



## Pes a nájem bytu

**„Bydlím v nájemním domě s prarodiči a chtěla bych si pořídit psa. Potřebovala bych vědět, jestli mi majitel domu může chov psa zakázat, přestože sám má labradora. Taky bych ráda věděla, jestli je nutné sepsat nějakou smlouvu.“**

**S**tručná odpověď zní: „nemůže a žádnou další smlouvu není nutné sepsat.“ Pokud je byt užíván legálně a uživatel bytu má uzavřenou nájemní smlouvu, není povinen na změnu nájemní smlouvy, která by zakazovala držení psa v bytě, přistoupit. Pokud by uživatel právo k bytu přešlo podle § 706 na tazatelku, přešlo by na ni ve stejném rozsahu, v jakém byt užívali její prarodiče, a na žádné změny nájemní smlouvy, jmenovitě na změny, týkající se zákazu držení psa v bytě, není tazatelka povinna přistoupit. Ale věc je, tak jako život sám, včetně zakroucených paragrafů, složitější. Převzetím psa se kupující stal vlastníkem psa, a tedy nabyl ke psu vlastnické právo. Obsahem vlastnického práva je „předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a nakládat s ním, a to v mezích zákona“ (§ 123 obč. zák.). Práva všech vlastníků jsou stejná a jsou limitována omezeními dvojího druhu:

**1/** Zákony, případně právními předpisy, vydanými na základě zmocnění zákonem a v mezích tohoto zmocnění. Tyto předpisy stanoví, jakým způsobem musí být určité věci užívány, nebo jak s nimi má být nakládáno, případně jak užívány být nesmí. Práva vlastníka auta omezují předpisy o silničním provozu, které například stanoví, že každý, kdo potřebuje zaparkovat, nemůže parkovat tam, kde se mu to hodí, ale pouze tam, kde to není zakázáno. Práva vlastníků psů i těch, kteří psy jakýmkoli způsobem používají, omezuje zejména zákon 166/1999 Sb., o veterinární péči, zákon 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, a některé další právní předpisy, zejména vyhlášky obcí, pokud ovšem byly vydány v souladu se zákonem 128/2000 Sb., o obcích.

**2/** Stejnými právy ostatních vlastníků (případně uživatelů) držet, užívat, nakládat svými věcmi a brát z nich plody. Právě zde dochází často ke střetům,

zvláště časté bývají střety mezi majiteli psů a těmi nájemci nebo vlastníky bytů, kteří psa nemají.

Byt je, narozdíl od ubytovny, noclehárny nebo hotelu, „soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“ (§ 3 odst. 1, písm. l vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu). K právu držet psa patří zajisté právo vlastníka mít psa v bytě, jehož je uživatelem, ať už jako vlastník bytu, nebo jako nájemce. Pes je zvířetem v zájmovém chovu, jehož životním určením je být společníkem člověka, případně vykonávat pro člověka další užitečné činnosti. K právu užívat byt patří zajisté i právo uživatele bytu umístit v bytě věci, které k užívání bytu pojmově patří – to je u některých lidí manželka nebo heligon nebo chameleon, u jiných právě pes. Jenomže: manželka se venčí sama a chameleona ani heligon venčítí netřeba – narozdíl od psa.

Pronajímatel, který uzavírá novou nájemní smlouvu, nebo investor, který prodává bytovou jednotku, si může vybrat a neprojmout nebo neprodat byt tomu, kdo psa vlastní. Může zahrnout do nově uzavírané kupní nebo nájemní smlouvy zákaz pohybu psů po společných prostorách objektu (chodbách, výtahu). V tomto případě ovšem musí počítat s tím, že nájemce nebo kupující nebude mít o uzavření smlouvy s takovým partnerem zájem. Rady pro ty, kteří již nájemní smlouvu uzavřenou mají: pokud vám pronajímatel navrhne pod jakoukoli záminkou novou nájemní smlouvu nebo dodatek k ní, věnujte pozornost jejímu textu, zejména pak částem tištěným malým písmem. Pokud některému ustanovení ve smlouvě nerozumíte, kontaktujte právníka, aby vám jeho smysl vyložil. Nenechte se nutit podepsat něco, čemu nerozumíte, a zejména se nenechte vmanévrovat do časové tísne – například když pronajímatel trvá na tom, že nová nájemní smlouva musí být podepsána do dvou dnů.

Pokud jde o užívání společných prostor domu a vlastně i o užívání bytu, jsou práva nájemce bytu omezena právy ostatních nájemců: „Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo zajištěno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv“ (§ 690 obč. zák.). Jak už výše řečeno: práva vlastníka psa jsou omezena právy ostatních uživatelů bytů, kteří mají manželky, malé děti, heligony, ledničky atd. atd. a mají též právo nerušeně užívat svůj byt a společné prostory v domě. Ten, kdo má v bytě psa,

## Pes a bydlení

musí být zaprvé: ohleduplný k ostatním, za druhé: nedat se. Proč to tolik zdůrazňuji, to rozvedu dále:

Podle § 711 odst. 2 písm. a) obč. zák. může pronajímatel bez přivolení soudu vypovědět nájemní smlouvu, pokud nájemce nebo ti, kdo s ním v bytě bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě. Dojde-li k vypovědi z nájmu bytu z tohoto důvodu, je na nájemci, aby nájemce do 60 dnů od doručení takové vypovědi z nájmu bytu podal žalobu k soudu o určení neplatnosti vypovědi. Rada číslo dvě: majitelé psů, kteří bydlí v nájemních domech, by neměli podceňovat přestupková řízení, která jsou proti nim kvůli jejich psům vedena. Normální lidská reakce je: „radši zaplatím tisíc korun blokové pokuty za výtah počuraný psem, než se budu pít po tom, zda výtah počural můj pes.“ Jenomže když se sejde několik takových pokut, mohl by mít vlastník domu důvod k tomu, aby po předchozím varování vypověděl nájem bytu bez přivolení soudu pro hrubé porušování dobrých mravů v domě a právní komplikace, které z toho vzniknou, mohou být daleko složitější.

Každý, kdo má psa, ví, že s úklidem domácnosti má více práce než ten, kdo psa

nemá. Důležité je, aby toto větší zatížení nepocítil vlastník (správce) objektu a sousedé v domě.

Dále: psi vydávají zvuky - štěkání, vrčení, kňučení. Ale i malé děti vydávají hlasité zvuky, některé manželské páry pak v určitých situacích vydávají zvuky více než hlasité. Stížnosti sousedů na štěkání psů bývají dosti časté. Pejskařům, kteří se již cítí být ohroženi svými sousedy, doporučuji, aby si tyto okamžiky zaznamenávali. Na výtku souseda „váš pes strašně štěká“, mohou pak odpovědět „vaše dítě řve od... do...“ V případě, že se vyskytnou stížnosti na nadměrné štěkání psa, měl by se majitel snažit zjistit příčinu a poté ji odstranit. Může to být způsobeno nedostatkem podnětů pro psa, ale i vnějšími vlivy. Například v panelovém domě, kde jsem před lety bydlela, panovaly velmi tolerantní poměry. Ale krátce poté, co jsem si pořídila první fenu, se objevil u schránky tento nápis: „**SKONCUJTE UŽ NĚKDO S TOUTO UŠTĚKANOU POTVOROU!!!** Rozuzlení přinesla chřipka, která mě brzy nato sklátila. Namísto toho, abych běžela roztáčet kola nevímkolikáté pětiletky od šesti ráno, plavila jsem se k lékaři na půl devátou. V půl osmé se před dveřmi mého bytu shromáždilo všech šest školou povinných dětí z na-

šeho domu, vydávalo zvuky podobné štěkání a dohadovalo se, kterému z těch lidských mláďat odpovídá psí mláďe za mémi dveřmi déle a lépe. Pro úplnost dodávám, že většina obyvatel toho domu byli chemici, kteří pracovali na tři směny. Nakonec mi nezbylo nic jiného než připomenout rodičům dětí jejich zákonné povinnosti doзору nad nezletilými dětmi.

Na druhou stranu nikdo není povinen brodit se ve společných prostorách domu chuchvalci psích chlupů nebo dokonce obcházet psí loužičky. Například hárá-li fena v sedmém patře, je jasné, že všichni psi v domě označují schody nebo výtah. Je na majiteli feny, aby vzal savo nebo něco podobného a tyto stopy psí přirozenosti zahladil. Nerespektováním práv druhých můžeme dospět k sérii sporů, které k ničemu nevedou. „Vlastnické právo všech občanů má stejný obsah a ochranu. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“ – tolik Listina základních práv a svobod, která je součástí našeho ústavního pořádku.

JUDr. Jana Kühnelová