvedenému manželovi náhrada za ztrátu práva nenáleží, nemusí o tom rozhodovat zvláštním samostatným výrokem, jeho závěr se promítne ve výroku o vyklizení; v takovém případě nebude vyklizení vázáno na poskytnutí náhrady (ve formě peněz, náhradního bytu atd.), ale jen na uplynutí ve výroku stanovené doby.

Ustanovení § 768 odst. 2 o. z. dále stanoví, že nebyla-li náhrada za ztrátu práva nájmu přiznána, má rozvedený manžel v bytě (domě) právo bydlet nejdéle jeden rok.

Soud, který dospěl k závěru, že rozvedenému manželovi náhrada za ztrátu práva nenáleží, musí proto při rozhodnutí o vyklizení zvážit jak dlouho – s ohledem na konkrétní okolnosti dané věci – může vyklizovaný manžel v bytě dále bydlet; z § 768 odst. 2 o. z. je přitom zjevné, že nemůže jít o dobu delší než jeden rok. Tuto dobu je třeba počítat od rozhodnutí soudu (o zrušení společného nájmu a vyklizení), neboť až z rozhodnutí soudu je zjevné, zda rozvedenému manželovi byla nějaká náhrada za ztrátu práva přiznána. Současně doba jednoho roku je dobou maximální, soud proto může stanovit samozřejmě i dobu kratší, její délku musí vždy zvážit podle konkrétních okolností případu a uvést ji ve výroku o vyklizení.

II. V projednávané věci odvolací soud dospěl k závěru, že žalovanému, jehož právo (společného) nájmu k bytu zrušil, nenáleží náhrada za ztrátu tohoto práva, neboť v bytě již delší dobu nebydlí, většinu věcí již vyklidil, je vlastníkem domu, který společně se svou nynější rodinou užívá a který je zcela způsobilý uspokojit jejich bytovou potřebu, nepotřebuje tak jiný byt či dům za účelem bydlení, neboť jeho bytové potřeby jsou dostatečně zajištěny. Lhůtu patnácti dnů od právní moci rozsudku, v níž má žalovaný byt vyklidit (tedy vyklidit zbývající věci umístěné v jednom pokoji bytu), lze proto považovat za dostačující.

Vznik práva na uzavření nájemní smlouvy družstevního bytu

Rozsudek ze dne 31. 8. 2022 Nejvyššího soudu ČR ČR ČR sp. zn. 27 Cdo 460/2022

Je-li právo člena družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vymezeno ve stanovách družstva natolik obecně, že nelze dovodit, který konkrétní byt má být členu družstva pronajat, ani na základě jakých kritérií družstvo určuje, který byt poskytne svému členu do nájmu, a určení tohoto bytu nevyplývá ani z jiných okolností případu, rozhoduje o tom, kterého bytu se právo člena družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu týká, příslušný orgán družstva nebo osoba určená stanovami družstva. V takovém případě právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniká nejdříve účinností tohoto rozhodnutí.

V poměrech projednávané věci ze stanov družstva nelze dovodit, ke kterému bytu se vázalo právo druhého žalovaného na uzavření smlouvy o nájmu bytu, ani na základě jakých kritérií družstvo určovalo, který byt poskytne svým členům do nájmu. Naopak stanovy družstva ke vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vyžadovaly rozhodnutí družstva. Současně však nelze přehlédnout, že družstvo dne 18. 12. 2000 uzavřelo s druhým žalovaným smlouvu, kterou se mu zavázalo – za splnění podmínky vzniku jeho členství v družstvu a zaplacení „rezervačního poplatku“ – předmětný byt „rezervovat“, s tím, že druhý žalovaný se „hodlal stát jeho nájemcem“. Tato skutečnost nutně vede k závěru, že uzavřením smlouvy družstvo projevilo svou vůli být zavázáno (rozhodlo) poskytnout druhému žalovanému – za podmínek ve smlouvě stanovených – do nájmu předmětný byt. Lze tedy uzavřít, že naplněním podmínek, jež si strany ve smlouvě sjednaly, se rozhodnutí družstva, jež stanovy družstva vyžadovaly pro vznik práva druhého žalovaného na uzavření smlouvy o nájmu předmětného bytu, stalo účinným.

Podpora nájemního bydlení ze strany státu v roce 2024

Státní programy

V současné době je aktivních několik státních programů, které si kladou za cíl podpořit nájemní bydlení v České republice. Týkají se investic do bydlení a jejich cílem je rozšíření nabídky nájemních bytů, kterých je u nás nedostatek.

Jedná se o následující programy:

1. Dostupné nájemní bydlení

Státní fond podpory investic (SFPI) vyhlásil dne 19.9.2024 průběžnou výzvu k předkládání žádostí o podporu v rámci programu Dostupné nájemní bydlení. Cílem programu je zlepšení dostupnosti nájemního bydlení v ČR, a to za pomoci rekonstrukce stávajících bytů a výstavbou nových. U obcí také cestou nákupu nájemních bytů. Program se zaměřuje na pomoc nízkopříjmové domácnosti, osoby v bytové nouzi, mladé lidi a studenty a také na zaměstnance veřejných služeb. Podpora z programu je určena pro územní samosprávné celky, neziskové organizace a právnické osoby. Podpora se bude poskytovat formou dotace, kterou je možné kombinovat se zvýhodněným úvěrem. Podmínkou je, že byty budou muset následně po dobu minimálně 20 let sloužit nájemnímu bydlení, přičemž výše nájemného v bytech bude omezena. Nájemné nebude moci být vyšší než běžné nájemné v daném místě a není povoleno překročit výši nákladového nájemného podle vyhlášky č. 272/2024 Sb. o stanovení postupu výpočtu nákladového nájemného.

2. Nájemní bydlení

V současné době probíhá také program Nájemní bydlení.

Tento program je určen pro právnické osoby a jeho cílem má být výstavba novostaveb bytových domů, rekonstrukce nebytových prostor na byty, nástavby a přístavby, ze kterých vznikne nájemní byt. Dále rekonstrukce rodinných domů na bytové domy a bytových domů a bytů nezpůsobilých k bydlení. Příjem žádostí do tohoto programu byl již ukončen.

3. Výzvy na zlepšení kvality a dostupnosti sociálního bydlení

Ministerstvo pro místní rozvoj vyhlašuje v regionech výzvy, které jsou určeny ke zlepšení kvality a dostupnosti sociálního bydlení. Příjemci mají možnost získat finanční podporu na pořízení bytů, bytových domů a nebytových prostor, které budou adaptovány na sociální bydlení. Bydlení je určeno pro osoby, který nemají přístup k bydlení vzhledem k nepříznivým životním okolnostem, ale jsou přesto schopny plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu.

4. Program Bytové domy bez bariér

Program je určen pro vlastníky domů a společenství vlastníků SVJ.

Jeho cílem má být podpora stavebních úprav, které povedou k odstranění bariér bránících a znesnadňujících vstup do domu a pohyb po něm. Vyšší míry podpora bude platit pro projekty, které budou zajišťovat bezbariérové zpřístupnění celého domu. Program dále podpoří výstavbu půdních bytů a navýšení bytů v bytovém domě.

Podrobné informace k výše uvedeným programům podpory nájemního bydlení a dalším, které mají za cíl podporu bytové výstavby jsou dostupné na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj:

<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/financni-podpora-bydleni>

Právní předpisy:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 99/1963 sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů

Zdroje:

- <https://www.epravo.cz/top/clanky/jistota-neboli-kauce-u-najmu-bytu-sporne-otazky-109494.html>
- <https://sbirka.nsoud.cz/>
- [Žádost o příspěvek na bydlení \(mpsv.cz\)](#)
- [Žádost o doplatek na bydlení \(mpsv.cz\)](#)
- <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/financni-podpora-bydleni>
- <https://www.pravniprostor.cz/judikatura/procesni-pravo/vykonatelnny-nz-na-vyklizeni-najemce-nejvyssi-soud-31-cdo-225-2024>
- <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/prakticka-uskali-zmeny-pronajimatele-nemovitosti-najemne-jistota-zalohy-na-sluzby>
- https://is.vstecb.cz/th/c6ch8/Diplomova_prace_Martina_Tajkova_tisk_2.pdf
- <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nscr/26-cdo-3841-2022>