

# Nemovitosti 1 | 2020



## CZ | Nezbytná cesta k pozemku určenému územním plánem k zastavění

Máte pozemek, na kterém plánujete realizovat stavbu. Máte také velké štěstí, protože podle územního plánu jde o pozemek určený k zastavění. Máte ale i jeden velký problém – k pozemku totiž není veřejná přístupová cesta. Co teď s tím?

Občanský zákoník má pro takové případy řešení – tzv. právo nezbytné cesty, které soud zřídí za náhradu k sousednímu pozemku ve prospěch vlastníka nemovitosti, na které nelze řádně hospodařit či ji jinak řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou.

A teď otázka: Postavili byste nejdřív stavbu a pak byste k ní chtěli zřídit právo nezbytné cesty? Docela nejisté, že? Co když Vám soud nevyhoví... Nebo byste chtěli mít nejdřív zajištěný přístup a až pak byste se pustili do výstavby?

Nejvyšší soud aktuálně potvrdil, že **nezbytnou cestu lze povolit i pro budoucí využití pozemku, který je určen územním plánem k zastavění a má být zastavěn** teprve v budoucnu (tj. až po rozhodnutí soudu o povolení nezbytné cesty), a to **v rozsahu potřebném k řádnému užívání budoucí stavby**.

Samotné určení pozemku v územním plánu k zástavbě však k povolení nezbytné cesty nestačí. Jako vlastník budoucí stavby musíte **prokázat, že příprava stavby dosáhla určitého stupně**. Že to prostě myslíte vážně. Zejména je třeba vymezit základní parametry plánované stavby včetně účelu, k jakému má sloužit. Současně je **nutné prokázat, zda lze takovou stavbu na pozemku zřídit právě z hlediska územního plánu**.

Ačkoli jste vše uvedené splnili, ještě nemáte vyhráno. Soud musí totiž dbát na to, aby soused byl povolením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. Soud proto dále zvažuje újmu, která vznikne sousedovi povolením nezbytné cesty, a porovnává ji s výhodou majitele budoucí stavby.

**Nezbytnou cestu nelze povolit zvláště v případech, kdy by v důsledku povolení nezbytné cesty v rozsahu potřebném k užívání stavby byl sousední pozemek významně znehodnocen nebo jeho další užívání zásadně omezeno.**

Přestože rozhodnutí Nejvyššího soudu poskytuje větší právní jistotu pro vlastníky, kteří plánují realizovat výstavbu na pozemcích bez napojení na veřejnou cestu, nedoporučujeme na možnost zřízení nezbytné cesty soudem spoléhat. Naopak, vždy je lepší řešit přístup k pozemku dostatečně předem, ideálně zřízením služebnosti cesty po dohodě s vlastníky dotčených pozemků. S přípravou potřebné smluvní dokumentace vám rádi pomůžeme.

[Dominika Veselá](#) | Vedoucí advokátka | Praha

## SK | Chýbajúca kolaudácia nemusí znamenať neplatnosť nájomnej zmluvy

Od roku 1990 obýval nájomca byt v bytovom objekte v Starom meste v Bratislave a po celý čas platil nájomné. Nový vlastník prevzal správu objektu v roku 2008 a prejavil záujem uzavrieť s nájomcami bytov novú zmluvu s výnimkou jediného, ktorý bol následne nátlakom donútený vystáť sa.

Ústavný súd SR sa preto zaoberal otázkou, **či je nájomca oprávnený riadne užívať byt, ku ktorému uzatvoril nájomnú zmluvu, hoci priestor nebol skolaudovaný ako byt.** Okresný súd Bratislava I., ako aj Krajský súd v Bratislave, vychádzali pri rozhodovaní zo skoršej judikatúry a teda z absolútnej neplatnosti tejto nájomnej zmluvy.

Na základe rozhodnutia Ústavného súdu je účelom právnej fixácie bytu kolaudáciou v prvom rade zaručiť stavebnotechnické kvality bytu. **Pri nájomnej zmluve nie je potrebné chrániť takýto účel sankciou neplatnosti, nie je to hodnota, ktorá robí zmluvu nezmyselnou alebo spoločensky škodlivou.** Aj pokazené auto si možno vypožičať. Ak sa užíva nehnuteľnosť bez kolaudácie, tak na nápravu týchto pochybení môže slúžiť správne trestanie proti vlastníkovi. **Ak prenajímateľ niečo prenajal, je povinný umožniť to nájomcovi užívať na dohodnutý účel.** Ak mu prenajal byt, je povinný zabezpečiť, aby bol a zostal bytom spôsobilým na bývanie. Ak prenajatý priestor nie je bytom, prenajímateľ neplní svoje záväzky, ale nemá to za následok neplatnosť zmluvy.

[Annamária Tóthová](#) | Partner | Bratislava

## CZ | Správně sepsaná výpověď nájemní smlouvy může být oříšek

Uzavřeli jste jako pronajímatele nájemní smlouvu na byt nebo prostor sloužící podnikání, ale nájemce řádně nehradí nájemné nebo smlouvu jinak porušuje? Smlouvu jednoduše vypovím, pomyslí si většina pronajímatele. Že správně sepsaná výpověď nájemní smlouvy však není samozřejmostí a zdánlivě nevýznamné opomenutí může znamenat neplatnost výpovědi, nám nedávno opět připomněl Nejvyšší soud.

Nejvyšší soud řešil dva spory o oprávněnosti výpovědi nájemní smlouvy. V prvním případě se jednalo o výpověď nájmu bytu (rozhodnutí najdete pod sp. zn. 26 Cdo 2199/2018 ze dne 18. 3. 2019). Předmětem sporu bylo, zda je pronajímatele povinen nájemce ve výpovědi poučit (kromě možnosti žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem) o jeho právu podat proti výpovědi námitky.

Nejvyšší soud došel k závěru, že poučení nájemce o jeho právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu soudem je jednou z podstatných náležitostí výpovědi a jeho absence způsobuje absolutní neplatnost výpovědi. Naproti tomu podání (či nepodání) námitek, resp. poučení nájemce o právu námitek podat, nemá v případě nájmu bytu žádný význam, protože **občanský zákoník námitek ve vztahu k nájmu bytu nijak neupravuje. Absence poučení nájemce bytu o jeho právu podat proti výpovědi námitek proto nezpůsobuje neplatnost výpovědi.**

Obsah výpovědi řešil Nejvyšší soud i ve sporu o oprávněnosti výpovědi nájemní smlouvy na prostory sloužící podnikání (viz rozsudek sp. zn. 26 Cdo 2217/2019 ze dne 24. 7. 2019). Pronajímatele v daném případě vypověděl nájemní smlouvu z důvodu prodlení nájemce s úhradou nájemného. Ve výpovědi však neuvedl, za jaké konkrétní období a jakou konkrétní částku nájemce dluží. Pouze odkázal na předchozí výzvu k úhradě dlužného nájemného, která výpovědi předcházela.

Nejvyšší soud v tomto případě konstatoval, že ve výpovědi se vyžaduje uvedení výpovědního důvodu, jinak je výpověď neplatná, a že výpovědní důvod je přitom třeba dostatečně určitě skutkově vymezit (např. specifikovat, z čeho se dlužná částka skládá, tj. uvést kolik a za které měsíce nájemce nezaplatil). **Dlužná částka však nemusí být specifikována přímo v samotném textu výpovědi, ale postačí odkaz na jinou listinu,** ze které je dlužná částka objektivně identifikovatelná (zde například z předchozí výzvy k úhradě).

Z výše uvedeného plyne, že výpověď nájemní smlouvy musí obsahovat určité zákonem požadované náležitosti, jinak je neplatná. Mnohdy přitom může neplatnost způsobit jen nevhodně zvolená formulace. Máte-li proto pochybnosti, zda smlouvu vypovídáte správně, můžete se na nás obrátit. Poradíme Vám, jak bezpečně na to.

[Jiří Koubek](#) | Koncipient | Praha

Výše nájemného, které nájemce platí za užívání bytu nebo domu, si strany určí v nájemní smlouvě. Pokud se pronajímatel a nájemce nedohodnou jinak, pak v průběhu trvání nájmu je primárně na jejich vzájemné domluvě, aby výši nájemného upravili. Občanský zákoník však zná zvláštní postup, kdy **pronajímatel může za určitých okolností změnit výši nájemného jednostranně tak, aby jej přiblížil tržní úrovni**.

Prakticky to funguje tím způsobem, že pokud jsou splněny zákonné podmínky (strany si neujednají zvyšování nájemného ve smlouvě nebo jej naopak výslovně nevyloučí), může pronajímatel navrhnout nájemci písemně zvýšení nájemného. **Pokud nájemce se zvýšením nesouhlasí**, oznámí to pronajímateli nebo jednoduše neučiní vůbec nic a bude i dál platit původní nájemné. Navrhne-li to pronajímatel, rozhodne o výši nájemného s konečnou platností soud.

Jak je to v případě, kdy **nájemce se zvýšením souhlasí**? Nejvyšší soud ČR ve svém nedávném rozhodnutí **vyložil nejasné ustanovení nového občanského zákoníku a dovedil**, že pro souhlas nájemce se zvýšením nájemného výše uvedeným způsobem postačí buď to, že (i) nájemce ve lhůtě dvou měsíců po doručení návrhu na zvýšení nájemného písemně pronajímateli sdělí svůj souhlas se zvýšením, nebo pokud (ii) nájemce zvýšené nájemné zaplatí, a to nejpozději třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu na jeho zvýšení.

I samotné **zaplacení zvýšeného nájemného (byť se skřípěním zubů) je tedy považováno za dostatečný souhlas** a odpadají další nejasnosti, když například nájemce zaplatil zvýšené nájemné, ale pronajímateli písemně nesdělil, že se zvýšením nájemného souhlasí. Nájemcům tak lze doporučit, ať zvýšené nájemné v případě nesouhlasu neplatí, pronajímatelé zase mohou být v klidu, když jim nájemce přes zjevný odpor zvýšené nájemné zaplatí. Nejlepší je ovšem si vše dobře upravit v nájemní smlouvě tak, aby žádné nejasnosti ani nemohly vzniknout.

Závěrem upozorňujeme, že výše uvedená pravidla platí jen v případě nájmu bytu nebo domu k zajištění bytových potřeb nájemce. U ostatních nájmu (např. tzv. podnikatelských) je třeba vše pečlivě sjednat ve smlouvě.

[Ondřej Šudoma](#) | [Koncipient](#) | [Praha](#)

Srdečně Vás zveme na právní snídani na téma

### Nový stavební zákon

23. 1. 2020 | 9:00 – 11:00 (8:30 registrace účastníků)

**Místo** Eversheds Sutherland, Oasis Florenc, Pobřežní 394/12, Praha 8 (2. patro)

**Cena** 800 Kč + DPH / osoba

**Registrace** [michaela.rutova@eversheds-sutherland.cz](mailto:michaela.rutova@eversheds-sutherland.cz)

**Více informací zde** [POZVÁNKA](#)