

**VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH
STUDIÍ, Z. Ú., ČESKÉ BUDĚJOVICE**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**Institut nájemní smlouvy v optice nového občanského
zákoníku**

Autor práce: Lukáš Prokoph, DiS.

Studijní obor: Bezpečnostně právní činnost ve veřejné správě

Forma studia: Kombinovaná

Vedoucí práce: Mgr. Bc. Josef Kříha

Katedra: Katedra právních oborů a bezpečnostních studií

2020

VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH STUDIÍ, z.ú.
Žižkova 6, 370 01 České Budějovice

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jméno a příjmení studenta: Lukáš Prokoph DiS.

Studijní program: Bezpečnostně právní činnost

Studijní obor: Bezpečnostně právní činnost ve veřejné správě

Forma studia: Kombinovaná

Místo studia: Příbram

Název bakalářské práce: Institut nájemní smlouvy v optice nového občanského zákoníku

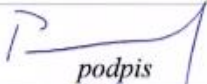

Název bakalářské práce v anglickém jazyce: Institute of lease agreement in optics of the new Civil Code

Katedra: Katedra právních oborů a bezpečnostních studií


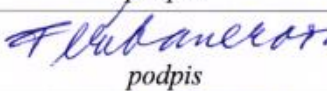

Vedoucí bakalářské práce (jméno a příjmení, titul): Mgr.et Bc. Josef Kříha

Datum zadání bakalářské práce: říjen 2018

CÍL BAKALÁŘSKÉ PRÁCE: Hlavním cílem bakalářské práce je demonstrovat „de lege lata“ stav právní úpravy nájmu podle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a zjištění znalostí dané problematiky pořádkové složky příslušníků Policie České republiky za pomoci dotazníkového šetření. Vedlejší cíl práce, kterému se věnuje část empirická, je na základě zjištěných údajů předestřít návrh možného řešení v případě neznalosti tohoto zákona u příslušníků. Součástí praktické části je zjištění vnímání právní úpravy nájmu ze strany pronajímatele a to z hlediska právní síly (ochrany) stran nájemního vztahu. Vedlejším cílem šetření je nalezení „de lege ferenda“ návrhů legislativní úpravy ze strany dotazovatelů.

Student: Lukáš Prokoph DiS.	25.10.2019 datum	 podpis
Vedoucí práce: Mgr.et Bc. Josef Kříha	10.11.2019 datum	 podpis

Schvaluji zadání bakalářské práce:

Vedoucí katedry: doc. JUDr. Roman Svatoš, Ph.D.	9.12.19 datum	 podpis
Prorektorka pro studium a vnitřní záležitosti: RNDr. Růžena Ferebauerová	10.12.19 datum	 podpis
Pověřený rektor: doc. Ing. Jiří Dušek, Ph.D.	16.12.2019 datum	 podpis



Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracoval samostatně, na základě vlastních zjištění a s použitím odborné literatury a materiálů uvedených v seznamu použitých zdrojů.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce – v elektronické podobě ve veřejně přístupné části infodisku VŠERS a v tištěné podobě knihovnou VŠERS, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky vedoucího a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce systémem na odhalování plagiátů.

.....

Děkuji vedoucímu bakalářské práce Mgr. Bc. Josefovi Kříhovi za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.

ABSTRACT

PROKOPH L. *Institut nájemní smlouvy v optice nového občanského zákoníku: bakalářská práce*. České Budějovice: Vysoká škola evropských a regionálních studií, z. ú., 2019. 65 s. Vedoucí bakalářské práce: Mgr. Bc. Josef Kříha

Klíčová slova: nájem, pronajímatel, nájemce

Bakalářská práce (dále jen „práce“) je orientována dílem teoreticky a dílem empiricky s tím, že v rámci teoretické části práce je formou analyticko-syntetizujícího „*de lege lata*“ reflektován aktuální stav relevantních ustanovení, tj. obecná ustanovení nájmu, druhy nájemních smluv a nájem bytu, týkající se institutu nájemní smlouvy zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanského zákoníku**“). V rámci empirické části jsou na základě kvalitativního výzkumného šetření zjišťovány současné znalosti zájmově oslovených respondentů, tj. příslušníků Policie, služby pořádkové policie ohledně problematiky nájmu podle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., kdy na základě výsledků je vyhodnoceno, zda jejich povědomí o uvedené problematice je dostatečné či nedostatečné. Dále jsou na základě sestavení dotazníku zkoumány „*de lege ferenda*“ legislativní návrhy v oblasti nájmu pro účely upevnění právní jistoty pronajímatele, kdy na základě výsledků vyhodnoceného dotazníku je potvrzena či vyvrácena potřeba vyvážení právní síly mezi nájemcem a pronajímatelem.

ABSTRACT

PROKOPH L. *Institute of lease contract in the perspective of the new Civil Code: Bachelor thesis*. České Budějovice: The College of European and Regional Studies, z. ú., 2019. 65 p. Supervisor: Mgr. et Bc. Josef Kříha

Key words: lease, lessor, lessee

Bachelor thesis (hereafter referred to as „**thesis**“) is oriented both theoretical and empirical, with the analytical-synthesizing „de lege lata“ insight reflecting the current state of the relevant provisions, general lease provisions, types of lease and flat rental, regarding the institute of the lease agreement Act No. 89/2012 Coll. The Civil Code as amended (hereinafter referred to as the „**Civil Code**“) In the empirical part, on the basis of a qualitative research current knowledge of the law enforcement unit of the Police of the Czech Republic concerning the issue of rent according to the new Civil Code No. 89/2012 Coll. Is determined to be insufficient. Furthermore, on the basis of the questionnaire, the legislative proposals in the field of lease are examined for the purpose of consolidating the legal certainty of the landlord.

Obsah

Úvod.....	9
1 Cíl a metodika práce	10
2 Úprava nájemní smlouvy podle nového občanského zákoníku	11
2.1 Právní úprava nájemní smlouvy	11
2.2 Hlavní změny v nájemní smlouvě oproti zák. č. 40/1964 Sb.....	12
3 Obecná ustanovení nájmu	14
3.1 Náležitosti smlouvy	14
3.2 Doba sjednání nájemní smlouvy	15
3.3 Práva a povinnosti smluvních stran.....	15
3.4 Skončení nájmu	16
4 Druhy nájemních smluv	18
4.1 Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu.....	18
4.1.1 Nájem služebního bytu.....	18
4.1.2 Nájem bytu zvláštního určení	19
4.2 Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání.....	19
4.3 Zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věci movitých	21
4.4 Zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku	21
4.5 Ubytování	22
5 Nájem bytu.....	23
5.1 Podnájem	23
5.2 Společný nájem členů domácnosti	23
5.3 Následky smrti nájemce bytu	25
5.4 Vrácení bytu	26
5.5 Jednostranné ukončení nájmu bytu	26
5.5.1 Jednostranné ukončení nájmu bytu na dobu určitou	27
5.5.2 Jednostranné ukončení nájmu bytu na dobu neurčitou	27

5.6	Prodloužení nájmu bytu.....	28
5.7	Služby související s užíváním bytu	29
6	Empirická část – kvalitativní výzkumné šetření (zájmová tematická oblast – institut „nového občanského zákoníku“)	30
6.1	Specifika dotazníku	30
6.1.1	Stanovení hypotéz	30
6.1.2	Samotné šetření	31
6.1.3	Vyhodnocení stanovených hypotéz	35
7	Řízený rozhovor	37
7.1	Analýza řízeného rozhovoru.....	37
8	Výsledky výzkumu a návrhy řešení	40
8.1	Výsledky výzkumného šetření	40
8.2	Návrhy řešení	41
9	Empirická část – kvalitativní výzkumné šetření (zájmová tematická oblast - vnímání právní ochrany ze strany pronajímatelů)	43
9.1	Specifika dotazníku	43
9.1.1	Stanovení hypotéz	43
9.1.2	Samotné šetření	44
9.1.3	Vyhodnocení dílčích hypotéz.....	49
10	Výsledky výzkumu a návrhy řešení	51
10.1	Výsledky výzkumu	51
10.2	Návrhy řešení.....	51
	Závěr	53
	Seznam použité literatury	55
	Seznam příloh	58
	Seznam zkratk	59
	Seznam obrázků a tabulek	60

Úvod

Zkoumané téma, reflektující problematiku nájemní smlouvy je stále rozšířené a celospolečensky aktuální, jelikož v dnešní době ne všichni lidé disponují finančními obnosy tak, aby plně vynaložili své prostředky k pořízení si majetku ve výlučném vlastnictví. Tyto prostředky se týkají jak bydlení, tak pronajímání strojů (zejména automobilů), kancelářských prostor a podobně. Předmětem smlouvy může být věc movitá i nemovitá, hmotná i nehmotná. Nyní lze pronajmout i věc, která teprve vznikne.

To však představuje určitá rizika a úskalí. Nájemce získá po smluvenou dobu za daných smluvních podmínek a finančních nákladů nějakou věc, za kterou mu za užívání dané věci vznikají závazky. Na druhé straně je pronajímatel, který chce z dané pronajímané věci vytěžit co nejvíce finančních prostředků a zároveň mít co nejdůvěryhodnějšího a nejsolventnějšího nájemce. Proto nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem bývá stvrzen nájemní smlouvou, která jasně vymezuje podmínky pro uskutečnění daného závazku. Díky této nájemní smlouvě se může jak pronajímatel, tak nájemce bránit při právních sporech soudní cestou. Z tohoto důvodu je dobré vždy myslet předem na veškeré náležitosti, které budou v daném dokumentu uvedeny tak, aby byly uspokojeny práva a povinnosti obou smluvních stran.

Volba zkoumaného tématu byla determinována praxeologickými zkušenostmi jeho zpracovatele, který je aktuálně služebně zařazen ve služební hodnosti vrchní inspektor Krajského ředitelství Policie Středočeského kraje, Územního odboru Mladá Boleslav. V rámci výkonu služební činnosti se případy, které jsou s touto problematikou odborně spojovány často zabývá, a to i přes skutečnost, že jde čteně o situace, kdy se jedná o občanskoprávní spor, který vykazuje určité nedostatky vůči nájemním stranám.

1 Cíl a metodika práce

Hlavním cílem bakalářské práce je demonstrovat „*de lege lata*“ stav právní úpravy nájmu podle občanského zákoníku a zjištění znalostí dané problematiky pořádkové složky příslušníků Policie České republiky za pomoci dotazníkového šetření. Vedlejší cíl práce, kterému se věnuje část empirická, je na základě zjištěných údajů předstírat návrh možného řešení v případě neznalosti tohoto zákona u příslušníků. Součástí praktické části je zjištění vnímání právní úpravy nájmu ze strany pronajímatele, a to z hlediska právní síly (ochrany) stran nájemního vztahu. Vedlejším cílem je vymezení návrhů možných „*de lege ferenda*“ změn legislativní úpravy zkoumané tematické oblasti.

Znalosti příslušníků PČR budou ověřovány cestou užitého kvalitativního výzkumného šetření, tj. dotazníku směřovaný k osloveným respondentům, tedy na policisty z celé České republiky nespecifikovaných zaměření. V rámci dotazníku budou na policisty kladeny dotazy, které se týkají problematiky nájmu, a to přesněji od doby, kdy započali svou základní odbornou přípravu až do současnosti. Vzhledem k tomu, že autor práce je sám příslušníkem PČR, tak se domnívá, že daná problematika je v praxi rozšířeným, avšak neproškoleným tématem. Dále bude autor zkoumat uvedenou oblast v rámci analýzy řízeného rozhovoru s příslušníkem PČR.

Zjištění vnímání právní úpravy nájmu ze strany pronajímatele z hlediska právní síly stran nájemního vztahu budou zkoumány též na základě veřejného dotazníku, jehož otázky budou směřovány konkrétně na osoby pronajímající bytovou jednotku.

Smyslem práce je po zjištění znalostí policistů uvedené problematiky nájmu návrh řešení, který by měl nabídnout možnosti v zaškolování policistů již na začátku základní odborné přípravy. Dále budou navrženy možné způsoby nabytí znalostí pro příslušníky PČR v rámci průběžného proškolení a v neposlední řadě bude řečeno, do jaké míry by se měli policisté sami sebevzdělávat. Na základě zjištění vnímání právní úpravy ze strany pronajímatelů ohledně jejich právní síly budou navrženy legislativní úpravy, které by posílily jejich právní ochranu.

2 Úprava nájemní smlouvy podle nového občanského zákoníku

2.1 Právní úprava nájemní smlouvy

Od roku 1964 byl v účinnosti občanský zákoník č. 40/1964 Sb. Tento zákon byl v platnosti do roku 2013. Dne 1. Ledna roku 2014 nabyl účinnosti občanský zákoník č. 89/2012 Sb. ze dne 3. Února roku 2012. Tento zákoník je jinak nazýván, jako nový občanský zákoník (dále jen „NOZ“). Nájem je upraven ustanovením § 2201 - § 2331 NOZ

Nyní má nájem v NOZ 6 podkategorií:

- Obecná ustanovení § 2201 - § 2234 NOZ
- Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu § 2235 - § 2296 NOZ
- Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání § 2302 - § 2315 NOZ
- Zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věcí movitých § 2316 - § 2320 NOZ
- Zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku § 2321 - § 2325 NOZ
- Ubytování § 2326 - § 2331 NOZ¹

Jako zvláštní úpravu NOZ rozděluje od nájmu pacht. Příčinou je zejména rozdílný hospodářský záměr. Dle NOZ: „Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.“² Rozdíl mezi klasickým nájmem a pachtem je tedy následující. Věc, kterou si nájemce pronajme, smí pouze užívat. Věc, kterou si nájemce propachtuje, může mít i k užitku. Pokud si například osoba pronajme pozemek, kde se bude chtít opalovat nebo si zahrát s dětmi kopanou, pak postačí, když uzavře s vlastníkem smlouvu o nájmu pozemku. V případě, že bude chtít na pozemku sázet brambory, řepku apod., kdy vznikne z uvedených plodů užitek, pak musí s vlastníkem uzavřít smlouvu o pachtu pozemku.

¹ Podnikatel.cz: Předpis č. 89/2012 Sb., In: . ročník 2018, Nový Občanský zákoník - Oddíl 4 - Pacht. Dostupné také z: <https://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/f4586320/>

² Podnikatel.cz: Předpis č. 89/2012 Sb., In: . ročník 2018, Nový Občanský zákoník - Oddíl 4 - Pacht. Dostupné také z: <https://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/f4586320/>

Pokud byly takovéto smlouvy uzavřeny do konce roku 2013, obecně platí, že se budou i posléze řídit podmínkami dle staré právní úpravy.

NOZ přináší nové základní zásady. Nejdůležitější zásadou tohoto zákona je zásada: „dovoleno je vše, co není výslovně zakázáno. Pro smluvní strany ve své podstatě tato zásada znamená, že si mohou dohodnout v rámci smlouvy všechny další náležitosti a podmínky, které neukládá zákon, vyjma jeho omezení.

Mezi další zásady patří:

- zásada dispozitivnosti právní úpravy
- zásada ochrany slabší strany
- zásada smluvní svobody
- zásada výkonu práv v souladu s dobrými mravy
- zásada přiměřenosti (proporcionality)
- zásada preference platnosti právního jednání ³

2.2 Hlavní změny v nájemní smlouvě oproti zák. č. 40/1964 Sb.

Hlavní změny u nájmu nebytových prostor

- Smluvním stranám je ponechána volnost upravit si náležitosti smlouvy podle nových potřeb za předpokladu, že ona smlouva bude v rámci dobrých mravů.
- Nájemní smlouva již nemusí být vyhotovena písemně, postačí ústní dohoda.
- Není nutné čekat na kolaudaci prostor.
- Nájem na dobu neurčitou je již možné vypovědět v šestiměsíční lhůtě.
- Výpověď nájmu musí být řádně odůvodněna. V opačném případě je neplatná.
- Výpovědní doba je započata dnem po dni podání výpovědi⁴.

³ JANKŮ, M.. Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod). V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-516-9, s. 8-11.

⁴ JEŽEK, M., Ecovislegal: Nejdůležitější změny v nájmu nebytových prostor v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku [online]. [cit. 2018-11-24]. Dostupné z: <http://www.ecovislegal.cz/aktuality/nemovitosti-a-stavebni-pravo/nejdulezitejsi-zmeny-v-najmu-nebytovych-prostor-v-souvislosti-s-prijetim-noveho-obcanskeho-zakoniku/>

Hlavní změny u nájmu bytů

- Nájemní smlouvu lze uzavřít na dobu určitou či neurčitou. V případě smlouvy na dobu určitou je možné trvání maximálně na 99 let.
- Pokud bude ujednána dohoda na dobu určitou delší než padesáti let, tak se má za to, že tento vztah má podobu smlouvy na dobu neurčitou. To však pouze za předpokladu, že v prvních padesáti letech může být nájem ukončen pouze z důvodů stanovených ve smlouvě.
- Nově lze automaticky prodloužit nájem na dobu trvání dvou let, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- V případě, že nájemce zemře a nejde-li o společný nájem, pak dochází k přechodu bytu na druhou osobu přímo ze zákona. Práva a povinnosti přejdou na člověka, který žil v bytě s nájemcem.
- Nájemce může v bytě chovat zvíře i přes nesouhlas pronajímatele. Pokud by tato skutečnost byla ve smlouvě, i přesto nebude na tento fakt brán zřetel.
- Délka výpovědní doby je 3 měsíce. Tato doba se shoduje se starým občanským zákonem. Pokud ale nájemce poruší svou povinnost, zvláště závažným způsobem, může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- Nájemce má možnost bez souhlasu pronajímatele dát část bytu do pronájmu za předpokladu, že v bytě sám trvale bydlí.^{5,6}

⁵ BARTŮŇKOVÁ, E., Epravo.cz: Nájem bytu dle nového občanského zákoníku [online]. 15.4.2013 [cit. 2018-11-24]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/najem-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-90488.html>

⁶ HAVLÍKOVÁ, K., Muj-pravnik.cz: Nájem bytu: Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele [online]. 10.2.2016 [cit. 2018-11-24]. Dostupné z: https://muj-pravnik.cz/najem-bytu-prava-a-povinnosti-najemce-a-pronajimatele/#Povinnost_pronajimatele_Odevzdat_byt

3 Obecná ustanovení nájmu

„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Pronajmout lze věc nemovitou i nezužitelnou věc movitou. Pronajmout lze i část nemovité věci co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části. Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.“⁷ Jak již bylo v této práci uvedeno, smluvním stranám je ponechána volnost upravit si náležitosti smlouvy podle nových potřeb za předpokladu, že bude smluvena v rámci dobrých mravů.

3.1 Náležitosti smlouvy

Smlouva je forma právního vztahu minimálně mezi dvěma stranami, které se tímto vzájemně zavazují k předem ujednaným podmínkám a povinnostem. Smlouva jako taková může být nově v rámci NOZ uzavřena pouze ústní formou. Smlouvu lze uzavřít ústní formou, písemnou formou a konkludentně. V případě, že bude mezi smluvními stranami vyhotovena písemná forma nájemní smlouvy, pak musí obsahovat zejména tyto náležitosti, viz příloha I:

- Popis předmětu nájmu.
- Dobu předání předmětu nájmu nájemci.
- V jakém stavu se nachází předmět nájmu při předání věci.
- Doba nájmu.
- Účel nájmu.
- Výše nájemného.
- Práva a povinnosti stran.
- Možnosti provedení změn.
- Možnost předčasného ukončení smlouvy.⁸

⁷ Nový občanský zákoník 2014; §2201, 2202 odst. 1,2; rejstřík: redakční uzávěrka 26. 3. 2012. Ostrava: Sagit, 2012.,. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8, s. 208-209

⁸ NOVOTNÝ, P.. *Nový občanský zákoník.: Smluvní právo.* 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1. s. 130-131.

3.2 Doba sjednání nájemní smlouvy

NOZ rozlišuje nájem na dobu určitou a na dobu neurčitou. V případě, že si smluvní strany ujednají nájem na dobu delší 50- ti let, je tato dohoda automaticky brána, jako by byl nájem sjednán na dobu neurčitou. V prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných důvodů. V případě, že není ve smlouvě uvedeno, po jakou dobu bude nájem trvat, pak je tato nájemní smlouva stanovena uvedeným zákonem na dobu neurčitou. Ve smlouvě na dobu určitou může být sjednána doba na určitý den, měsíc nebo rok.⁹

3.3 Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce musí pronajímateli umožnit prohlídku pronajímané věci. Dále mu musí k této věci umožnit přístup za účelem nutné opravy nebo údržby. Pronajímatel musí tento záměr nájemci předem oznámit v přiměřené době. Takovéto oznámení není nutné, pokud by se jednalo o zabránění škody nebo by hrozilo nebezpečí z prodlení. Jestliže vzniknou nájemci činností pronajímatele zásadní obtíže, má nájemce právo na slevu z nájemného.¹⁰

Povinnosti pronajímatele

Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době. Pokud tato doba není předem ujednána, tak se tak stane následující den poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel musí odevzdat věc se vším, co je spojeno s řádným užíváním. Běžnou údržbu věci provádí po dobu nájmu sám nájemce. Ostatní údržbu věci a její nutné opravy provádí pronajímatel. Pokud bude pronajímateli od nájemce oznámena vada věci, a to řádně a včas, musí pronajímatel vadu odstranit. Jestliže se tak nestane a nájemce užívá věc s obtížemi, má v tomto případě nárok na přiměřenou slevu z nájemného nebo může opravu vykonat sám a požadovat pak náhradu za vynaložené náklady na opravu. V případě, že vada ztěžuje nájemci užívání věci zásadním způsobem nebo jí znemožňuje zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného či vypovězení nájmu bez výpovědní doby.¹¹

⁹ NOVOTNÝ, P.. *Nový občanský zákoník.: Smluvní právo.* 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1. s. 131.

¹⁰ Nový občanský zákoník 2014; § 2219 odst. 1.2; rejstřík: redakční uzávěrka 26. 3. 2012. Ostrava: Sagit, 2012. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8. s. 210

¹¹ Nový občanský zákoník 2014; § 2205 - § 2212; rejstřík: redakční uzávěrka 26. 3. 2012. Ostrava: Sagit, 2012. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8. s. 209.

„Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje:

- Přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- Udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata
- Zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu“¹²

Povinnosti nájemce

Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc, tak aby s ní řádně hospodařil, užíval jí k sjednanému účelu a platil nájemné. Dále je povinen oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou má pronajímatel odstranit. Nájemce to ohlásí hned poté, kdy vadu zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl.¹³

3.4 Skončení nájmu

Nájemce vrátí pronajímateli po skončení nájmu věc v místě, kde ji převzal. Předá jí ve stejném stavu, v jakém byla původně, a to v době započetí nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Při odevzdání věci si nájemce vezme vše, co do věci vložil. Může tak učinit, jestliže se tím nezhorší podstata věci nebo se neztíží její nepřiměřené užívání. Po uplynutí nájemní doby musí pronajímatel do jednoho měsíce vyzvat nájemce, aby mu věc odevzdal. V případě, že tak pronajímatel neučiní a nájemce věc dále užívá, platí, že smlouva byla znovu uzavřena za stejných podmínek, jako smlouva předchozí. Jestliže byla původní smlouva sjednaná na dobu jednoho roku, tak je tato smlouva automaticky stanovena na stejnou dobu. Pokud byla nájemní doba delší než jeden rok, stanovuje se nová smlouva s platností jednoho roku. Byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu.¹⁴

Nájem sjednaný na dobu neurčitou bude ukončen jednou ze smluvních stran. Pokud půjde o věc movitou, pak je výpovědní doba jednoměsíční. Pokud se jedná o věc nemovitou, je výpovědní doba tříměsíční. Taková výpověď nemusí být odůvodněna.

¹² Nový občanský zákoník 2014; § 2205; rejstřík: redakční uzávěrka 26. 3. 2012. Ostrava: Sagit, 2012., ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8. s. 209

¹³ Nový občanský zákoník 2014; § 2214 - § 2215; rejstřík: redakční uzávěrka 26. 3. 2012. Ostrava: Sagit, 2012. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8. s. 210.

¹⁴ Nový občanský zákoník 2014; § 2225 - § 2230; rejstřík: redakční uzávěrka 26. 3. 2012. Ostrava: Sagit, 2012. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8. s. 211.

Nájemce musí umožnit novému zájemci přístup k věci za účelem prohlídky v přítomnosti pronajímatele a nájemce. Učiní tak za podmínky, že se jedná o dobu tří měsíců před skončením nájmu a pronajímatel tuto věc oznámí nájemci předem a v přijatelné době. Pronajímatel má právo nájemci zadržet majetek, který má nájemce na věci nebo v ní, a to za předpokladu, že má pronajímatel právo na úhradu pohledávky vůči nájemci.¹⁵

Nájem tedy může skončit zánikem pronajaté věci, dohodou stran o skončení nájmu, zánikem nájemce bez právního nástupce, uplynutím doby určité a jednostranném ukončením nájemní doby.¹⁶

¹⁵ Nový občanský zákoník 2014; § 2231 - § 2234; rejstřík: redakční uzávěrka 26. 3. 2012. Ostrava: Sagit, 2012. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8. s. 211.

¹⁶ NOVOTNÝ, P. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 136.

4 Druhy nájemních smluv

Při vyslovení pojmu nájem, si laický faktor představí placení nájemného za byt, ve kterém mohou bydlet za určitých podmínek a také určitou smluvní platbu – nájemné. V dnešní době si můžeme pronajmout ledacos. Například pronájem strojů (zejména automobilů), kancelářských prostor apod. Proto NOZ rozřazuje tyto nájmy do různých podkategorií.

4.1 Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu

Nájem bytu a domu se řídí zvláštním ustanovením o nájmu bytu a nájmu domu podle NOZ. Za byt se považuje místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu. Tyto byty tvoří prostor a jsou určeny k účelu bydlení. Domluví-li se pronajímatel s nájemcem, že prostor, který má být pronajat jako obytný, přestože není určen k obýváním, pak jsou obě strany zavázány stejně, jako kdyby byl pronajat obytný prostor. Jestliže nájemce potřebuje pronajmout dům, aby zajistil své bytové potřeby, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně. Pro uzavření smlouvy tohoto typu je potřeba písemné vyhotovení. Je-li byt pronajat k jiným účelům, než k bydlení, jako třeba k rekreaci nebo ke krátkodobým účelům, nejedná se v tuto chvíli o nájem bytu.¹⁷

4.1.1 Nájem služebního bytu

V případě, že se jedná o služební byt, který plní funkce, výkon zaměstnání a jiné práce, pak musí být taková náležitost písemně uvedena v nájemní smlouvě. Služební byt využívá zpravidla např. školník. Posledním dnem následujícího měsíce končí nájem, a to za předpokladu, že nájemce přestane vykonávat svou práci v návaznosti výkonu, pro který byl byt určen. Nájem také skončí v případě, že nájemce přestane vykonávat svou činnost z důvodů věku, zdravotního stavu, z důvodu na straně pronajímatele či z jiného vážného důvodu, jako např. vyvstala nutnost péče o nemožícího člena rodiny. Takový nájem skončí posledním uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce skončil svou činnost práce. Jestliže nájemce zemře, pak nájem služebního bytu skončí. V takovém to případě nedochází k přechodu nájmu na člena domácnosti nájemce. Jestliže s nájemcem v bytě bydlela další osoba, tak musí byt vyklidit a opustit nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy

¹⁷ NOVOTNÝ, P. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014., Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 138-139.

obdrží výzvu od pronajímatele. Osoba však může v bytě dále bydlet, za předpokladu, že bude plnit povinnosti, jako by byla sama nájemce a pronajímatel s tímto bude souhlasit.¹⁸

4.1.2 Nájem bytu zvláštního určení

Nájem bytu zvláštního určení slouží pro ubytování osob zdravotně postižených. Dále se jedná o byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou. Smrtí nájemce skončí nájem. Spolubydlící zemřelého musí vyklidit byt nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy obdrží výzvu od pronajímatele. V případě, že se v bytě takové osoby nenacházejí, vyzve pronajímatel k takovému úkonu nájemcovy dědice.¹⁹

4.2 Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání

V rámci NOZ došlo ke zjednodušení nájmu prostor sloužících k podnikání. Občanský zákoník zrušil zákon č. 116/1990 Sb., který obsahoval náležitosti o nájmu a podnájmu nebytových prostor, který vymezoval povinné náležitosti nájemní smlouvy, včetně písemné formy smlouvy. V případě, že by chyběla jakákoliv náležitost smlouvy, důsledkem byla neplatnost nájemní smlouvy. Nyní již NOZ nevyžaduje písemnou formu smlouvy nebo kolaudaci prostor před uzavřením nájemní smlouvy o prostorách sloužících k podnikání.

Místnost nebo prostor sloužící k podnikání může být např. ordinace, prodejní stánek, apod. Účelem tohoto nájmu je výkon či provoz živnosti, podnikání, výrobní činnost, poskytování služeb, skladování, apod. Účel nemusí být v nájemní smlouvě uveden.

Pronajímatel zajišťuje poskytování služeb, na kterých se strany dohodnou. Jestliže pronajímatel obstarává služby, uplatní se ustanovení o poskytování služeb, jak je upraveno v rámci nájmu bytu. V případě, že by došlo ke zhoršení přístupu a poměrů v budově, nebo by to poškozovalo pronajímatele či další uživatele prostor v budově nad přiměřenou mírou, pak může nájemce změnit podmínky výkonu podnikatelské činnosti oproti původnímu účelu nájmu. Nájemce má právo označení prostoru jako

¹⁸ NOVOTNÝ, P. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 152-153.

¹⁹ NOVOTNÝ, P. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 153.

podnikatelského, jako např. loga nájemce nebo jiného štítku. Jestliže nájemce písemnou formou požádá pronajímatele o umístění a užívání tohoto označení v uvedených prostorách a pronajímatel se do jednoho měsíce nevyjádří, považuje se souhlas pronajímatele za udělený. Pronajímatel může projevit nesouhlas pouze v případě, že k tomu má vážný důvod. Vážným důvodem se rozumí např. nevhodnost loga, velikost apod. Při skončení nájmu se počítá s tím, že nájemce loga odstraní a uvede prostory do původního stavu.²⁰

Skončení nájmu

"Nájem prostor sloužících k podnikání může skončit např. zánikem pronajaté věci, dohodou stran o (předčasném) skončení nájmu, zánikem pronajaté věci, zánikem pronajímatele či nájemce bez právního nástupce (či dědice), uplynutím doby určité (pokud nedojde k automatickému prodloužení doby nájmu) nebo jednostranným ukončením nájemní smlouvy.

Pronajímatel má právo nájem na dobu určitou vypovědět:

- má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.
- porušil-li nájemce ujednání ohledně umístění loga na budově, kde se nachází prostor sloužící k podnikání, přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě.
- je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání
- porušuje-li nájemce jinak hrubě své povinnosti vůči pronajímateli.

Nájemce má právo nájem na dobu určitou vypovědět:

- ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen
- přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.

²⁰ NOVOTNÝ, P. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 153-154

- porušuje-li pronajímatel hubě své povinnosti vůči nájemci.²¹

4.3 Zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věci movitých

Podnikatel, který podniká v oboru, pronajímá nájemci movitou věc. Většinou se jedná o krátkodobé nájmy, avšak nelze vyloučit i nájem sjednaný na dobu neurčitou.

Nejčastěji se můžeme setkat ohledně podnikatelského nájmu s pronájmem technologického zařízení, nástrojů, apod. Zpravidla by mělo docházet k tomu, že pronajímatel předá nájemci věc v dobrém stavu a nájemci následně ukáže, jak s věcí nakládat. Dále předá pronajímatel nájemci doklady potřebné k užívání a nakládání s věcí nebo předá pokyny v písemné formě. Jestliže pronajímatel uvedené povinnosti nesplní, může se stát, že v důsledku vzniklých škod, které by případně nájemci vznikly, uhradí. Vadnou věc pronajímatel nájemci nahradí.

Nájemce má právo uplatnit slevu najaté věci, nebo nezaplatit nájemné, jestliže nemohl z části nebo zcela věc řádně užívat. Takové právo musí nájemce využít u pronajímatele pouze do ujednané doby. V případě, že bude doba nájmu stanovena na dobu neurčitou, pak toto právo bude muset nájemce využít vůči pronajímateli do konce výpovědní doby. Jestliže dojde k poškození, ztrátě nebo zničení věci, pak je nájemce povinen tuto skutečnost pronajímateli ihned sdělit. Nájemce smí nájem vypovědět kdykoliv. Výpovědní doba činí deset dnů. Prodloužení doby nájmu zákon nepředpokládá. Dokud ale nájemce věc nevrátí, má povinnost i dále hradit nájemné i po skončení nájmu. V případě, že by u tohoto druhu smlouvy byl nájem bezúplatný, nazýváme takovou formu, jako výpůjčka.²²

4.4 Zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku

Pronajímatel předá dopravní prostředek nájemci včetně dokladů potřebnými pro jeho provoz ve sjednané době, jinak bez odkladu po uzavření smlouvy. Dopravním prostředkem je například vozidlo (motorové i nemotorové), letadlo. Jedná se zejména o půjčovny motorových vozidel. Dopravní prostředek musí být způsobilý, tak aby plnil účel jeho užívání, a dále musí být způsobilý provozu na veřejných komunikacích. Na

²¹ NOVOTNÝ, P. *Nový občanský zákoník.: Smluvní právo.* 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1. s. 154-155.

²² NOVOTNÝ, P. *Nový občanský zákoník.: Smluvní právo.* 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 157-158.

dalších podmínkách se můžou strany vzájemně dohodnout. Dopravní prostředek musí být ze zákona pojištěn pronajímatelem jako jeho vlastníkem. Pojištění dopravního prostředku nájemcem je nutné pouze v případě, že se tak smluvní strany domluví. U tohoto druhu nájemní smlouvy není potřeba písemné vyhotovení. Postačí tedy ústní dohoda.²³

4.5 Ubytování

Smlouva o ubytování slouží k dočasnému nájmu (ubytování) např. v hotelích, noclehárnách, hostelech, penzionech apod. Osoba, která je v objektu ubytovaná, má právo užívat pronajaté i společné prostory. Jestliže má ubytovaný zájem předat své cennosti do úschovy ubytovateli, předá mu je, a ten je uschová do trezoru. Ubytovatel může takové cennosti odmítnout převzít do úschovy v případě, že se bude jednat o věci nebezpečné nebo se svým rozměrem nevyvíkají obvyklému rozsahu nebo hodnotě. Ubytovatel smí požádat osobu, aby mu své cennosti předala v uzavřené či zapečetěné obálce.

Ubytováný může vypovědět smlouvu před uplynutím ukončení doby nájmu. Výpovědní dobu je třeba stanovit ve smlouvě. Ubytovatel smí ukončit smlouvu bez výpovědní doby, jestliže ubytovaná osoba hrubě porušuje ubytovací řád, kdy si tímto neplní své povinnosti a chová se v rozporu s dobrými mravy.²⁴

²³ NOVOTNÝ P.. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 158.

²⁴ NOVOTNÝ, P. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 156.

5 Nájem bytu

Nájem bytu je jednou z nejčastějších a nejznámějších variant v rámci nájemních smluv, se kterými se setkáváme. Vzor nájemní smlouvy se dá v dnešní době pořídit na internetových stránkách, knižních vzorech atd. Vzhledem k tomu, že se jedná o věc, která nám bude v životě sloužit k bydlení, ať už na dobu neurčitou, či po zbytek života, doporučuje autor práce takovou to smlouvu právně ošetřit a nevynechat v ní sebemenší detail, který by v budoucnu mohl nájemci či pronajímateli zkomplikovat život. Konkrétní kapitoly, které jsou již v práci obsaženy, mají stejné podmínky nájemní smlouvy bytu, jako obecné podmínky nájmu, kdy není proto potřeba tyto okolnosti opakovat. Jedná se o náležitosti nájemní smlouvy, doba sjednání nájemní smlouvy, práva a povinnosti smluvních stran a skončení nájmu.

5.1 Podnájem

Nájemce může pronajmout věc třetí osobě. V takovém případě nájemce ručí majiteli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám. Nájemce má dále možnost vytvořit třetí osobě k pronajaté věci užívací právo. V takovém případě s tím musí souhlasit pronajímatel, který zároveň musí dát takový souhlas písemně, pokud byla nájemní smlouva uzavřena v písemné podobě. Podnájem může být třetí osobě zřízen pouze po dobu nájmu dané věci. Jestliže nájemce zřídí podnájem bez vědomí a souhlasu pronajímatele, pak se nájemce dopouští hrubého porušení povinností, které pronajímateli způsobují vážnou újmu.²⁵

5.2 Společný nájem členů domácnosti

Společný nájem vzniká v okamžiku, kdy s pronajímatelem uzavře nájemní smlouvu dva a více lidí. Dále může společný nájem vzniknout, jestliže se souhlasem smluvních stran přistoupí ke smlouvě další osoba. Společnými nájemci jsou manželé, studenti a osoby blízké. Pokud jsou společnými nájemci manželé, pak dochází k tzv. obydlí manželů. Tato situace nastane v případě:

- uzavřením smlouvy oběma manžely za trvání manželství
- uzavřením smlouvy jedním z manželů za trvání manželství

²⁵ NOVOTNÝ, P.. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 134.

- uzavřením manželství

Společný nájem nevznikne, pokud si manželé domluví jiné podmínky.

Pronajímatel musí tedy zjistit, jestli nájemce, se kterým uzavírá smlouvu, je ve svazu manželském. Dále si pronajímatel musí uvědomit, zda je potřeba, aby nájemci stanovil informační povinnost ohledně manželství a zda se nájem stane či nestane společným. Jeden z manželů nemá právo ukončit nájem bez souhlasu druhého, kde se nachází obydlí manželů.²⁶

Všichni nájemci bytu mají stejná práva a povinnosti. Běžné věci obstarává každý z nájemců. Spotřební společenství je jedním ze základních znaků společného nájmu. Pro jiné a závažnější záležitosti je potřeba souhlasu všech. Nájemci si stanoví konkrétní osobu, která bude jednat za ostatní nájemce s pronajímatelem. Ohledně manželů je vždy lepší, když s pronajímatelem budou jednat oba dva, jelikož zde nemusí být plná moc dostačující. V případech, kdy se nájemci nebudou moci dohodnout ve věcech nutných pro situaci vhodné zřetele, pak se může kdokoli z nich obrátit na soud v občanskoprávní rovině. Pronajímatel smí určit počet osob v rámci obývání bytu. Určí tak na základě velikosti bytu, obvyklých a hygienických podmínek pro vhodné žití. Za splnění těchto podmínek má nájemce právo přijmout do domácnosti osoby, které jsou dle zvláštního zřetele hodné, aniž by k tomu potřeboval souhlas pronajímatele. Jiné osoby smí nájemce přijmout v případě souhlasu pronajímatele, pokud se jinak nedomluvili. Souhlas pronajímatele ohledně přijetí osoby člena domácnosti nájemce má právní účinek v momentě, kdy je tento souhlas písemně zaevidován. Nájemce má dále oznamovací povinnost v případě, kdy se sníží počet osob v domácnosti. Pokud nájemce přenechá byt k užívání třetí osobě jako podnájemci, pak je nájemce odpovědný za jednání této osoby stejně, jako kdyby byt užíval sám. Nájemce smí zřídit třetí osobě užívací právo k bytu, jestliže sám v bytě trvale nebydlí. Smí tak učinit v případě, že o tuto skutečnost požádá pronajímatele, který mu dá písemný souhlas. Jestliže se k takové věci pronajímatel nevyjádří do jednoho měsíce od žádosti, pak se souhlas pokládá automaticky za udělený.

²⁶ KOPEČKOVÁ, A., K pojmu společné domácnosti [online]. 7. 4. 2016 [cit. 2019-02-08]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-pojmu-spolecne-domacnosti-100793.html?fbclid=IwAR1VsaawzguCp8Ha3N4LaEPWZxMhiiiGf9jQ57BKfCWikYIPCJxUp9HCZGI>

Pokud je však v nájemní smlouvě ujednán zákaz podnájmu, tak na uvedené možnosti nájemce ztrácí právo.

Podnájem třetí osobě může být zřízen maximálně na dobu nájmu bytu. Pokud by podnájemní doba přesahovala dobu nájmu, pak se na tento fakt nebere zřetel a k takovému ujednání by se nepřihlíželo. Došlo-li k podání výpovědi nájmu, pak má nájemce povinnost sdělit podnájemci délku výpovědní doby.²⁷

5.3 Následky smrti nájemce bytu

Pokud jeden ze společných nájemců zemře, pak přejde nájem bytu na ostatní nájemce. V případě smrti jednoho z manželů, kdy jsou oba dva společnými nájemci bytu, pak pokračuje jako nájemce pozůstalý manžel.²⁸ Jestliže se nejedná o společný nájem bytu a jeho majitel zemře, pak přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti v případě, že člen domácnosti v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní bydlení. Když zemře nájemcův manžel, potomek, rodič, sourozenec, zeť nebo snacha, pak automaticky na tyto osoby přejde nájem, jestliže byli členy nájemcovy domácnosti v den jeho smrti. V jiných případech, kdy se nejedná o výše uvedené osoby, přejde nájem bytu na členy domácnosti za předpokladu, že k tomu dal pronajímatel jasný souhlas. Potomci zemřelého nájemce mají výhradní právo vstoupit do nájmu bytu. Pokud je potomků víc, pak se všichni stanou společnými nájemci. Každý z těchto potomků má právo oznámit, že v nájmu nechce pokračovat. V této situaci by nájem na potomka, který odmítl dál v nájmu pokračovat, nájem nepřešel. Potomci oznámí pronajímateli, jak budou v rámci dohody s pokračováním nájmu nakládat. Nájem bytu, který přešel na jinou osobu díky smrti původního nájemce, skončí nejdéle do dvou let ode dne přechodu nájmu. Jestliže však osoba, která dovršila ke dni přechodu nájmu sedmnácti let, nebo osoba nedosáhla věku osmnácti let ke dni přechodu nájmu, pak nájem skončí nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let. Může tomu být jinak za předpokladu, že se nájemce s pronajímatelem dohodnout na jiné alternativě. Každý, kdo splňuje kritéria pro přechod nájmu, může do jednoho měsíce od smrti původního nájemce písemně vyrozumět pronajímatele, že v nájmu nechce pokračovat. Členové domácnosti, kteří žili s nájemcem

²⁷ NOVOTNÝ, P.. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 145-146.

²⁸ RYŠÁVKOVÁ, V.. Nový občanský zákoník úplně pro všechny. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5157-3, s. 249.

do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány včetně jeho dluhů, které z nájmu vznikly před smrtí původního nájemce.²⁹

5.4 Vrácení bytu

Dnem, kdy nájem skončí, pak nájemce vrací pronajímateli byt. V momentě, kdy pronajímateli nebrání nic v přístupu do bytu, v jeho dalším užívání a nájemce předá pronajímateli klíče, pak je byt odevzdán. Nájemce musí vrátit byt v původním stavu takovém, kdy ho v minulosti přebíral. Jestliže nájemce provedl v bytě změny, které nebyly v původní dohodě s pronajímatelem, pak je nájemce tyto změny odstranit. Pokud nájemce vady neodsraní, pak může pronajímatel po nájemci požadovat náhradu škody ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno těmito změnami. Předměty ukotvené ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit, aniž by byla snížena hodnota bytu, přecházejí do vlastnictví pronajímatele. Jestliže se hodnota bytu díky nájemci zvýšila, pak má nárok na vyrovnání a okamžitou úhradu po pronajímateli. To neplatí, pokud zabudování předmětů nebylo předem odsouhlaseno pronajímatelem. Pronajímatel má dále nárok na náhradu, pokud je nájemce v prodlení s vrácením bytu. Nárok na náhradu vzniká ve výši původně sjednaného nájemného od doby skončení nájmu do doby skutečného vrácení.

V případě, že nájemce zapomene jakoukoli věc v bytě, a pronajímatel se o tom později dozví, pak je pronajímatel povinen se o věc postarat ve prospěch nájemce. Pokud se jedná o věc, kterou nájemce v bytě úmyslně zanechal, pak se může pronajímatel takové věci zbavit nebo si ji ponechat.³⁰

5.5 Jednostranné ukončení nájmu bytu

Nájem může být ukončen z jedné strany dvěma způsoby. Výpovědí s výpovědní dobou nebo výpovědí bez výpovědní doby. Odstoupení od nájemní smlouvy nelze provést. Výpověď musí být písemnou formou a musí být doručena osobě, které je určena, tedy pronajímateli či nájemci. Jestliže výpověď nájmu zasílá pronajímatel, tak musí nájemce poučit o jeho možnosti vznést proti výpovědi a navrhnout přezkoumání výpovědi soudem. Možnost podat návrh soudu má nájemce do dvou měsíců od doručení písemnosti

²⁹ NOVOTNÝ, P. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 146-147.

³⁰ NOVOTNÝ P.. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 151-152.

pronajímatele. V případě, že by výpověď ze strany pronajímatele neobsahovala toto poučení, byla by tato forma výpovědi neplatná³¹.

5.5.1 Jednostranné ukončení nájmu bytu na dobu určitou

Nájemce má právo vypovědět nájemní smlouvu na dobu určitou, jestliže se z jeho strany změnila životní okolnost, které v době při podepsání nájemní smlouvy ještě neexistovaly – například ztráta zaměstnání a následný přísun finančního příjmu. Takovou okolnost však musí nájemce do výpovědi uvést, aby jeho právo bylo uplatitelné³².

Pronajímatel má právo vypovědět smlouvu na dobu určitou z důvodů:

- „Poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu.
- Je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- Má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat.
- Je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu (zde bude třeba vyčkat na soudní rozhodnutí, která toto ustanovení blíže upřesní³³).“

5.5.2 Jednostranné ukončení nájmu bytu na dobu neurčitou

Nájemní smlouva na dobu neurčitou zaniká v momentě výpovědi pronajímatele či nájemce. Výpovědní doba je tři měsíce. Nájemce takovou výpověď nemá povinnost odůvodňovat. Pronajímatel má povinnost ve výpovědi nájemní smlouvy odůvodnění uvést³⁴.

Pronajímatel má právo dát nájemci výpověď nájmu na dobu neurčitou z důvodů:

- „Poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu.

³¹ NOVOTNÝ P. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 148.

³² NOVOTNÝ, P. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 148.

³³ NOVOTNÝ P. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 148.

³⁴ NOVOTNÝ, P. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 149.

- Je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- Má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat.
- Je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
- Má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo už rozvedeno.
- Potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni³⁵.“

Jestliže dá pronajímatel nájemci výpověď z jednoho výše uvedených důvodů, pak je následně povinen do jednoho měsíce od vystěhování původního nájemce byt využít z důvodu, který pronajímatel uvedl. Jestliže tak pronajímatel neučiní, tak je povinen původnímu nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit vzniklou škodu³⁶.

5.6 Prodloužení nájmu bytu

Jestliže nájemce používá pronajatý byt nejméně po dobu tří měsíců po uplynutí nájemní smlouvy a pronajímatel nájemci neoznámí, aby byt vyklidil, tak dochází k automatickému prodloužení nájemní smlouvy, která bude trvat za stejných podmínek, jako nájemní smlouva předchozí. Případná výzva ze strany pronajímatele musí být vyhotovena v písemné podobě. Jestliže byla původní nájemní smlouva smluvna na dobu kratší než dva roky, tak se automaticky smlouva prodlužuje na dobu, která byla původně ujednána. Jestliže byla původní nájemní smlouva smluvna na dobu delší než dva roky, tak se automaticky smlouva prodlužuje na dobu dvou let. Automatické prodloužení nájmu bytu lze vyloučit za podmínky, že se tak pronajímatel s nájemcem před podepsáním smlouvy domluví a tato dohoda bude ve smlouvě písemně uvedena³⁷.

³⁵ NOVOTNÝ, P. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 149.

³⁶ NOVOTNÝ, P. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 149.

³⁷ NOVOTNÝ, P. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 151.

5.7 Služby související s užíváním bytu

Plnění, která jsou spojená s užíváním bytu, které obstará pronajímatel je pouze na vzájemné dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem. Jestliže se strany nedohodnou, pak zákon stanoví, které služby je pronajímatel povinen zajistit.³⁸ Za takovéto služby zákon považuje: dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávka tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných prostor domu. Dále se jedná o zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provozu a čištění komínů, provoz výtahu, je-li v objektu domu umístěn. Nájemce je povinen platit ve splatnosti nájemného zálohy na služby, které zajišťuje pronajímatel. Nájemce má právo nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů za poskytnuté služby za poslední kalendářní rok. Dále má nájemce právo z takového vyúčtování pořídit výpisy, opisy nebo kopie.³⁹

³⁸ Zákon č. 67/2013 Sb.: poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, 2013. In: . ročník 2014. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-67?fbclid=IwAR1wq-wYW8b0aFIdG4AOHdIsCo9b0MRIFFQBYDiIpWRgCJkpgWlu16-vQPo>

³⁹ NOVOTNÝ P. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1, s. 140-141.

6 Empirická část – kvalitativní výzkumné šetření (zájmová tematická oblast – institut „nového občanského zákoníku“)

Na základě sestavení dotazníku budou zjišťovány současné znalosti oslovených respondentů tj. příslušníků PČR zařazených ve službě pořádkové policie v oblasti problematiky nájmu podle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., kdy na základě výsledků bude vyhodnoceno, zda jejich povědomí o uvedené problematice je dostatečné či nedostatečné. Následně bude autor zkoumat uvedenou oblast v rámci analýzy řízeného rozhovoru s příslušníkem PČR.

Dále budou v případě nedostatečných znalostí policistů ohledně uvedené problematiky navrženy konkrétní možnosti, které by zajistili jejich větší informovanost.

6.1 Specifika dotazníku

Cílovou skupinou pro sestavení dotazníku jsou výhradně příslušníci PČR, kteří jsou ve služebním poměru již od základní odborné přípravy až po současnou dobu jejich trvání u PČR. Jedná se tedy jak o muže, tak i ženy ve věku od 18 let do 65 let. V této fázi výzkumu bylo potřeba vytvořit dotazy pro policisty, které by na základě jejich odpovědí daly autorovi práce reálný pohled na jejich povědomí o dané problematice.

Dotazník byl distribuován pomocí sociální sítě Facebook, kde je vytvořen profil „Týdeník Policie“, kam byl uvedený dotazník zaslán. Všichni policisté, kteří jsou na tomto portálu registrováni, byli následně požádáni o vyplnění odpovědí. Na profilu „Týdeníku Policie“ jsou registrováni příslušníci policie, kteří jsou různých věkových skupin, jiných pohlaví a s rozdílnou délkou doby služebního poměru. Díky tomu byl splněn základní předpoklad pro zjištění znalostí dané problematiky mezi různorodými lidmi, kteří jsou ve služebním poměru u PČR. Dotazníku se zúčastnilo celkem 100 respondentů.

6.1.1 Stanovení hypotéz

Pro svůj výzkum jsem zvolil následující hypotézy, u nichž budu verifikovat jejich platnost a na základě zjištěných dat následně vyvozovat závěry.

Hypotéza č. 1) Přípravenost policistů ohledně problematiky nájemních smluv před výkonem praxe, buď formou výuky, nebo řádného proškolení je nedostačující.

Hypotéza č. 2) Většina policistů v praxi by ocenila alespoň okrajové znalosti dané problematiky kvůli praxi.

Hypotéza č. 3) Vědomosti příslušníků v rámci problematiky nebudou zcela dostatečné pro výkon služby.

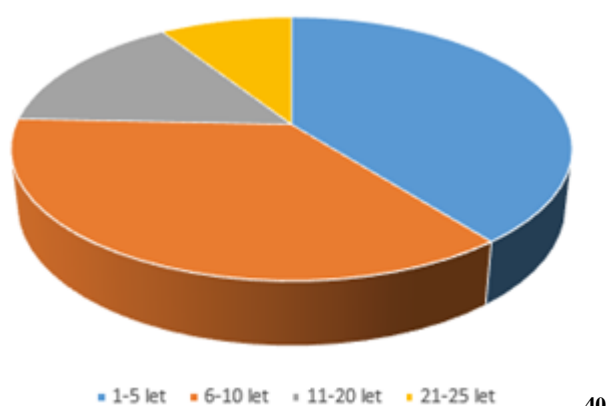
Hypotéza č. 4) Každý příslušník se s velkou pravděpodobností během své praxe s některým typem nájmu setká. (nájmu věcí movitých, nemovitých, hmotných či nehmotných).

Hypotéza č. 5) Autor práce se domnívá, že každá situace nebyla policistou řešena dle přesných norem zákona, jelikož jeho znalosti nebyli dostačující.

6.1.2 Samotné šetření

Otázka č. 1.: Jak dlouho jste příslušníkem PČR?

Obr. 1: Doba výkonu služby policistů



40

Z otázky č. 1. vyplynulo, že ze 100 dotazovaných respondentů, kteří jsou příslušníci PČR, slouží 39 policistů v rámci výkonu služby v délce od 1 až 5 let. V délce od 6 let až 10 let 36 policistů. V délce od 11 let až 20 let, 15 policistů. A v délce od 21 let až 25 let slouží 10 policistů.

⁴⁰ Vlastní zdroj

Otázka č. 2.: Setkal/a jste se v rámci PČR s výukou či řádného proškolení ohledně nájemních smluv podle nového občanského zákoníku?

Tato otázka byla směřována na policisty, kteří již vykonali základní odbornou přípravu PČR. Ze vzorku 100 respondentů jich odpovědělo 98 negativně, což je dle mého názoru špatně. Již z této otázky mohou vyplývat základní vědomostní nedostatky policistů.

Otázka č. 3.: Myslíte si, že je nezbytné, aby už v rámci základní odborné přípravy (Dále jen „ZOP“) byl kladen důraz na základní znalosti v rámci výše uvedené problematiky?

U třetí otázky se 34 policistů, kteří jsou ve služebním poměru od 1-5 let, přiklání k tomu, aby již v ZOP proběhla výuka ve výše zmíněné problematice. Sloužící policisté v období od 6 - 10 let s položenou otázkou souhlasí v počtu 35 a v období 11 - 20 let to je 13 příslušníků PČR. U policistů sloužících 21-25 let, souhlasí sedm. Zbytek respondentů odpověděl záporně patrně z toho důvodu, jelikož se nedomnívají, že toto téma je nutně důležité pro výkon služby.

Otázka č. 4.: Domníváte se, že máte v oblasti právní úpravy nájmu dostatečné vědomosti?

Na výše položenou otázku odpovědělo 26 respondentů, kteří slouží v období od 1 roku do 5 let záporně. 17 respondentů sloužících v období od 6 let do 10, také odpověděli záporným způsobem. Respondenti, kteří slouží v období od 11 let do 20 let, odpovědělo záporně v počtu 6 osob. U policistů sloužících v období od 21 let do 25 let odpověděli 3 také záporným způsobem. Je patrné, že většina policistů, kteří jsou mnohdy i několik let ve výkonu služby, nemá potřebné znalosti ani v rámci výkonu služby. Z výsledků je dále možné sledovat, že čím déle je policista ve výkonu služby, tak má logicky více zkušeností a znalostí.

Otázka č. 5.: Z jakých zdrojů jste nabyli vědomosti o problematice nájmu?

Tab. 1: Získání zdrojů o problematice nájmu

Doba výkonu služby	Oblasti získání znalostí	Kladné odpovědi v %
1 rok až 5 let	V rámci výuky ze základní odborné přípravy	2 %
	Praxí během výkonu služby	42,4 %
	Samostudium	0 %
	Od zkušených kolegů	55,6 %
6 let až 10 let	V rámci výuky ze základní odborné přípravy	0 %
	Praxí během výkonu služby	57,2 %
	Samostudium	1,4 %
	Od zkušených kolegů	41,4 %
11 let až 20 let	V rámci výuky ze základní odborné přípravy	0 %
	Praxí během výkonu služby	52,7 %
	Samostudium	2,1 %
	Od zkušených kolegů	45,2 %
21 let až 25 let	V rámci výuky ze základní odborné přípravy	0 %
	Praxí během výkonu služby	63,6 %
	Samostudium	3,1 %
	Od zkušených kolegů	33,3 %

41

Na základě odpovědí u otázky č. 5. je patrné, že u všech policistů sloužící v různých časových intervalech byly vědomosti nabyty zejména v rámci praxe během výkonu služby, a dále policisté nejvíce čerpali vědomosti od svých zkušených kolegů. Z tabulky č. 1. je možné dále vydedukovat, že respondenti své znalosti nabyli ať už vlastním přičiněním, jako samostudiem, nebo díky výuce ze základní odborné přípravy v minimální míře. Dále je zřejmé, že v posledních 10 letech se na základní odborné přípravě ohledně nájmu zmínili učitelé pouze okrajově, a to zřejmě díky vlastní iniciativě kantorů. V předcházejících letech je evidentní, že se lektori o uvedené tématice nezmínili vůbec.

Otázka č. 6.: Setkal/a jste se během výkonu služby s problematikou nájmu movitých, nemovitých, hmotných či nehmotných věcí?

Na výše uvedenou otázku, odpovědělo kladně 15 respondentů, kteří slouží v období od 1 roku do 5 let. Příslušníci PČR, kteří jsou ve výkonu služby v období od 6 let do 10, také odpověděli kladným způsobem v počtu 29. Policisté sloužící v období od 11 let do 20 let, odpovědělo kladně v počtu 14. Všech 10 respondentů sloužící v období od 21 let do 25 let, také odpověděli kladně. Logicky vyplývá, že čím déle jsou

⁴¹ Vlastní zdroj

policisté ve výkonu služby, pak se spíše setkají s danou věcí ve výjezdech, tak jak ukazují výše uvedené odpovědi respondentů.

Otázka č. 7.: Vyřešil/a jste situaci týkající se nájmu s využitím znalostí NOZ?

Na otázku č. 7. odpovědělo 17 respondentů, kteří slouží v období od 1 roku do 5 let záporně. 21 respondentů sloužících v období od 6 let do 10, také odpověděli záporným způsobem. Policisté sloužící v období od 11 let do 20 let odpověděli záporně v počtu 10 osob. 2 respondenti sloužící v období od 21 let do 25 let, také odpověděli záporně. Je znatelné a logické, že déle sloužící policisté, kteří mají bohaté a praktické zkušenosti, mají menší problém řešit danou situaci na místě podle platných právních předpisů. Policista, který je naopak služebně mladší a nemá takové zkušenosti, má větší problém se v určité situaci zachovat, tak aby byla věc vyřešena správným způsobem, tzv. po právu.

Otázka č. 8.: V případě záporné či kladné odpovědi v otázce č. 7, uveďte, jakým způsobem jste vzniklou situaci řešil/a.

Tab. 2: Způsoby řešení vzniklé situace

Doba výkonu služby	Možné odpovědi	Počet odpovědí
1 rok až 5 let	Osoby byly poučeny, že se jedná o občanskoprávní spor	8
	Musel/a jsem se poradit se zkušeným kolegou	22
	Agresivní osoba byla vykázána z bytu	6
	Situaci jsem řešil tak, aby byli všichni spokojení	3
6 let až 10 let	Osoby byly poučeny, že se jedná o občanskoprávní spor	21
	Musel/a jsem se poradit se zkušeným kolegou	9
	Agresivní osoba byla vykázána z bytu	4
	Situaci jsem řešil tak, aby byli všichni spokojení	2
11 let až 20 let	Osoby byly poučeny, že se jedná o občanskoprávní spor	9
	Musel/a jsem se poradit se zkušeným kolegou	4
	Agresivní osoba byla vykázána z bytu	2
	Situaci jsem řešil tak, aby byli všichni spokojení	0
21 let až 25 let	Osoby byly poučeny, že se jedná o občanskoprávní spor	6
	Musel/a jsem se poradit se zkušeným kolegou	3
	Agresivní osoba byla vykázána z bytu	1
	Situaci jsem řešil tak, aby byli všichni spokojení	0

⁴²Je zřejmé, že odpovědi na otázku č. 7. objektivně prezentovaly situaci, jak policisté, kteří slouží v rozdílných časových intervalech, řeší problémy ohledně nájmu. Policisté sloužící po dobu 1 roku, až 5 let zejména vyhledávají pomoc u svých starších, či zkušenějších kolegů. Dále se tito policisté v praxi spokojí s řešením situace, kdy je věc na místě vyřešena, tak, že jsou všechny strany uspokojeny, nebo se snaží vykázat agresivnější osobu z bytu. Oproti tomu u služebně starších kolegů je vidět, že se s problematikou již v minulosti setkali, a věc řeší řádným poučením osob, aby se ve věci obrátily na soud v rámci občanskoprávního sporu.

6.1.3 Vyhodnocení stanovených hypotéz

Hypotéza č. 1) Připravenost policistů ohledně problematiky nájemních smluv před výkonem praxe, buď formou výuky, nebo řádného proškolení je nedostačující.

Odpověď číslo 2 verifikovala skutečnost, že policisté jsou na ZOP v době před vstupem do výkonu služby ohledně oblasti nájmu zcela nepřipraveni.

Hypotéza č. 2) Většina policistů v praxi by ocenila alespoň okrajové znalosti dané problematiky kvůli praxi

Hypotéza byla potvrzena na základě vyjádřeného názoru respondentů, kde valná většina z nich souhlasí s návrhem, aby již při výuce na ZOP byla alespoň okrajově zařazena výuka, která se zaobírá problematikou nájmu a nájemních smluv.

Hypotéza č. 3) Vědomosti příslušníků v rámci problematiky nebudou zcela dostatečné pro výkon služby.

Většina respondentů v otázce č. 4 odpověděla, že si myslí, že nemá dostatečné znalosti. Zejména u policistů sloužících v období 1 roku, až 5 let je tento problém znatelný. Čím delší doba výkonu služby policisty, tím více nabývají jeho zkušenosti a znalosti z praxe. Přesto jsou i příslušníci, kteří vykonávají svou praxi výkonu služby více než 10 let, a přesto mají pocit, že jejich znalosti jsou stále nedostačující.

⁴² Vlastní zdroj

Hypotéza č. 4) Každý příslušník se s velkou pravděpodobností během své praxe s některým typem nájmu setká. (nájmu věcí movitých, nemovitých, hmotných či nehmotných).

Tato hypotéza byla opět potvrzena na základě odpovědí v otázce č. 6., jelikož je zřejmé, že čím déle bude policista ve výkonu služby, tak tím stoupá pravděpodobnost, že se časem i vícekrát setká s uvedenou problematikou nájmu movitých, nemovitých, hmotných či nehmotných věcí.

Hypotéza č. 5) Autor práce se domnívá, že každá situace nebyla policistou řešena dle přesných norem zákona, jelikož jeho znalosti nebyli dostačující.

Tato hypotéza se dle názoru autora potvrdila jen zčásti. Ze 4 vybraných odpovědí u otázky č. 8, byly dvě, které vyznačovali špatné řešení situace: a) agresivnější osoba byla vykázána z bytu, b) situaci jsem řešil tak, aby byli všichni spokojeni. Tyto dvě odpovědi vybralo celkem 18 % respondentů z celkového počtu. V tomto případě by znamenalo, že pouze 18 policistů ze 100 by věc řešilo nestandardně díky své neznalosti zákona. Oproti tomu 38 % respondentů z celkového počtu odpovědělo, že se muselo poradit se svým zkušenějšími kolegy, kteří jim nastínili, jak vzniklou situaci správně řešit. Přestože i u dalších 38 lidí byla prokázána neznalost zákona, tak si tito policisté dokázali adekvátně poradit díky služebně starším a zkušenějším kolegům.

7 Řízený rozhovor

Řízený rozhovor se zakládá na kvalitativním výzkumu. Autor práce provádějící tento výzkum vybírá na začátku téma a určí hlavní otázky, které se v průběhu rozhovoru mohou doplňovat a měnit.

Metoda kvalitativního rozhovoru se provádí během delšího kontaktu s osobou pomocí volného, přirozeného rozhovoru. Mohou se zde objevit otázky o zkušenostech, chování, hodnotách a názorech. Souhrn dat je formován nasloucháním vyprávění, kladením otázek a získáváním informací.

Cílem analýzy bylo zjištění, zda má konkrétní policista zkušenosti s problematikou nájemních smluv, a jakým způsobem situace řeší. Na níže kladené dotazy odpovídal příslušník PČR, který je ve výkonu služby 4 roky. Policista je muž, starý 25 let. Tento příslušník police během své praxe vykonával službu 1 rok na oddělení hlídkové služby a následně byl přeřazen na obvodní oddělení, kde vykonává svou činnost do současné doby.

7.1 Analýza řízeného rozhovoru

Policistovi byly kladeny tyto otázky:

Otázka č. 1) Jaké máte znalosti a vědomosti v oblasti nájmu a nájemních smluv ve svém povolání?

V současné době si již v rámci svého výkonu služby v oblasti nájmu dokáži poradit. Je mi známo, že tento okruh na uvedené téma není součástí trestního zákoníku a trestního řádu. Občanům proto oznamuji, že ve věci se jedná o občanskoprávní problematiku, a proto není na místě zapotřebí zásah PČR. Dále je poučím, že v případě, kdyby se oznamovatelé mezi sebou nedokázali dohodnout a vznikalo díky tomu jakékoli protiprávní jednání, jako například fyzické napadání, nebo slovní urážení, pak bude PČR na místě věc řešit.

V době, kdy jsem s povoláním u PČR začínal, jsem neměl téměř žádné povědomí o znalostech nájmu, jelikož mě na takové situace nikdo předem nepřipravil a neseznámil s nimi. Jak správně postupovat při takovém oznámení mě naučila praxe a zejména rady starších a zkušených kolegů.

Otázka č. 2) Jak často se setkáváte s problematikou nájmu během výkonu služby?

V rámci svého povolání jsem se již mnohokrát setkal s tím, že jsem byl vyslán dozorčím službu policie, abych řešil vzniklou situaci občanů, kteří se nemohli vzájemně shodnout na tom, kdo z nich setrvá v obydlí, kde se momentálně nacházeli. Takovéto problémy se samozřejmě vyskytují v nepravidelných a náhodných časových intervalech.

Otázka č. 3) Která skupina občanů nejčastěji danou oblast řeší a žádá si součinnost PČR?

Na základě vlastních zkušeností mohu říci, že se v této věci součinnost PČR nezakládá na rozdílech pohlaví či národnostních a etnických odlišností. Tato oznámení se většinou obecně zakládají na lidech, kteří jsou v době oznámení ovlivněni alkoholem, nebo omamnými psychotropními látkami. Díky tomu se takové případy řeší zejména v nočních až ranních hodinách.

Otázka č. 4) Co je podle vašeho názoru příčinou vzniku těchto událostí?

Jak jsem již uvedl v předchozí odpovědi, tak příčinou těchto událostí jsou lidé, kteří jsou ovlivněni alkoholem, nebo psychotropními látkami. Jedná se často o lidi, kteří jsou pouze ve vztahovém poměru, ale žijí ve stejném obydlí. Jsou to většinou lidé, kteří jsou sociálně slabší. Své problémy řeší návykovými látkami a následně situace vyústí v hádku, kdy se jeden z nich rozhodne, že svého partnera najednou v bytě již nestrpí.

Otázka č. 5) Popište ve stručnosti jeden konkrétní případ a uveďte, jak jste ho vyřešil?

Krátce po převelení z oddělení hlídkové služby na obvodní oddělení jsem vykonával noční směnu. U PČR jsem byl krátce, a neměl díky tomu v té době velké zkušenosti s problematikou nájmu. Kolem 02:00 hod. ráno, kdy jsem se svým mladším kolegou prováděl motorizovanou hlídku, nám dal na vědomí dozorčí služby, abychom jeli vyřešit hádku mezi majitelem nemovitosti a jeho nájemnicí. Jednalo se o objekt cihlového domu. V momentě, kdy jsme s kolegou přijeli na místo, tak jsem věděl, že situaci budu muset řešit já, jelikož můj služebně mladší kolega zatím sbíral zkušenosti a pozoroval své kolegy, jak různé případy řeší. Hned, jak jsme zaparkovali služební vozidlo, tak z hlavních vchodových dveří domu vyběhla oznamovatelka, žena ve věku 26 let. Tato žena byla viditelně a výrazně ovlivněna alkoholem. Žena nám sdělila, že jí chce majitel objektu vyhodit z prostor, kde má platnou nájemní smlouvu, kterou ale momentálně nemá u sebe. Vzápětí vyběhl z hlavních vchodových dveří majitel objektu

a začal ženu slovně urážet. Rozhodl jsem se, že mladší kolega setrvá venku s oznamovatelkou a já si půjdu promluvit s majitelem objektu, který byl také silně ovlivněn alkoholem. Majitel objektu mi sdělil, že žena za poslední měsíc nezaplatila nájem. Dále mi muž sdělil, že byt byl původně zrekonstruovaný, a že v nynější době se v něm nachází injekční stříkačky a zvířecí výkaly. Majitel objektu také nebyl schopen předložit nájemní smlouvu. Za přítomnosti ženy jsem se rozhodl, že se půjdeme do bytu podívat. Žádné injekční stříkačky a drogy se v bytě nenacházeli. Velké množství zvířecích i lidských výkalů se v bytě nacházeli.

Vzhledem k tomu, že jsem se s touto situací setkal poprvé, tak jsem jednal intuitivně. Jelikož jsem se domníval, že pokud by žena naléhala dále přes noc v bytě setrvat, tak by majitel domu mohl ženu fyzicky napadat. Tomu jsem chtěl zamezit, a proto jsem přemluvil ženu, aby šla na noc přespat například ke své kamarádce. Následně tak učinila. Dál jsem nevěděl, co opilému majiteli poradit, aby mohl řešit vzniklý problém s nájemnicí. Byl jsem tedy nucen zavolat na dozorčí službu, kde se nacházel zkušený kolega. Ten mi poradil, abych majiteli nemovitosti vysvětlil, že se ve věci jedná o občanskoprávní spor, a že pokud chce, aby se věc řešila, pak se musí obrátit na soud a dohledal veškeré dokumenty o pronájmu bytu. Následně byl muž řádně poučen, aby takové věci neřešil v nočních hodinách, ale přes den za střízlivého stavu. Se svým kolegou jsme mohli místo opustit a pro tuto chvíli brát situaci za vyřešenou.

8 Výsledky výzkumu a návrhy řešení

Praktická část výzkumu byla provedena dvěma způsoby. První byla zpracována formou dotazníku. Druhá část byla zpracována formou řízeného rozhovoru. Z výzkumného kvalitativního dotazníkového šetření realizovaných řízených rozhovorů bylo zjištěno, že povědomí příslušníků PČR o problematice nájmu a nájemních smluv, je zcela nedostačující.

8.1 Výsledky výzkumného šetření

Výsledky první části empirického šetření potvrzují hypotézy autora výzkumu. Na základě šetřených skutečností, bylo zjištěno, že policisté z výrazné většiny nebyli ani okrajově proškoleni a připraveni na vznik možné situace, kde by se setkali s řešením problematiky nájmu. Dále bylo zjištěno, že povědomí o dané oblasti se příslušníci PČR dozívají teprve v rámci své praxe ve výkonu služby, kde jsou po základní odborné přípravě, před takovou situací postaveni, přestože nevědí, jak ve věci správně konat. Díky tomu musí policisté na místě improvizovat a mnohdy takové situace řešit intuitivně správně, jelikož ne vždy se v jejich blízkosti nachází zkušenější kolega, který by jim poradil. Zkušenosti policisté z větší části vědí, jak takové problémy řešit, a jak je na místě řešit. Tito policisté museli obdobné informace v minulosti také získávat od svých zkušených kolegů a prostřednictvím své letité praxe.

Respondenti, kteří jsou policisty ve výkonu služby, dále uvedli, že by uvítali řádné proškolení již v počátcích služebního poměru, jelikož je evidentní, že se příslušníci PČR se situací ohledně nájmu v budoucnu setkají.

Na základě druhé části výzkumu, kterým byl řízený rozhovor s příslušníkem PČR, byla potvrzena veškerá výše uvedená fakta. Z odpovědí policisty, který odpovídal na otázky předem připravené autorem práce, vyplynulo, že při prvních zkušenostech, kdy se setkával s úkolem, vyřešit jednoduché situace si sám zpočátku nevěděl rady. Policista se musel ptát svých zkušených kolegů, jak má ve věci konat. Přitom stačilo osobu řádně poučit o tom, že se ve věci jedná o občanskoprávní spor. Při popisu praktického příkladu, který policista řešil, bylo vyhodnoceno, že přestože neznal konkrétní normy uváděné v NOZ, tak si se situací poradil úspěšně. Přestože nájemnice bytu směla ve svém obydlí dále přes noc setrvat, tak bylo moudré jí vysvětlit, aby šla na noc přespat ke své kamarádce, jelikož zde hrozilo po odjezdu hlídky ze strany pronajímatele fyzické

napadání. V případě pouze chybělo řádné poučení ze strany policisty, aby pronajímatel v době, kdy se nájemnice v bytě nenachází, do bytu nevstupoval, jelikož by se tím dopouštěl protiprávního jednání.

8.2 Návrhy řešení

Autor práce navrhuje níže uvedené způsoby optimálního řešení, jak negativním situacím v tomto ohledu předejít a zajistit větší povědomí a znalosti policistů ohledně řešené oblasti výzkumu.

Varianta č. 1.) V rámci ZOP je třeba zavedení, alespoň jedné hodiny z týdenní dotace výuky předmětu občanského práva. V krajním případě je nutné zavést nejdůležitější témata z občanského práva v rámci výuky obdobného předmětu. Okruhy, kterými jsou jak nájemní smlouva, tak např. dědictví a rodinné právo, jsou nutné i pro výkon služby policisty. Jsou to okruhy, které sice samotná PČR neřeší, ale policisté musí na otázky těchto tematických okruhu občanům odpovídat. Jelikož pracovní náplň policisty obsahuje nadměrné množství informací, nelze po nich samotných požadovat, aby byli samouky ve věcech, které přímo nepatří do oblasti přestupkového či trestního práva. Informace, které jsou nad rámec těchto znalostí, by měla zajistit ZOP, kde je potřeba, aby alespoň okrajově budoucí policisty připravili na možnost vzniklé situace a oni následně věděli, jak samostatně ve věci konat.

Varianta č. 2.) PČR organizuje různá školení pro policisty, kteří jsou již ve výkonu služby. Je věcí subjektivního názoru, které z nich jsou skutečně důležité, a které méně. Autor práce považuje za důležité, aby PČR organizovala jednodenní školení alespoň po dvou letech, kde by jak zkušeným, tak i začínajícím policistům byly předávány nejzákladnější poznatky uvedené tematiky. NOZ nabyl účinnosti 1. ledna roku 2014. Jak bylo již v této práci zmíněno, byly v tomto zákoně oproti starému občanskému zákoníku provedeny určité změny. Jelikož jsou policisté, kteří jsou ve výkonu služby déle, než od roku 2014, pak je potřeba, aby zvláště proškolení těchto zaměstnanců PČR bylo realizováno.

Varianta č. 3.) Jak již bylo zmíněno ve variantě č. 1., pracovní náplň policisty obsahuje nadměrné množství informací a nelze po nich samotných požadovat, aby se sami vzdělávali v oblastech, které nejsou v rámci trestního zákoníku, trestního řádu, zákona o policii a případně přestupků. Každý z nich má přesto možnost ve svém volném čase

mimo službu se sebevzdělávat. Může tak učinit samostudiem, kdy jeho samého bude práce u PČR natolik naplňovat a bude se zajímat o věci, které jsou nad rámec jeho povinností. Další možnou variantou je vzdělávání ve veřejných a soukromých rezortech, kde jsou ve výuce obsaženy předměty pro něho potřebné k jeho povolání.

9 Empirická část – kvalitativní výzkumné šetření (zájmová tematická oblast - vnímání právní ochrany ze strany pronajímatelů)

Kvalitativní výzkumné šetření bude zájmově reflektovat ambice možné reflexe "de lege ferenda" legislativních návrhů, které budou navrženy na základě odpovědí dotazovaných respondentů sestaveného dotazníku.

V případě potvrzení potřeb vyvážení právní síly mezi uvedenými strany budou autorem práce doporučeny konkrétní návrhy pro posílení práv pronajímatele.

9.1 Specifika dotazníku

Cílovou skupinou respondentů pro sestavení dotazníku jsou všechny osoby, které měli v minulosti nebo mají v současnosti zkušenosti ohledně pronájmu obytných prostor. Jedná se o muže a ženy, kteří jsou zletilí, tedy o osoby ve věku od 18 let a výše. V této fázi výzkumu bylo potřeba vytvořit dotazy pro osoby, které mají zkušenosti s pronajímáním obytných prostor, a které by na základě jejich odpovědí daly autorovi práce skutečný pohled na jejich vnímání ohledně právní úpravy nájmu ze strany pronajímatele z hlediska právní ochrany.

Dotazník byl distribuován pomocí sociální sítě Facebook, kde byl dotazník umístěn. Osoby, které jsou na portálu Facebook, a mají zkušenosti s pronajímáním obytných prostor, byly následně požádány o vyplnění odpovědí a případném sdílení tohoto dotazníku mezi své přátele, kteří jsou osobami staršími 18 let a také měli či v současné době mají zkušenosti ohledně pronajímání bytů. Tímto byl splněn základní předpoklad pro zkoumání vnímání pronajímatelů ohledně právní úpravy nájmu z hlediska jejich právní ochrany. Dotazníku se zúčastnilo celkem 100 respondentů.

9.1.1 Stanovení hypotéz

Pro výzkumné šetření byly vymezeny dílčí hypotézy, které budou verifikovány či falsifikovány a na základě zjištěných dat následně vyvozovat závěry.

Hypotéza č. 1) Více jak 50 % dotazovaných pronajímatelů vnímá svoje právní postavení jako znevýhodněné.

Hypotéza č. 2) Pronajímatelé se budou cítit slabší stranou, jelikož nájemci znají svá práva, kterých zneužívají.

Hypotéza č. 3) Více jak 50 % dotazovaných pronajímatelů bude vnímat svou pozici z právního hlediska, jako znevýhodněnou.

Hypotéza č. 4) Pronajímatele se budou cítit slabší stranou, jelikož mají negativní zkušenosti s právní úpravou ohledně nájmu.

Hypotéza č. 5) Autor práce se domnívá, že pronajímatelé se budou cítit v pozici, kdy mají méně práv a více povinností oproti straně nájemců.

Hypotéza č. 6) Každý z členů dotazníku bude mít výhrady vůči právnímu systému, který se jim bude zdát nespravedlivý.

Hypotéza č. 7) Navrhované změny ohledně právního systému v oblasti nájmu se budou ze strany dotazovaných týkat rychlosti postupu při vystěhovávání nájemců a vymáhání jejich dlužných částek za nájem.

9.1.2 Samotné šetření

Otázka č. 1.: Myslíte si, že jste v roli pronajímatele znevýhodněné či zvýhodněné strany oproti nájemci (z obecného hlediska)?

Ze 100 dotazovaných respondentů, u kterých je předpokládáno, že mají, či v minulosti měli nějaké zkušenosti ohledně nájmu bytu v pozici pronajímatele, vyplynulo, že 67 z nich si myslí, že jsou slabší stranou oproti nájemci z obecně daného hlediska. 33 respondentů si myslí, že jsou zvýhodněnou stranou oproti nájemci.

Otázka č. 2.: Uved'te důvod, proč se cítíte být zvýhodněnou či znevýhodněnou stranou.

Tab. 3: Důvody pocitu zvýhodněné či znevýhodněné strany

Znevýhodněná/zvýhodněná strana	Možné odpovědi	Počet odpovědí
Znevýhodněná strana: 67 respondentů	Dnešní doba umožňuje lidem znát svá práva	11
	Obtížná vymahatelnost dluhů	29
	Obtížnost vystěhování nájemce při neplnění smlouvy	27
Zvýhodněná strana: 33 respondentů	Nájemce by se měl podřídít podmínkám pronajímatele	4
	Smlouvu si ošetřím tak, abych byl vždy silnější stranou	12
	Jako vlastník mám z logiky věci větší oporu v zákoně	17

43

Na základě odpovědí u otázky č. 2. ze strany pronajímatelů, kteří se cítí být znevýhodněnou stranou, je patrné, že tito dotazovaní se z vysoké části, tedy 27 z 67 respondentů setkali se zásadním problémem vystěhování nájemce při neplnění nájemní smlouvy. 29 z 67 dotazovaných vidí problém zejména ve vymahatelnosti dluhů pronajímatele vůči nájemci. 11 předpokládaných pronajímatelů se domnívá, že nájemci znají svá práva, která náležitě využívají. Z uvedených dat je zřejmé, že zásadními problémy ohledně právní ochrany pronajímatele se týkají vymahatelnosti dluhů a vystěhování nájemců. Ze strany pronajímatelů, kteří se cítí být silnější stranou, je patrné, že do současné doby se jejich činnost neseťkala s výše uvedenými problémy. Na základě smluv a domnění, že je logické být, jako pronajímatelem silnější stranou se cítí být ve výhodě oproti nájemci.

Otázka č. 3.: Myslíte si, že jste v roli pronajímatele znevýhodněnou či zvýhodněnou stranou oproti nájemci (z právního hlediska)?

Na výše uvedenou otázku odpovědělo 75 dotazovaných osob, tím způsobem, že se cítí být z právního hlediska znevýhodněna v pozici pronajímatele oproti nájemcům. 25 respondentů se domnívá, že je naopak silnější stranou v postavení pronajímatele. V odpovědích u otázky č. 1 a otázky č. 3. došlo k mírnému rozdílu počtu osob, které si myslí, že jsou slabší či silnější stranou. V otázce č. 1. se domnívá 67 ze 100 respondentů, že jsou slabší stranou oproti nájemci z obecného hlediska. V otázce č. 3 se domnívá

⁴³ Vlastní zdroj

75 dotazovaných, že jsou slabší stranou z právního hlediska. Právní hledisko se oproti obecnému navýšilo v počtu o 8 osob.

Otázka č. 4.: Uveďte důvod, proč se cítíte být z pohledu práva stranou zvýhodněnou či stranou znevýhodněnou.

Tab. 4: Důvody pocitu zvýhodněné či znevýhodněné strany

Znevýhodněná/zvýhodněná strana	Možné odpovědi	Počet odpovědí
Znevýhodněná strana	Pronajímatel nemá oporu v zákoně	31
	Vysoké náklady v rámci občanskoprávního sporu u soudu	9
	Časové hledisko ohledně vystěhování nájemce	29
	Preferovaná ochrana spotřebitele (nájemce)	6
Zvýhodněná strana	Nájemce se musí podřítit podmínkám sepsané smlouvy	6
	Jako vlastník mám logicky větší oporu v zákoně	19

44

Je zřejmé, že odpovědi v otázce č. 4 se podobají odpovědím z otázky č. 2. Ze 75 dotazovaných, kteří se cítí být v roli pronajímatele slabším článkem se 31 respondentů domnívá, že důvodem jejich omezené právní síly vůči nájemci je z toho důvodu, že pronajímatel nemá oporu v zákoně. 9 dotazovaných osob tvrdí, že náklady na případný spor u občanskoprávního řízení vůči nájemci je finančně náročný. S finanční náročností je spjato časové hledisko v rámci soudního řízení, což zohledňuje až 29 možných pronajímatelů. 6 Dotazovaných osob se domnívá, že je zákonem preferovaná ochrana spotřebitele (nájemce) oproti pronajímateli. Celkem 25 respondentů se i z právního hlediska domnívá, že jsou silnější stranou, jelikož jsou jejich práva ošetřena písemnou smlouvou nebo mají z logiky věci větší oporu v zákoně jako vlastníci bytové jednotky.

Otázka č. 5.: Dle právní úpravy nájmu máte více/méně/stejně práv v porovnání s nájemcem?

U otázky č. 5 odpovědělo 41 dotazovaných osob ze 100, kteří se domnívají, že mají stejně práv v porovnání postavení pronajímatele a nájemce. 25 osob v postavení

⁴⁴ Vlastní zdroj

pronajímatele odpovědělo, že mají více práv. 34 osob (pronajímatelů) odpovědělo, že má méně práv než nájemce ohledně části zákona o nájmu bytu.

Otázka č. 6.: Dle právní úpravy nájmu máte více/méně/stejně povinností než nájemce?

Na základě odpovědí na výše uvedenou otázku bylo zjištěno, že 25 osob, kteří odpověděli v rámci dotazníku, se domnívá, že pronajímatel a nájemce ohledně nájmu bytových prostor mají stejně povinností. 8 dotazovaných odpovědělo, že strana pronajímatele má méně povinností než nájemce. Zbylých 67 respondentů je toho názoru, že pozice pronajímatele obnáší více povinností než nájemce. Oproti předchozím odpovědím v otázce č. 5 je evidentní, že respondenti mají pocit, že v pozici pronajímatele mají více povinností, nežli práv.

Otázka č. 7.: V návaznosti na předchozí otázky ohledně práv a povinností uveďte, zda si myslíte, že tento systém je nastavený správným a spravedlivým způsobem.

V počtu 83 dotazovaných respondentů má pocit, že zákonný systém ohledně pronajímaných bytových prostor mezi pronajímatelem a nájemcem v rámci práv a povinností je nastavený špatným a nespravedlivým způsobem. 17 dotazovaných osob se naopak domnívá, že zákonný systém mezi zmíněnými stranami je nastavený správným a spravedlivým způsobem.

Otázka č. 8.: V případě zodpovězení na předchozí otázku NE, uveďte z jakého důvodu.

K výše položené otázce dotazovaní respondenti odpovídali opět podobně, jako v předchozích případech u otázky č. 2 a otázky č. 4. Z 83 dotazovaných osob se část respondentů k této otázce přiklání k názoru, že pronajímatel nemá oporu v zákoně. Další část respondentů opakovaně odpověděla, že neustále vzniká problém při vystěhování nájemce, který nechce bytovou jednotku opustit. Poslední, třetí část se opírá o špatnou vymahatelnost dluhů nájemce.

Otázka č. 9.: Navrhnete konkrétní změny v legislativní úpravě ohledně nájmu a uveďte, za jakých podmínek by tyto změny v zákoně byly zavedeny.

Tab. 5: Návrhy změn v legislativní úpravě nájmu

Legislativní návrhy dotazovaných respondentů	Počet stejných či obdobných odpovědí
Rychlejší postup (forma) při vystěhování nájemce po vypršení nájemní smlouvy či jejího porušování	29
Lepší vymahatelnost pohledávek a za případné prodlení možné uložení sankce	25
Možnost řešení sporů mimosoudní cestou	22
Možnost vypovědět nájemní smlouvu po opožděné splátce max. 10 dní po sjednaném termínu	2
Legislativní úprava není potřeba, jelikož by se tyto problémy měli řešit komunikací mezi oběma stranami v rámci slušnosti	3
Po zkušenostech ohledně pronajímání bytu nevěřím v reálnou, kvalitní legislativní úpravu a rozhodl/a jsem se dále tuto činnost neprovozovat	19

45

Oslovení respondenti odpověděli z celkového součtu 100 dotazovaných v 6 stejných či obdobných formách návrhů ohledně legislativní úpravy nájmu. 29 osob odpovědělo, že by v případě možnosti navrhly rychlejší postup při vystěhování nájemce po vypršení nájemní smlouvy či jejího porušování. Na základě této informace je zřejmé, že s touto situací se setkalo nejvíce dotazovaných respondentů. Lepší vymahatelnost pohledávek je druhým nejčastějším problémem, který navrhlo celkem 25 pronajímatelů. 22 respondentů odpovědělo, že by měla být legislativa upravena takovým způsobem, aby se případné spory mezi oběma stranami dali řešit mimosoudní cestou. V případě 19 dotazovaných je zřejmé, že jejich činnost ohledně pronajímání bytových prostor není již aktuální, jelikož jejich právní postavení bylo natolik nevýhodné, že nevěřili v novodobou kvalitní úpravu zákona. Z tohoto důvodu své činnosti zanechali. 3 osoby věří v komunikaci, dohodu a slušnost mezi stranami a věří, že právní úpravy v dané problematice není třeba. Možnost vypovědět nájemci smlouvu po opožděné splátce max. 10 dní po sjednaném termínu navrhly 2 osoby. Dotazovaní uváděli pouze návrhy změn v legislativní úpravě. Za jakých podmínek by tyto změny v zákoně byly zavedeny, respondenti neuváděli.

⁴⁵ Vlastní zdroj

9.1.3 Vyhodnocení dílčích hypotéz

Hypotéza č. 1) Většina pronajímatelů vnímá svojí pozici jako právně znevýhodněnou.

Hypotéza byla potvrzena na základě vyjádřeného názoru dotazovaných osob, kdy valná většina z nich se vnímá jako slabší stranou oproti nájemci z obecného hlediska.

Hypotéza č. 2) Pronajímatelé se cítí znevýhodněni, jelikož nájemci znají svá práva, kterých zneužívají.

Ze strany nájemců, kteří se cítí být znevýhodněni, vyšlo najevo celkem 67 osob. 11 z nich uvedlo, že nájemci znají svá práva, kterých zneužívají. Zbylých 56 respondentů odpovědělo, že se cítí být slabší stranou z důvodu obtížného vymáhání dluhů či obtížnosti vystěhování nájemce z důvodu neplnění nájemní smlouvy. Z těchto informací byla výše uvedená hypotéza pouze částečně potvrzena.

Hypotéza č. 3) Většina pronajímatelů bude vnímat svou pozici z právního hlediska, jako znevýhodněnou.

Tato hypotéza byla ze strany autora potvrzena. Stejně jako z obecného hlediska, tak z právního hlediska se ve většině případů cítí být pronajímatelé znevýhodněni.

Hypotéza č. 4) Pronajímatelé se budou cítit být znevýhodněni, jelikož mají negativní zkušenosti s právní úpravou ohledně nájmu.

Každý z dotazovaných osob, které se cítí být slabší stranou z právního hlediska má negativní zkušenosti s právní úpravou. Oslovení respondenti odpověděli čtyřmi možnými způsoby s negativní zkušeností, kdy nejpočetnější část z nich, tedy 31 osob odpovědělo, že nemají oporu v zákoně v postavení pronajímatele. Tato hypotéza byla potvrzena.

Hypotéza č. 5) Autor práce se domnívá, že pronajímatelé se budou cítit v pozici, kdy mají méně práv a více povinností oproti straně nájemců.

Hypotéza č. 5 byla z části potvrzena. Většina respondentů se domnívá, že obě dvě strany mají stejné množství práv. Ohledně povinností vyšlo najevo, že většina dotazovaných se cítí být v nepravu, jelikož se domnívají, že pronajímatel má více povinností nežli strana nájemce.

Hypotéza č. 6) Každý z členů dotazníku bude mít výhrady vůči právnímu systému, který se jim bude zdát nespravedlivý.

Pronajímatelé mají výhrady vůči právnímu systému, který se jim zdá nespravedlivý. Tato hypotéza byla potvrzena, jelikož z odpovědí vyšlo najevo, že více jak čtyři pětiny z dotazovaných nesouhlasí s dosavadním nastaveným systémem zákona ohledně problematiky nájmu.

Hypotéza č. 7) Navrhované změny ohledně právního systému v oblasti nájmu se budou ze strany dotazovaných respondentů týkat rychlosti postupu při vystěhovávání nájemců a vymáhání jejich dlužných částek za nájem.

Hypotéza č. 7 byla na základě odpovědí dotazovaných respondentů potvrzena. 29 respondentů ze 100 navrhovali rychlejší postup při vystěhovávání nájemců a 25 z nich navrhli lepší vymahatelnost dlužných částek nájemců.

10 Výsledky výzkumu a návrhy řešení

Třetí praktická část této práce byla zpracována formou dotazníku. Z výzkumu dotazníkové metody bylo zjištěno, že právní síla (ochrana), jak z pohledu pronajímatele, tak z pohledu autora práce, je v mnoha ohledech nedostačující a je potřeba tuto stranu ohledně právní ochrany posílit.

10.1 Výsledky výzkumu

Výsledky výzkumu z výrazné části verifikují hypotézy autora práce. Na základě zjištěných skutečností z šetření bylo zjištěno, že strana pronajímatelů se cítí být slabší, tedy méně chráněnou stranou z obecného i právního hlediska vůči nájemcům ohledně zákona nájmu bytových prostor. Z odpovědí téměř ¾ respondentů, kteří se cítí být slabší stranou, bylo dále zjištěno, že mezi nejvýraznější problémy pronajímatelů patří obtížnost vystěhování nájemce při porušování nájemní smlouvy a s tím je spjata vymáhání pohledávek, které nájemce pronajímateli dluží. Díky tomu byly nejčastěji navrhované změny v legislativní úpravě ohledně nájmu ze strany respondentů v podobě rychlejšího postupu při vystěhování nájemců a dále navržení opatření pro lepší vymahatelnost dlužných částek. Tyto návrhy však nebyly ze strany respondentů specifikovány a nebylo tedy možné zjistit, za jakých podmínek by tyto změny do současného zákona zavedli.

10.2 Návrhy řešení

Autor práce níže doporučuje možná nejpříznivější řešení „de lege ferenda“ legislativní úpravy nájmu bytových prostor ze strany pronajímatele tak, aby byla posílena jeho právní ochrana.

Varianta č. 1) Rychlejší postup (forma) při vystěhování nájemce po uplynutí účinnosti nájemní smlouvy či její porušování. Z důvodu zaměření zákona na ochranu nájemce, jakožto procesně znevýhodněné strany, by autor práce navrhoval doplnění nového paragrafu, který by vyvážil právní sílu (ochranu) pronajímatele. Pro současnou právní úpravu k vyklizení bytu je nutný příkaz k vystěhování od soudu, což znamená časové průtahy a ušlý zisk pronajímatele a s tím vzniklé náklady. Pro tento účel by měl zákonodárce stanovit jasné podmínky pro vystěhování nájemce, aniž by bylo třeba soudního řízení v občanskoprávním sporu. Z výše uvedených důvodů autor práce navrhuje, aby byl nájemce po uplynutí nájemní smlouvy max. 3x písemně vyzván

v intervalech 14 dnů, aby vyklidil prostor, jinak by byl následně za asistence PČR realizován vstup do prostorů i bez jeho přítomnosti. PČR by měla k tomuto úkonu oprávnění a vyklizené věci by byly uloženy do úschovy za jejich přítomnosti. Náklady z úschovy by byly k tíži nájemce. V případě nevyzvednutí do určité lhůty by věci byly ve veřejné dražbě a výtěžek by pokryl výše zmíněné náklady. Pokud by cena věcí měla zanedbatelnou hodnotu, tak by byla zničena. Přístup k těmto věcem by měla pouze PČR.

Varianta č. 2) Lepší vymahatelnost pohledávek po vystěhování nájemce z důvodu vypršení či porušování nájemní smlouvy. V případě finančního vzniku závazku ze strany nájemce musí tuto dlužnou částku pronajímatel vymáhat v rámci občanskoprávního sporu. Tato varianta znovu činí dlouhé časové průtahy a případné vedlejší náklady za poskytované právní služby. Vzhledem k tomu, že občanskoprávní spory jsou touto problematikou přehlceny, zřekne se pronajímatel v mnoha případech svých práv, které neuplatní díky složitosti, nákladovosti a časové náročnosti soudního sporu. Zákonodárce by měl proto stanovit jasné podmínky vymahatelnosti pohledávek.

Z těchto důvodů by autor práce navrhoval, aby po uplynutí smlouvy a vystěhování nájemce byla tato osoba 3x prokazatelně vyzvána v intervalech 14 dnů uhradit pronajímateli dlužnou částku. V případě, že po uplynutí této doby dlužník svůj dluh neuhradí, bylo by možné věc kvalifikovat jako trestný čin a věc byla dále řešena v rámci trestního zákona, přestože by ze strany nájemce nešlo o předem prokazatelné a úmyslné jednání být vůči pronajímateli nesolventní. V případě, že by se pronajímatel dohodl s nájemcem na splátkovém kalendáři a nájemce by přestal plnit po určité době své závazky, byla by věc stále kvalifikována jako trestný čin „Podvod“ podle § 209 trestního zákoníku, který by v rámci složky zavinění obsahoval nejen úmyslné, ale i nedbalostní jednání.

Závěr

Klíčovým úkolem teoretické části práce byl rozbor nájemní smlouvy a poskytnutí uceleného obrazu v této oblasti. Z toho důvodu se autor práce nejprve věnuje novodobé právní úpravě a zásadním změnám, které vznikly 1. ledna roku 2014. Dále je konkrétněji přiblížena část s obecnými náležitostmi nájemních smluv, obecná práva a povinnosti smluvních stran a jejich vztahy.

V první části praktického dílu práce byla zjišťována znalost o dané problematice příslušníky PČR. Pro zodpovězení otázky, zda mají příslušníci PČR dostatečné povědomí o oblasti nájmu a nájemních smluv musel být sestaven okruh vybraných otázek a dotazník určený pro policisty. Dále byl pro hlubší zjištění vytvořen polostrukturovaný rozhovor s jedním konkrétním policistou. Ten byl nahráván a pro zpracování byl převeden do písemné podoby.

Příslušníci PČR v rámci této práce bohužel prokázali, že jejich povědomí a znalosti o nájemních smlouvách a obecně o tématu nájmu jsou nedostačující pro výkon povolání u PČR. Autor práce navrhl možné způsoby, jak tento problém řešit. Pro dosažení cíle by měli mít policisté základní znalosti, o které by se měl postarat Útvar policejního vzdělávání a služební přípravy v rámci výuky občanského práva. Dále by se měli začlenit samotní studenti či policisté ve výkonu služby tím způsobem, že budou vyvíjet samostatnou činnost, aby své vědomosti obohatili. Autora práce příjemně překvapila kvantitativní i kvalitní spolupráce příslušníku PČR v rámci dotazníkového šetření, jelikož nepředpokládal, že by policisty tato problematika zajímala, tak jak prokázali v samotném dotazníku.

Další součástí praktického oddílu práce bylo zjištění vnímání právní úpravy nájmu ze strany pronajímatele, a to z hlediska právní síly (ochrany) stran nájemního vztahu. Oproti předchozímu výzkumu práce nebyly odpovědi respondentů pro autora uspokojivé. Zásadním elementem dotazníkového šetření bylo navržení legislativních úprav v rámci nájmu bytových prostor. Přestože respondenti navrhli několik možných legislativních úprav, následně neuváděli, za jakých podmínek by v praxi zákona mohly fungovat. Největším a nejčastějším problémem pronajímatelů se ukázalo být zejména zdlouhavá forma vystěhování nájemce z bytu při porušování či ukončení nájemní smlouvy a špatná vymahatelnost pohledávek po vystěhování nájemce. Z tohoto důvodu byly autorem práce navrženy dvě varianty legislativních úprav občanského zákona pro posílení právní síly

(ochrany) pronajímatele. Z výše uvedených legislativních úprav vyplynulo nejen posílení práv pronajímatele, ale také odlehčení soudních občanskoprávních sporů, jelikož by se touto problematikou zabývaly výhradně orgány činné v trestním řízení za přísných podmínek. Autorem práce je preferována přísnost a jasně definovaná pravidla před subsidiaritou, která je občany obecně zneužívána.

Nájemní smlouvy jsou a zřejmě dále budou aktuálním tématem pro společnost. Vnímání jejich důležitosti je pro občany zásadní. Stejně jako každé různorodé právní odvětví má své výhody i nevýhody, své silné a slabé stránky, potýká se i problematika nájemních smluv s těmito aspekty.

Seznam použité literatury

Literární zdroje

1. BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Olomouc: ANAG, c2014. Právo (ANAG). 184 s. ISBN 978-80-7263-901-4
2. JANKŮ, Martin. Nové občanské právo v kostce: (stručný úvod). Praha: C. H. Beck, 2014. 312 s. ISBN 9788074005169.
3. JANOŮŠEK, Michal. Ochrana slabší smluvní strany v občanském zákoníku. V Praze: C.H. Beck, 2018. Beckova edice právní instituty. 280 s. ISBN 978-80-7400-696-8.
4. KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, 3 v. 460 s. ISBN 97880735712761.
5. NOVOTNÝ, Petr. Nový občanský zákoník.: Smluvní právo. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 230 s. ISBN 9788024751641.
6. Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR)., 256 s. ISBN 978-80-7478-546-7.
7. RYŠÁVKOVÁ, Veronika. Nový občanský zákoník úplně pro všechny. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 304 s. ISBN 9788024751573
8. TARABA, Milan a Lenka VESELÁ. Rádce nájemníka bytu. 8., zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2015. Právo pro každého (Grada)., 255 s. ISBN 978-80-247-5030-9.
9. Výpovědní důvody z nájmu bytu: komentář k ustanovení § 711 a § 711a občanského zákoníku: ... vydání podle právního stavu k ... Praha: Linde, 1995.,160 s. ISBN 80-7201-529-x.
10. ZUKLÍNOVÁ, Michaela a SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla: Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2012, 319 s. ISBN 978-80-7201-890-1

Elektronické zdroje

1. BARTŮŇKOVÁ, Eva, Epravo.cz: Nájem bytu dle nového občanského zákoníku [online]. 15.4.2013 [cit. 2018-11-24]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/najem-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-90488.html>
2. HAVLÍKOVÁ, Kateřina, Muj-pravnik.cz: Nájem bytu: Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele [online]. 10.2.2016 [cit. 2018-11-24]. Dostupné z: https://muj-pravnik.cz/najem-bytu-prava-a-povinnosti-najemce-a-pronajimatele/#Povinnost_pronajimatele_Odevzdat_byt
3. JEŽEK, Mojmír, Ecovislegal: Nejdůležitější změny v nájmu nebytových prostor v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku [online]. [cit. 2018-11-24]. Dostupné z: <http://www.ecovislegal.cz/aktuality/nemovitosti-a-stavebni-pravo/nejdulezitejsi-zmeny-v-najmu-nebytovych-prostor-v-souvislosti-s-prijetim-noveho-obcanskeho-zakoniku/>
4. KOPEČKOVÁ, Mgr. Andrea. K pojmu společné domácnosti [online]. 7. 4. 2016 [cit. 2019-02-08]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-pojmu-spolecne-domacnosti-100793.html?fbclid=IwAR1VsaawzguCp8Ha3N4LaEPWZxMhiiiGf9jQ57BKfCWikYIPCJxUp9HCZGI>
5. Podnikatel.cz: Předpis č. 89/2012 Sb., In: ročník 2018, Nový Občanský zákoník - Oddíl 4 - Pacht. Dostupné také z: <https://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/f4586320/>
6. Smlouva o nájmu bytu [online], 1.7.2016 [cit. 2019-02-08]. Dostupné z: <https://www.vzory.cz/vzory/nemovitosti-byty/smlouva-o-najmu-bytu/?fbclid=IwAR1B9CwByL28oOO0LNq0tbjfrqompol5mvJZpxPtsNi5YN-WEzK1oyhybDk#>
7. Zákon č. 67/2013 Sb.: o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, 2013. In: ročník 2014. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-67?fbclid=IwAR1wq-wYW8b0aFIdG4AOHdIsCo9b0MRIFQBYDiIpWRgCJkpgWlu16-vQPo>

Legislativní zdroje

1. Nový občanský zákoník 2014; §2201, 2202 odst. 1,2: rejstřík: redakční uzávěrka
26. 3. 2012. Ostrava: Sagit, 2012, 320 s. ÚZ. ISBN 9788072089208.

Seznam příloh

Příloha 1: Vzor nájemní smlouvy	61
---------------------------------------	----

Seznam zkratk

NOZ – Nový občanský zákoník

PČR – Policie České republiky

Seznam obrázků a tabulek

Obr. 1: Doba výkonu služby policistů	31
Tab. 1: Získání zdrojů o problematice nájmu.....	33
Tab. 2: Způsoby řešení vzniklé situace	34
Tab. 3: Důvody pocitu zvýhodnění či znevýhodnění strany	45
Tab. 4: Důvody pocitu zvýhodnění či znevýhodnění strany	46
Tab. 5: Návrhy změn v legislativní úpravě nájmu	48

Přílohy

Příloha 1: Vzor nájemní smlouvy

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

1 Pronajímatelem

jméno, příjmení / název právnické osoby:

datum narození / IČ:

bydliště (fyzická osoba) / sídlo (právnická osoba):

zastoupená:

kontaktní údaje: (telefon, e-mail)

(dále jen jako „Pronajímatel“) na straně jedné

a

2 Nájemcem

jméno, příjmení / název právnické osoby:

datum narození / IČ:

bydliště (fyzická osoba) / sídlo (právnická osoba):

zastoupená:

kontaktní údaje: (telefon, e-mail)

(dále jen jako „Nájemce“) na straně druhé

I. Předmět smlouvy

- (1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. v nadzemním podlaží domu č. p./č. ev. v ulici, obec (dále jen „Předmět nájmu“).
- (2) Pronajímatel se zavazuje, že Nájemci přenechá k užívání Předmět nájmu na dobu stanovenou v čl. II odst. 2 této smlouvy.
- (3) Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu, při čemž obě smluvní strany konstatují, že nevykazuje nedostatky bránící řádnému užívání.
- (4) V podrobnostech týkajících se stavu Předmětu nájmu odkazují strany na předávací protokol, který bude vyhotoven při předání Předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci a podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Předmětu nájmu (jednotlivé místnosti a jejich výměra) a jeho stavu, jakož i soupis všech významných součástí a veškerého příslušenství nacházejícího se v Předmětu nájmu a předaného v souvislosti s touto smlouvou, dále stavy měřidel energií

a výčet klíčů předaných Pronajímatelem Nájemci souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.

II. Doba nájmu

(1) Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu nejpozději do dnů od podpisu této smlouvy. O předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol v souladu s čl. I odst. 4 této smlouvy.

(2) Nájem je sjednán na dobu určitou, a to od do

III. Způsob užití Předmětu nájmu Nájemcem

(1) Nájemce bude Předmět nájmu užívat řádně.

(2) Nájemce prohlašuje, že hodlá Předmět nájmu užívat pouze k bydlení.

(3) Pracovat nebo podnikat může Nájemce v bytě jen v případě, že to nezpůsobí zvýšené zatížení pro Předmět nájmu ani pro dům, v němž se Předmět nájmu nachází.

(4) Nájemce má právo chovat v Předmětu nájmu zvíře jen tehdy, nepůsobí-li chov Pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

IV. Další osoby v Nájemcově domácnosti

(1) Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu bude užívat sám/společně s těmito členy své domácnosti:

(2) Pronajímatel si touto smlouvou vyhrazuje právo udělení souhlasu s přijetím nového člena do Nájemcovy domácnosti v Předmětu nájmu (s výjimkou osob blízkých a dalších případů zvláštního zřetele hodných).

(3) Strany smlouvy shodně prohlašují, že vzhledem k velikosti bytu a jeho vybavení (zejména zdravotně-technickými instalacemi), považují za nejvyšší přiměřený počet osob, které mohou žít společně s Nájemcem v jeho domácnosti.

V. Nájemné

(1) Nájemné se sjednává ve výši,- Kč měsíčně.

(2) Nájemné se platí dopředu a je splatné k pátému dni měsíce, a to bezhotovostně na účet Pronajímatele č. vedený u

(3) V nájemném není zahrnuta úplata za plnění spojená s užíváním bytu ani související služby.

VI. Zvyšování nájemného

(1) Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Učiní tak nejpozději do 25. dubna. Nájemné za měsíc květen platí Nájemce Pronajímateli již v nové výši.

(2) Zvýšení Nájemného podle odst. 1 tohoto článku má účinky k 1. lednu příslušného roku. Takto vzniklý nedoplatek na nájemném za měsíce leden až duben je splatný společně s nájemným za měsíc červen.

VII. Plnění spojená s užíváním bytu a související služby a úplata za ně

(1) Pronajímatel zajistí nájemci prostřednictvím dodavatelů tato plnění spojená s užíváním bytu a související služby:

1. a)
2. b)
3. c)

(2) V souladu s čl. V odst. 3 této smlouvy není úplata za plnění a služby uvedené v odst. 1 tohoto článku zahrnuta do nájemného. Rozpis záloh na tyto platby a způsob jejich rozúčtování je uveden na samostatném listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

(3) Zálohy jsou splatné společně s nájemným a platí se stejným způsobem, jako nájemné (čl. V odst. 3 této smlouvy).

(4) Pronajímatel je oprávněn stanovit Nájemci jednostranně novou výši záloh s ohledem na Nájemcem odebraná plnění a služby v minulém období či s ohledem na změny cen dodavatelů tak, aby v dalším období výše zálohy odpovídala očekávanému odběru a jeho ceně.

(4) Nájemce si sám vlastním jménem zajistí nejpozději do dnů od podpisu této smlouvy poskytování těchto plnění spojených s užíváním bytu a souvisejících služeb:

1. a)
2. b)
3. c)

(5) Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost k tomu, aby si Nájemce mohl poskytování plnění a služeb uvedených v odst. 4 tohoto článku zajistit vlastním jménem.

VIII. Jistota

(1) Nájemce poskytl při podpisu této smlouvy Pronajímateli jistotu, že zaplatí nájemné a splní povinnosti vyplývající z nájmu, a to ve výši násobku (*maximálně šestinásobku*) měsíčního nájemného.

IX. Ukončení nájmu

(1) Nájem končí uplynutím doby nájmu sjednané v čl. II této smlouvy.

(2) Nájem lze dále kdykoliv ukončit dohodou stran nebo výpovědí.

(3) Nájemce může vypovědět nájem kdykoliv bez uvedení důvodu, avšak vždy písemnou formou a v tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla Pronajímateli.

(4) Pronajímatel může nájem vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů.

(5) Pro účely výpovědi se strany dohodly, že za hrubé porušení povinností Nájemce se vždy považuje zejména:

1. překročí-li Nájemce přijetím další osoby do své domácnosti v Předmětu nájmu maximální počet osob stanovený v čl. IV odst. 3,
2. poruší-li Nájemce opakovaně pravidla obvyklého chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a nesjedná nápravu ani po upozornění ze strany Pronajímatele,
3. zvířata chovaná Nájemcem budou opakovaně a závažným způsobem jakkoliv obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu či prostoru před vstupem do domu způsobené jím chovaným zvířetem a nesjedná nápravu ani po upozornění ze strany Pronajímatele.

X. Vrácení Předmětu nájmu při skončení nájmu

(1) Při skončení nájmu uvede Nájemce Předmět nájmu do původního stavu, odstraní v něm veškeré změny provedené se souhlasem či bez souhlasu Pronajímatele, ledaže se strany o určité změně zvláště dohodnou, že ji Nájemce odstranit nemusí a Předmětu nájmu vyklidí.

(2) Nájemce předá Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději v den následující po skončení nájmu.

(3) O předání bytu Nájemcem Pronajímateli bude vyhotoven při předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli předávací protokol, který bude podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Předmětu nájmu a odchylek jeho stavu oproti stavu, v jakém byl Předmět nájmu předán Pronajímatelem Nájemci, dále stavy měřidel energií a výčet klíčů souvisejících s užíváním Předmětu nájmu předaných Nájemcem Pronajímateli.

XI. Ostatní práva a povinnosti stran

(1) Touto smlouvou neuděluje Pronajímatel Nájemci souhlas, aby si Nájemce či jeho prostřednictvím jiné osoby zřídily v Předmětu nájmu trvalé bydliště.

(2) Práva a povinnosti stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem.

XII. Rozhodčí doložka

(1) Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu.

XIII. Závěrečná ustanovení

(1) Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky na základě souhlasu obou stran.

(2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, při čemž každá ze stran obdrží po jednom.

(3) Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

(4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí a na důkaz této své svobodné vůle připojují své podpisy.

V dne

V dne.....

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce

Zdroj: vzory.cz, 2016