



PŘEDNÁŠKA – PŘÍPADOVÁ STUDIE Č. 4

Téma: Nemovité věci v právní praxi

ZADÁNÍ – 1. část

Případová studie č. 4 se týká nájmu nemovitých věcí. V první části Vás čeká praktický případ s otázkami, ve druhé pak úprava nájemní smlouvy na byt.

Pozorně si přečtěte následující příklad:

Pan Starý vlastní v Praze krám a byt. Sám už je důchodcem, který bydlí v malém domku za městem. K důchodu si chce pan Starý přilepšit a krám a byt se tak rozhodl pronajmout. Na jeho nabídku se mu ozval pan František Nový. V bytě by chtěl pan František Nový s rodinou bydlet a v krámě by pak provozoval večerku. Pan Starý nejprve váhal, pan František Nový mu však dal velmi dobrou nabídku, a tak nakonec souhlasil. Oba uzavřeli dvě nájemní smlouvy, jednu na nájem bytu a druhou na nájem krámu. Pan František Nový nechtěl sepsovat žádné písemné smlouvy, pan Starý však trval na písemné formě a pana Františka Nového nakonec přesvědčil. Obě smlouvy byly uzavřeny na dobu 6 měsíců s tím, že se nájemní smlouva na byt po skončení předmětného nájmu automaticky prodlužuje, což však nebylo ve smlouvě přímo upraveno.

Zpočátku byl pan Starý s nájemním vztahem spokojený. Pan František Nový sice opatřil průčelí krámu čtyřmi velkými neony a návěsným štítem, aniž by si vyžádal od pana Starého souhlas, vše ostatní však probíhalo v pořádku.

Spokojenost bohužel netrvala dlouho. Pan František Nový přestal platit nájemné a na pana Starého se začali obracet sousedé s tím, že z bytu a obchodu se pravidelně ozývá pozdě do noci hluk a v okolí bytu a krámu se potulují cizí lidé. Pan Starý opakovaně písemně vyzýval pana Františka Nového, aby řádně plnil nájemní smlouvy a zjednal pořádek, ale bez úspěchu. Panu Starému tak došla trpělivost a rozhodl se, že si půjde s panem Františkem Novým promluvit osobně a při té příležitosti zkontroluje stav bytu a krámu. To, co našel, ho vyděsilo. Krám byl plný nepořádku a byt byl naprosto zdemolovaný. Překvapením pro pana Starého bylo i to, že v bytě bydlelo několik zcela neznámých osob.

Pan Starý vyčetl panu Františku Novému stav krámu a stav bytu a chtěl vědět, jak je možné, že v bytě bydlí osoby, o kterých neví. Pan František Nový panu Starému oznámil, že jiným osobám byt nepronajímá a ti, co v bytě bydlí, jsou členové jeho rodiny. Pan Starý panu Františku Novému oznámil, že hrubě porušil nájemní smlouvu, a to z důvodu, že řádně neplatí nájemné, ničí krám i byt a nechává v bytě bydlet neznámé osoby, a proto mu na místě dává ústní výpověď z nájmu bytu a krámu se čtyřměsíční výpovědní dobou.

OTÁZKY

1. Vyžaduje zákon pro nájemní smlouvu písemnou formu? Jaké důsledku by měl nedostatek písemné formy pro pana Starého a jaké pro pana Františka Nového?
2. Mohl pan František Nový opatřit průčelí krámu neony a návěsným štítem bez souhlasu pana Starého?
3. Co se rozumí pod pojmem automatické prodloužení nájemní smlouvy, tzv. prolongace?
4. Byl pan František Nový oprávněn ubytovat v bytě členy své rodiny bez vědomí pronajímatele?
5. Byla výpověď pana Starého v pořádku?
6. Jak byste řešili následující situaci: pan Nový si vybudoval velkou zákaznickou základnu, hrubě neporušil žádnou povinnost jako nájemce a pan Starý by se hnán vidinou budoucího profitu rozhodl, že panu Novému pronájem krámu vypoví a krám po něm převezme. Může toto pan Starý učinit? Pokud ano, náleží panu Novému nějaká kompenzace?
7. Jaké kroky byste podnikli, pokud by se pan Nový nevystěhoval ani po předchozí výzvě pana Starého?

ŘEŠENÍ

Prosím, uveďte řešení k jednotlivým výše uvedeným otázkám.

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

POZNÁMKY

ZADÁNÍ – 2. část

Přílohou tohoto zadání je písemné vyhotovení nájemní smlouvy na byt mezi panem Starým a panem Novým ze dne 6. ledna 2016.

Označte a odůvodněte právně závadná ustanovení v nájemní smlouvě.