

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**Veronika Tenorová**

**Nájem bytu: srovnání právního postavení  
nájemce a pronajímatele**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Michaela Hendrychová, CSc.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 30.6.2020

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 180 359 znaků včetně mezer.

---

Veronika Tenorová

V Praze dne 30. června 2020

## **Poděkování**

Děkuji vedoucí mé diplomové práce, doc. JUDr. Michaelé Hendrychové, CSc., za její ochotu vést moji diplomovou práci, za její čas, shovívavost a cenné rady, které mi poskytovala v průběhu tvorby této práce.

Děkuji mým nejbližším za podporu, pomoc a trpělivost, kterou mi dávali po dobu celého studia.

Úvod.....	4
I. ČÁST .....	7
1 Nájem .....	7
1.1 Obecně k nájmu .....	7
1.2 Pojmové znaky nájmu.....	8
2 Nájem bytu .....	10
2.1 Předmět nájmu: „byt“ .....	10
2.2 Bytová potřeba.....	14
2.3 Subjekty – pronajímatel a nájemce.....	14
2.4 Obecně k právům a povinnostem pronajímatele a nájemce .....	16
2.4.1 Základní práva a povinnosti .....	17
2.5 Nájemní smlouva .....	18
2.5.1 Forma nájemní smlouvy.....	19
2.5.2 CCQ .....	21
2.5.3 BGB .....	22
2.6 Zakázaná ujednání .....	22
2.6.1 BGB .....	24
2.6.2 CCQ .....	24
2.7 Základní povinnosti pronajímatele .....	25
2.8 Základní povinnosti nájemce .....	27
II. ČÁST .....	29
1 Nájemné.....	29
1.1 Právní úprava nájemného .....	29
1.2 Splatnost nájemného a úroky z prodlení.....	31
1.3 Zahraniční právní úpravy.....	31
1.4 Zvyšování nájemného .....	32
1.5 Postup zvyšování nájemného.....	33
1.6 Zahraniční právní úpravy.....	35
1.7 Jiné platby .....	37
2 Jistota.....	39
2.1 Zahraniční právní úpravy .....	40
3 Běžná údržba a drobné opravy .....	42
4 Úpravy .....	44
4.1 Zahraniční právní úpravy.....	45

5 Oznámení poškození nebo vady .....	46
III. ČÁST .....	49
1 Podnikání nájemce v bytě .....	49
1.1 Zahraniční právní úpravy .....	50
2 Chov zvířete v bytě .....	51
2.1 Zahraniční právní úpravy .....	53
3 Podnájem .....	53
3.1 Podnájem části bytu .....	53
3.2 Podnájem celého bytu .....	55
3.3 Důsledky absence pronajímatelova souhlasu .....	56
3.4 Zahraniční právní úpravy .....	56
IV. ČÁST .....	58
1 Výpověď .....	58
1.1 Dojití do sféry dispozice adresáta .....	58
1.2 Poučení pronajímatele .....	59
1.3 Výpovědní důvody .....	60
2 Výpověď daná nájemcem .....	61
2.1 Nájem sjednaný na dobu neurčitou .....	61
2.2 Nájem sjednaný na dobu určitou .....	62
3 Výpověď daná pronajímatelem .....	64
3.1 Výpověď s výpovědní dobou .....	64
3.1.1 Výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. a) obč. zák. ....	64
3.1.2 Výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. b) obč. zák. ....	65
3.1.3 Výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. c) obč. zák. ....	66
3.1.4 Výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. d) obč. zák. ....	66
3.2 Výpověď nájmu na dobu neurčitou s výpovědní dobou .....	67
3.2.1 Výpověď dle § 2288 odst. 2 písm. a) obč. zák. ....	67
3.2.2 Výpověď dle § 2288 odst. 2 písm. b) obč. zák. ....	67
4 Výpověď bez výpovědní doby .....	69
4.1 Neplacení nájemného .....	70
4.2 Poškození bytu závažným nebo nenapravitelným způsobem .....	71
4.3 Užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno .....	71
5 Zahraniční úpravy skončení nájmu .....	72
5.1 CCQ .....	72

5.1.1	Výpověď daná pronajímatelem .....	72
5.1.2	Výpověď daná nájemcem .....	73
5.2	BGB .....	74
5.2.1	Výpověď ze závažného důvodu .....	74
5.2.2	Výpověď bez výpovědní doby .....	75
5.2.3	Další výpovědní důvody .....	76
5.2.4	Výpovědní doby .....	76
5.2.5	Námítky nájemce proti výpovědi .....	77
	Závěr .....	78
	Seznam použitých zdrojů .....	82
	Seznam použité literatury .....	82
	Seznam použitých odborných statí .....	83
	Seznam použité cizí literatury .....	84
	Seznam použitých internetových zdrojů .....	84
	Seznam použité judikatury .....	85
	Seznam použitých právních předpisů .....	86
	Abstrakt .....	87
	Abstract .....	88

## Úvod

Tématem této diplomové práce je nájem bytu se zaměřením na srovnání právního postavení nájemce a pronajímatele. Nájem a potažmo nájem bytu je jeden z klíčových soukromoprávních institutů a zároveň frekventovaným smluvním závazkem upraveným v občanském zákoníku. Nájem bytu je významný s ohledem na svůj sociální aspekt, protože umožňuje bydlení, aniž je zapotřebí byt nebo dům vlastnit.

V současné době je nájem bytů skloňován v souvislosti nejen s neúměrně vysokou výší nájemného, ale i v souvislosti s nedostatkem nájemních bytů, jejichž poptávka mnohonásobně převyšuje nabídku. S oběma jevy se lze setkat především ve velkých městech, kde je velká koncentrace obyvatel a tlak poptávky zvyšuje cenu bydlení. Nejen že se setkáváme běžně se situací, kdy není možné si koupit vlastní byt či dům, ale i s tím, že je obtížné získat bydlení jako ne-vlastník.

Téma nájmu bytů je nadčasové vzhledem k účelu tohoto nájmu, který je stěžejní pro společnost, a proto bude vždy relevantní. Není divu, že nájem je právní institut, který svůj vznik zaznamenal již v dobách Chamurappiho zákoníku a Mezopotámie.<sup>1</sup>

S ohledem na fakt, že nájem bytu je hmatatelné téma, neboť většina osob byla někdy v minulosti nebo je v současnosti jednou ze smluvních stran nájemního poměru, je to téma blízké i laikům. Nabízí se zamyšlení nad ustáleným tvrzením a předpokladem, že nájemce je slabší smluvní stranou, která vyžaduje ochranu zákonodárce. Tak můžeme například číst: „Ochrana nájemce je obsažena v řadě donucujících ustanovení nového občanského zákoníku, je důsledně vycházeno z toho, že nájemce je tou smluvní stranou, která potřebuje vyšší stupeň ochrany.“<sup>2</sup>

V první části se diplomová práce zaměří na obecné otázky nájmu a nájmu bytu, na systematické zařazení nájmu a nájmu bytu v právní úpravě občanského zákoníku a na vztah mezi obecnou a zvláštní úpravou této problematiky. Dále se první část práce soustředí na vznik nájemního poměru, totiž na nájemní smlouvu, na její náležitosti, na volnost smluvních

---

<sup>1</sup> SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Vodnář, 2003. Prameny a nové proudy právní vědy. ISBN 80-85889-53-6, s.8.

<sup>2</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s.15 (Dejlová).

stran a na možnost odchýlení se od zákona, jakož i na případné důsledky nedodržení předepsané formy. Pozornost se zaměří i na ust. § 2239 obč. zák., nadepsané „Zakázaná ujednání“, které tvoří základ právní ochrany nájemce. Pozornost bude zaostřena i na zdroje této právní úpravy, kterými jsou svůj zahraniční právní úpravy; právě ty významně ovlivnily českou právní úpravu.

V druhé části této práce budou nastíněny hlavní ekonomické prvky závazku nájmu. Jednotlivé kapitoly budou klást důraz na nájemné a další platební povinnosti nájemce. Dále se práce zaměří na jistotu, úroky z jistoty, jakož i na dopad novelizace občanského zákoníku, která byla provedena zákonem č. 460/2016 Sb.. V neposlední řadě se práce zaměří na právní režim úprav bytu, resp. domu prováděných na jedné straně pronajímatelem a na druhé straně nájemcem, jakož i na opravy, a i s nimi související informační povinnost nájemce vůči pronajímateli. Práce se bude zabývat i střetem vlastnického práva s právem na ochranu soukromí a obydlí, která jsou zakotvena v Listině základních práv a svobod a v Evropské úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

Ve třetí části práce bude porovnáno právní postavení nájemce a právní postavení pronajímatele na základě rozboru ustanovení části pododdílu nadepsaného „Práva a povinnosti“, totiž ust. § 2255 a násl. občanského zákoníku, kde se upravuje užívání bytu v souvislosti, které souvisí i s možností podnikat v bytě a chovat v bytě zvíře. Prostor bude věnován také podnájmu bytu.

V poslední, čtvrté části práce bude probráno téma skončení nájmu bytu, a to se zaměřením na výpověď a její náležitosti. Bude rozebrána výpověď dána nájemcem a pronajímatelem, jednotlivé druhy výpovědí dle výpovědních dob, stejně tak jako výpověď nájmu na dobu určitou a dobu neurčitou. Zároveň bude nastíněna problematika pojmů hrubé versus zvlášť závažné porušení povinností.

Práce nabídne možnost se seznámit se základními pojmovými znaky nájmu a nájmu bytu, i s jednotlivými instituty nájemního práva, především s ohledem na cíl práce, totiž porovnat právní postavení nájemce a právní postavení pronajímatele. To vše nejen se zaměřením na stávající českou právní úpravu, ale na německý občanský zákoník (BGB) a na quebecký občanský zákoník (CCQ), a to tak, aby bylo možné porovnat aspoň tyto dvě vybrané cizí právní úpravy s právní úpravou českou.



Předložená práce by měla vyústit v závěr, jak je to ve skutečnosti se silou právního postavení nájemce na straně jedné a pronajímatele na straně druhé.

# I. ČÁST

## 1 Nájem

### 1.1 Obecně k nájmu

Nájem je právní institut, který je upraven v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“), ve čtvrté části hlavě II. (Závazky z právních jednání) konkrétně v ust. § 2201 až § 2234. Ustanovení této hlavy II. představují lex specialis vůči jeho ustanovením hlavy I., což znamená, že se uplatní ustanovení hlavy I. na práva a povinnosti vznikající z nájmu, pokud speciální ustanovení obč. zák. o nájmu v hlavě II. neobsahují zvláštní úpravu a zároveň nevylučují aplikaci ustanovení hlavy I.<sup>3</sup>

Je třeba zmínit, že vývoj nájmu má své počátky již v dobách starobabylonské říše, přesto stěžejní pro náš právní systém je vývoj tohoto právního institutu v dobách Římské říše, který bezesporu ovlivnil podobu moderního práva a tvoří pilíře našeho právního systému dodnes.<sup>4</sup> Již nájemní smlouva locatio conductio rei měla za dob Římské říše pojmové znaky, které se shodují s těmi současnými: „smlouva, při které jedna strana (locator) postupuje straně druhé (conductor) do detence nějakou individuálně určenou věc, aby ji druhá strana užívala po určitou dobu za sjednanou úplatu (buď peněžitou – merx nebo naturální)“.<sup>5</sup> Nejen pojmové znaky, ale dále práva i povinnosti pronajímatele a nájemce se zrcadlí v platné právní úpravě, které jsou podrobněji rozebrány v první části, kapitoly druhé.

Právní definice nájemní smlouvy je obsažena v ust. § 2201 obč. zák., vymezující jak charakteristické rysy nájmu, tak i obsahové náležitosti smlouvy. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce je povinen platit nájemné. Jde o zrcadlení vzájemných povinností nájemního poměru, na straně jedné přenechat věc a na straně druhé za přenechanou věc zaplatit. V případě nájmu v obecném slova smyslu, jak je tomu v tomto shora uvedeném ustanovení, můžeme za věc považovat jak věc nemovitou, movitou nezužitelnou, část věci nemovité, tak i věc, která teprve v budoucnu vznikne za

---

<sup>3</sup> Srov. usnesení NS ČR ze dne 9. června 2009, sp. zn. 26 Cdo 2238/2008.

<sup>4</sup> SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Vodnář, 2003. Prameny a nové proudy právní vědy. ISBN 80-85889-53-6, s.8.

<sup>5</sup> SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Vodnář, 2003. Prameny a nové proudy právní vědy. ISBN 80-85889-53-6, s.8.

předpokladu, že bude dostatečně přesně identifikovaná v nájemní smlouvě (§ 2202 odst. 1 a 2 obč. zák.). Věc nemovitou a movitou výslovně vymezuje ust. § 498 odst. 1 obč. zák..

Speciální úprava např. nájmu bytu, resp. domu, prostor sloužící k podnikání, na obecnou úpravu o nájmu navazuje.<sup>6</sup>

## 1.2 Pojmové znaky nájmu

Podstata závazku nájmu spočívá v přenechání věci pronajímatelem k dočasnému užívání nájemci, přičemž nájemce se zavazuje platit nájemné.

Pojmovými znaky nájmu jsou:

- 1) přenechání individuálně určené věci do užívání
- 2) dočasnost
- 3) úplatnost

Nájemní smlouva by měla obsahovat individuální určení předmětu nájmu, případně pokud je předmět nájmu určen pouze druhově, bude zapotřebí, aby byl individualizován při odevzdání nájemci. Zároveň je nutné, aby byl předmět nájmu nezužitelný, tedy takový, který nelze spotřebovat. Nájemní závazek pouze umožňuje věc užívat, nikoli z ní brát plody a užitky (srov. smlouva pachtovní upravena v § 2232 odst. 1 obč. zák.).

Právní poměr vzniklý mezi nájemcem a pronajímatelem se dále vyznačuje svou dočasností. Navzdory tomu, že nájemní smlouva může být na dobu neurčitou, vždy je zde možnost nájemní závazek rozvázat prostřednictvím výpovědi. Pronajímateli musí být umožněno se znovu ujmout svého užívacího práva při splnění zákonem stanovených podmínek.

Ujednání nájemní doby, která přesahuje 100 let je pokládáno za nájem sjednaný na dobu neurčitou, tudíž nemůže požívat výhod nájemního poměru uzavřeného na dobu určitou.<sup>7</sup>

Posledním pojmovým znakem nájmu je úplatnost. Nájemce je povinen tuto úplatu, která je v rámci nájemního poměru označována jako nájemné, platit pronajímateli. Je

---

<sup>6</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 24.1.2020, 17:53)  
Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>7</sup> Srov. rozhodnutí NS ČR ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

obvyklé, že si nájemce s pronajímatelem výši nájemného sjednají v rámci nájemní smlouvy, nicméně absence takového ujednání nemá na platnost nájemní smlouvy vliv. Zároveň nelze absenci ujednání o nájemném automaticky chápat jako úmysl jednajících osob ujednat si bezúplatný právní poměr.<sup>8</sup> Za situace, že nájemní smlouva neobsahuje ujednání o výši nájemného je nájemce povinen platit tzv. tržní nájemné, více o nájemném v druhé části diplomové práce.

Úplatnost je významným odlišujícím charakteristickým rysem od jiných případů užití cizí věci. Možné je zmínit výpůjčku, kdy vypůjčitel po stanovenou dobu bezplatně užívá konkrétně určenou věc, která je ve vlastnictví půjčitele (§ 2193 obč. zák.).<sup>9</sup>

Platná právní úprava zná několik druhů nájmu. Nájem prostoru sloužícího k podnikání, podnikatelský nájem movitých věcí, nájem dopravního prostředku, přechodný nájem a mj. nájem bytu a domu, který je tématem této práce.

---

<sup>8</sup> Srov. usnesení NS ČR ze dne 20. února 2013, sp. zn. 26 Cdo 2620/2012.

<sup>9</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s. 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1060-1061 (Bajura).

## 2 Nájem bytu

Nájem bytu je samostatně upraven v obč. zák. v ust. § 2235 až § 2296 v pododdílu druhém nazvaném „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu“. Obč. zák. neupravuje zvláštní typy nájmu s ohledem na předmět nájmu, nýbrž s ohledem na jeho účel.<sup>10</sup> Účelem tohoto právního institutu je zajistit bytovou potřebu nájemce, případně i dalších členů jeho domácnosti.

Jednou ze stěžejních zásad právní úpravy institutu nájmu bytu je právní norma obsažená v ust. § 2235 obč. zák., že se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva. O zdánlivé právní jednání jde ale nutně také v těch případech, kdy občanský zákoník používá výrazu „nepřihlíží se k“. Tímto výrazem se rozumí, že to právní jednání, k němuž se nemá přihlížet, neexistuje, je tedy toliko zdánlivé.<sup>11</sup> Ujednání, která by zkracovala nájemcova práva a ukládala mu povinnosti nad rámec stanovený v obč. zák., či povinnosti, které jsou nepřiměřené, jsou zdánlivá (§ 2235 obč. zák. ve spojení s § 554 obč. zák.). V tomto případě svědčí ust. § 2235 obč. zák. k ochraně nájemce.

### 2.1 Předmět nájmu: „byt“

De facto lze bydlet kdekoliv a v čemkoliv, pokud je dodržen předpoklad, že není zasahováno do práv jiného, není ohrožován zdravý vývoj dětí či snad nejde o vzbuzování veřejného pohoršení.<sup>12</sup> S ohledem na takovouto presumpci, je byt možné definovat velice široce a z právního hlediska je nejednoznačné, co vše může pojem byt či dům představovat.

Bytová potřeba může být uspokojována prostřednictvím bytu i domu. Ani DZ k obč. zák. neklade meze objektům, které mohou naplňovat znaky bytu či domu. Mnohdy to budou i zcela netradiční obyvatelné prostory, např. hausbóty, obytné karavany, chaty atd., to vše za předpokladu, že splňují kritéria vhodnosti a zdravotní způsobilosti.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. XIV.

<sup>11</sup> DVOŘÁK, J.; ŠVESTKA, J.; ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolter Kluwer ČR, a. s., 2016. ISBN 978-80-7552-187-3 s. 187-188 (Zuklínová).

<sup>12</sup> KŘEČEK, S. *222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2008. ISBN 978-80-87212-04-2, s. 15.

<sup>13</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 25.1.2020, 19:16) Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

Při pohledu do historie uvidíme, že občanský zákoník 40/1964 Sb. (dále OZ 64), pojem byt nedefinoval. Pojem „byt“ byl ale vymezen v zák. č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů, který bytem rozuměl „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky“. Navzdory tomu, že byl tento zákon k 31.12.1991 zrušen, byla cit. definice bytu následně přejata do zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, zrušen k 31.12.2013, a to novelou k obč. zák., která nabyla účinnosti 1.1.2014.

Nejvyšší soud následně vyslovil, že „pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák. je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty“.<sup>14</sup> Jak je zřejmé, důraz byl v dříve platné právní úpravě kladen na rozhodnutí stavebního úřadu (srov. ust. § 2 písm. b, zák. o vlastnictví bytů a ust. § 119 zák. č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu, dále stav. zák.).

Znamenalo by to snad, že i vadně zkolaudovaný prostor, který ale neposkytoval vhodné bydlení, by s ohledem na cit. rozhodnutí byl skutečně bytem? Anebo jak by bylo třeba řešit situaci, kdy pronajímatel nájemci pronajal sice byt k bydlení vhodný, ale nebyl řádně zkolaudován? První případ vedl v praxi k nesrovnalostem, které vyžadovaly rekolaudaci prostoru z dosud obytných jednotek na jednotky nebytové.<sup>15</sup> Stejně tak šlo o riziko pro nájemce, který se nastěhoval do prostorů sice právně bezvadných, ale rozhodně nesplňujících předpoklady pro kvalitní bydlení. Takovéto pochybení navíc mohl zneužít i pronajímatel, který by své nebytové prostory nabízel jako bytové s ohledem na rozhodnutí o kolaudaci, ovšem nesplňující podmínky na bydlení na akceptovatelné úrovni. V opačném případě zase mohlo docházet k oslabení právního postavení nájemce, který by nebyl chráněn, a nepožíval by ochrany plynoucí ze speciálních ustanovení o nájmu bytu.<sup>16</sup>

Platný obč. zák. vymezuje byt jako „...místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení“ (§ 2236 odst. 1 obč.

<sup>14</sup> Srov. rozsudek NS ČR ze dne 22. října 1999, sp. zn. Cdon 1010/97.

<sup>15</sup> Dvořák, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha: ASPI, a.s., 2007. ISBN 978-80-7357-280-8, s. 31.

<sup>16</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 12.

zák.). Vzhledem k tomu, co bylo již výše uvedeno, je zřejmé, že vymezení bytu, které čteme v platném právu je obdobou toho, co platilo v právních předpisech zrušených.

Naproti tomu o „souboru místností“ se vyjadřuje DZ k obč. zák.: „...půjde pravidelně o několik místností pod společným uzamčením, tj. přístupných společnými vchodovými dveřmi“.<sup>17</sup>

To nejdůležitější, co zásadním způsobem odlišuje platné právo od dřívější právní úpravy, je ust. § 2236 druhé věty odst. 1 obč. zák.. Navzdory tomu, že si strany ujednají, že předmětem nájemní smlouvy je jiný než obytný prostor, budou strany zavázány stejně, jako v případě obytného prostoru (§ 2236 odst. 1 věta druhá obč. zák.). Z cit. ust. vyplývá, že o chráněný nájem bytu půjde i přesto, že nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí či kolaudační souhlas pro obytný prostor. To souvisí s ust. § 1 odst. 1, věta druhá obč. zák., které stanoví: „uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného“. Nájemce si může být jistý, že ze soukromoprávního hlediska bude chráněn v rámci zvláštních ustanovení a nájmu bytu a nájmu domu. Porušení správního práva bude posuzováno jako správní delikt.<sup>18</sup>

Stejně tak i v literatuře: „Z tohoto ustanovení plyne, že k tíži nájemce nelze ani ujednat ani nemůže existovat nic, co by mu s ohledem na skutečnost, že bydlí v prostorách, které k bydlení nebyly určeny, bylo na újmu“.<sup>19</sup>

Je možno zmínit příklad, kdy obytný prostor je zrekonstruován a vhodný k bydlení, ovšem je stále veden jako rozestavěná jednotka a nebude nikdy zkolaudován. Nicméně ani tento stav obytného prostoru nebude z občanskoprávního hlediska na újmu nájemci.

Z výše uvedeného vyplývá, že není pochyb o tom, že současná právní úprava integrovala ochranná ustanovení, která posilují postavení nájemce i vůči požadavkům veřejného práva. Klíčovým je popis předmětu nájmu v nájemní smlouvě a konstatování stran nájemní smlouvy, že stav předmětu nájmu je způsobilý k zajištění bytové potřeby nájemce.

---

<sup>17</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 26.1.2020, 11:34)  
Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>18</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 26.1.2020, 12:00)  
Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>19</sup> KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. Praktik. ISBN 978-80-87576-99-1, s. 13.

Podstatný tedy není souhlas či rozhodnutí stavebního úřadu, jelikož na ochranu nájemce podle ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu to žádný účinek mít nebude.



## 2.2 Bytová potřeba

Bytová potřeba je jednou ze základních lidských potřeb. Důvodem je to, že v podstatě každý člověk naší současnosti a civilizační úrovně potřebuje mít stále místo, kam se může vrátet, kde má své zázemí, bezpečí, majetek, útočiště atd.<sup>20</sup> Jak již bylo zmíněno, jde o významný sociální aspekt, který v sobě tento právní institut zahrnuje.

Byt musí být vhodný k bydlení, neohrožovat zdraví, přičemž výkladem a contrario dovodíme, že v případě, že byt postrádá tyto charakteristiky nemůže uspokojovat bytovou potřebu. Takový byt, resp. jeho užívání může být předmětem jiného právního institutu, např. nájmu prostoru sloužícího podnikání (§ 2302 a násl. obč. zák.).

Na druhé straně nejsou vyloučeny případy, kdy stav prostor sloužících k bydlení vyvolává otázku, zda tento „příbytek“, který je zjevně zcela nevhodný k důstojnému bydlení, je vůbec možné považovat za zdravotně nezávadné prostředí pro uspokojování bytové potřeby. Nicméně, to je už téma překračující rámec této práce.

Důležitým odlišujícím kritériem pro určení, zda práva a povinnosti subjektů se budou řídit ustanoveními obč. zák. o nájmu bytu a nájmu domu, je trvalý uspokojování bytové potřeby nájemce po určitou dobu a nikoli jen krátkodobý účel. V případě, že by se jednalo pouze o rekreaci či jiný zjevně krátkodobý účel, je pro práva a povinnosti smluvních stran rozhodné ust. § 2326 a násl. obč. zák. a použití zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu je vyloučeno (§ 2235 odst. 2 obč. zák.).

## 2.3 Subjekty – pronajímatel a nájemce

Stejně tak jako je určen předmět nájmu bytu, je také zapotřebí vymezit, kdo může být subjektem nájemního poměru. V případě tohoto právního institutu jsou subjekty pronajímatel a nájemce.

Pronajímatel může být jak fyzická, tak i právnická osoba. Pronajímatel nemusí být vlastníkem bytu, stačí jeho pouhá dispoziční legitimace k předmětu nájmu, nicméně dokonce i osoba, která s předmětem nájmu není oprávněna disponovat (nepoctivý držitel), může předmět pronajmout, a nebude to mít za následek neplatnost nájemní smlouvy. V

---

<sup>20</sup> Srov. nálezy ÚS ze dne 12. března 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000, nálezy ÚS ze dne 28. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03.

takové situace by se aplikovalo ust. § 2268 odst. 1 obč. zák., které stanoví, že „ustanovení o poškození nebo vadě bytu se použijí obdobně, brání-li užívání bytu právo třetí osoby“.<sup>21</sup>

Nejen vlastník předmětu nájmu, ale stejně tak ne-vlastník se může stát pronajímatelem, právní poměr vlastnictví tedy nemá na možnost stát se pronajímatelem vliv. Toto vyplývá mj. z usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2007, které judikuje, že „důvodem neplatnosti smlouvy o nájmu nebytových prostor není nepravdivé prohlášení pronajímatele o jeho spoluvlastnictví pronajímaných nebytových prostor, jestliže je ze zákona nebo ze smlouvy osobou oprávněnou k jejich pronájmu“.<sup>22</sup> Cit. rozhodnutí řeší situace pronájmu nebytových prostor, nicméně se lze domnívat, že ho lze analogicky aplikovat i na případ pronájmu bytu či domu. Stejně tak lze tento názor najít v literatuře, kde můžeme např. číst, že „k platnosti smlouvy nájemní se nevyhledává, aby pronájemce byl vlastníkem věci“.<sup>23</sup>

Dalšími subjekty nájmu na straně pronajímatele mohou být také držitel, oprávněný ze služebnosti (poživatel, uživatel), vypůjčitel, pachtýř, nájemce, tedy osoby mající ve svém majetku užívací či poživací právo.<sup>24</sup> Dále je třeba zmínit, že na straně pronajímatele může být i více osob za předpokladu, kdy půjde o spoluvlastnický poměr k předmětu nájmu.<sup>25</sup> Taková situace by se řídila ust. § 1115 a násl. obč. zák., vůči nájemci by tedy tito spoluvlastníci vystupovali jako jediná osoba (jediný pronajímatel), stejně tak jako co se týká otázek dispozice s předmětem nájmu.

V praxi se setkáme s různými situacemi, a proto bude klíčové, zda strany dodržují zákonná ustanovení, smluvní ujednání a z nich plynoucí práva a povinnosti. Otázka právního důvodu, který opravňuje pronajímatele disponovat s předmětem nájmu, je právně irelevantní (srov. již výše).

I na straně nájemce může vystupovat více osob, které si společně najmou byt. Může se jednat např. o manžele, nesezdané partnery nebo více osob, např. o skupinu studentů apod.. Časté je nájemní bydlení manželů, které je podrobněji upraveno v ust. § 745 a násl. obč. zák.. Společné nájemní právo manželů je upraveno v § 745 odst. 1 obč. zák. a vzniká

---

<sup>21</sup> BEZOUŠKA, P. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy*. 2015, č. 3, s. 82.

<sup>22</sup> Srov. usnesení NS ČR ze dne 30. května 2007, sp.zn. 28 Cdo 1446/2007.

<sup>23</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské. III. díl. Právo obligační. 3. dopl. vyd.* Praha: Všehrd, 1936, s. 246.

<sup>24</sup> BEZOUŠKA, P. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy*. 2015, č. 3, s. 82.

<sup>25</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 21 (Dejlová).

uzavřením manželství, pokud měl jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo k domu nebo bytu a manželé si neujednali něco jiného (§ 745 odst. 2 obč. zák.). Manželé jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně pokud mají k bytu společné nájemní právo (§ 746 odst. 1 obč. zák.). Co platí o manželovi, platí i o registrovaném partnerovi (§ 3020 obč. zák.).

I v dalších případech nájemního poměru může na straně nájemce vystupovat více osob, což bude záviset na dohodě smluvních stran reflektované v nájemní smlouvě. Pakliže jde o užívání společné, např. o užívání nesezdanými partnery, které se vyznačuje i společným placením nájemného, jsou nájemci spoludlužníky zavázanými společně a nerozdílně (§ 1872 obč. zák.). Je právně irelevantní, zda společní nájemci mají mezi sebou dohodu, která umožňuje platit nájemné v různých částkách.<sup>26</sup>

Pokud si více osob, např. studenti, najmou byt a platí svůj podíl nájemného dle nájemní smlouvy ve výši zohledňující velikost užívaných místností, mohou být všechny osoby na straně nájemce spoludlužníky dělitelného plnění (§ 1871 obč. zák.).

## 2.4 Obecně k právům a povinnostem pronajímatele a nájemce

Právní norma dává oprávněnému možnost chovat se jistým způsobem a na druhé straně je povinný nucen chovat se určitým způsobem. Nájem jako závazkový právní poměr je typickým občanskoprávním poměrem. Občanskoprávní poměr obsahuje klasicky tři prvky, a u nájemního poměru je tomu stejně. Těmito třemi prvky se rozumí subjekty, obsah a předmět. V případě nájemního poměru jsou subjekty pronajímatel a nájemce, obsahem jsou vzájemná práva a povinnosti subjektů a předmětem je to, k čemu se daný občanskoprávní poměr vztahuje, v tomto případě se bude jednat o byt či dům, který pronajímatel pronajal nájemci.<sup>27</sup>

Obecná úprava nájmu v obč. zák. stanovuje v ust. § 2205 až § 2212 základní povinnosti pronajímatele, tento výčet ovšem není konečný. Z pohledu nájemce jsou jeho základní povinnosti upraveny v ust. § 2213 a § 2214 obč. zák.. V případě, že je účelem nájmu uspokojení bytové potřeby, jsou pro práva a povinnosti stran nájmu bytu a nájmu domu

---

<sup>26</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 21 (Dejlová).

<sup>27</sup> DVOŘÁK, J.; ŠVESTKA, J.; ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2., aktualizované a doplněné vydání*. Praha: Wolter Kluwer ČR, a. s., 2016. ISBN 978-80-7552-187-3 s. 131-132 (Beran).

rozhodná ust. § 2255 obč. zák. a násl.; tyto budou podrobněji rozebrány ve třetí části této práce.

Pro nájem je charakteristická např. povinnost pronajímatele umožnit užívání bytu a právo nájemce byt užívat, jinými slovy právu pronajímatele odpovídá povinnost nájemce a naopak.<sup>28</sup> Práva a povinnosti si v nájemním právním poměru vzájemně korespondují, tudíž se jedná o závazek synallagmatický.

Mohlo by se tedy zdát, že právní poměr mezi nájemcem a pronajímatelem je opravdu vyvážený, jedna strana musí poskytnout určité plnění a druhá strana má právo, aby toto plnění první strana poskytla. Za předpokladu takového poměru práv a povinností by strany měly vyrovnané postavení, jenže jednak právní úprava v obč. zák. klade důraz na ochranu nájemce jako slabší stranu, jednak právní praxe, justiční praxe především, dává nájemci práv víc a zároveň povinností méně.

#### **2.4.1 Základní práva a povinnosti**

Úprava základních práv a povinností obou subjektů nájemního poměru je obsažena v obecných ustanoveních o nájmu, a to v ust. § 2201 až ust. § 2234 obč. zák.. Pododdíl 2, nadepsaný Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, pak obsahuje podrobnější právní úpravu pro poměry mezi pronajímatelem a nájemcem v případě, že účelem závazku nájmu je uspokojování bytové potřeby. Dotyčná práva a povinnosti jsou upravena v ust. § 2255 a násl. obč. zák..

Co se týká zmíněných práv a povinností, můžeme je rozdělit na smluvní a zákonné. V případě, že dojde ke kolizi mezi ujednáními nájemní smlouvy a zákonnými ust., smluvní ujednání mají v tomto případě přednost před zákonem, avšak za předpokladu, že zákonná ustanovení jsou dispozitivní. Dále bude nutné zvážit, zda dotyčné smluvní ujednání neposkytuje méně práv, než která poskytuje zákon; pokud by tomu tak bylo, bude aplikováno ust. § 2235 odst. 1 obč. zák., podle kterého ujednání, které zkracuje nájemcova práva neexistuje, není, je jen zdánlivé, protože se k němu nepřihlíží.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 55 (Hadamčík).

<sup>29</sup> DVOŘÁK, J.; ŠVESTKA, J.; ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolter Kluwer ČR, a. s., 2016. ISBN 978-80-7552-187-3 s. 187-188 (Zuklínová).

Není však vyloučeno, aby se nájemce smluvně zavázal k dalším povinnostem nad rámec, který stanoví obč. zák., nicméně to neplatí o takových povinnostech, které by – vzhledem k dané situaci a okolnostem – nájemce nepřiměřeně zatěžovaly.<sup>30</sup> Je nezbytné zkoumat otázku přiměřenosti a zda byla tato hranice přiměřenosti překročena. Posouzení bude vždy vyžadovat přihlídnutí k okolnostem dané situace, tedy např. k poměrům v domě, ke konkrétnímu poměru mezi pronajímatelem a nájemcem, případně k jiným okolnostem daného nájemního poměru. V případě, že by se nájemce zavázal k plnění povinnosti, která jde nad rámec těch zákonných, půjde o pouhou dobrovolnost dotyčného nájemce se v konkrétním případě takové povinnosti ujmout, přičemž nebude možné takovou povinnost vymáhat soudní cestou.<sup>31</sup>

Není pochyb, že nájemce má v tomto ohledu silnější postavení, neboť jeho „záda jsou kryta“ zákonnými ustanoveními. Jediné, co pronajímatel může stanovit jsou rozumné pokyny, tj. takové pokyny, „které se jeví rozumnými z objektivních hledisek, nikoliv rozumnými pouze podle představ pronajímatele“.<sup>32</sup> Vzhledem k tomu, že se jedná o objektivní hlediska, půjde o taková, která jsou skutečná, faktická a odpovídající dané situaci. Pronajímatel může stanovit pouze takové pokyny, které jsou s ohledem na všechny dané okolnosti přiměřené a zároveň nutné pro zachování účelu zajišťování bytové potřeby.

## 2.5 Nájemní smlouva

Smlouva je jedním z možných právních důvodů vzniku nájmu bytu kromě dalších skutečností jako je např. vydržení nájemního práva (§ 2238 obč. zák.) nebo přistoupení k nájemní smlouvě se souhlasem stran (§ 2270 obč. zák.). Smlouvou strany projevují vůli zřídit mezi sebou smluvní závazek a řídit se obsahem smlouvy, jak stanovuje ust. § 1724 obč. zák.. V případě nájmu půjde o kontraktaci mezi subjektem, který má k dispozici věc, popř. součást věci (byt), kterou chce pronajmout, a na straně druhé stojí subjekt, který má vůli si věc (resp. součást věci) od pronajímatele najmout. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu kontraktací proces neupravují, takže je třeba použít obecnou právní úpravu. Jak plyne z ust. § 1725 obč. zák., smlouva je uzavřena, jakmile si strany ujednaly její obsah.

---

<sup>30</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 55 (Hadamčík).

<sup>31</sup> TINTĚRA, T.; PETR P. a kol. *Základy závazkového práva*. 2. díl. Praha: Leges, 2017. Student. ISBN 978-80-7502-168-7. s. 89 (Tintěra).

<sup>32</sup> KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. Praktik. ISBN 978-80-87576-99-1, s. 59.

Dále je v mezích právního řádu stranám ponecháno na vůli svobodně si smlouvu ujednat a určit její obsah. Ani v případě nájemní smlouvy tomu nebude jinak. Kogentní ustanovení obč. zák., nutno chápat jako taková, která představují ochranná ustanovení před zkrácením nájemcových práv a zároveň stanoví meze výkonu práv, které je třeba dodržovat v nájemním poměru.

Podstatnými náležitostmi nájemní smlouvy jsou: věc (resp. předmět), úplatnost, dočasnost a užívání, což lze dovodit z § 2201 obč. zák..

Lze rovněž připomenout i ust. § 6 až 8 obč. zák., kde se stanoví obecné náležitosti právního jednání, což platí i pro nájemní smlouvu. Každý má povinnost jednat v právním styku poctivě (*bona fides*).<sup>33</sup>

Zvláštní úprava nájmu bytu a nájmu domu v obč. zák. pak dále specifikuje předmět nájmu (srov. § 2236 obč. zák.) a doplňuje další podstatnou náležitost, kterou je účel nájmu.<sup>34</sup> Účelem je v tomto případě uspokojování bytové potřeby jako základní sociální potřeby.

### 2.5.1 Forma nájemní smlouvy

Forma nájemní smlouvy je specifikována v ust. § 2237 obč. zák., které stanoví, že nájemní smlouva vyžaduje písemnou formu, v opačném případě bude smlouva trpět vadou, která je sankcionována relativní neplatností. Relativní neplatnosti se může dovolávat pouze osoba, která je rozhodným ustanovením chráněna, takže v případě, že se osoba neplatnosti nedovolá, je takové právní jednání trpící vadou i přesto platné (§ 586 odst. 1 a 2 obč. zák.).<sup>35</sup> Ve srovnání s úpravou OZ 64 jde o další ustanovení ke zvýšení ochrany nájemce, jemuž toto cit. ust. svědčí. Nájemci zde navíc bude svědčit i právní domněnka, že pokud užívá byt v dobré víře po dobu víc jak tři let, že nájem je po právu, a tedy nájemní smlouva bude považována za řádně uzavřenou (§ 2238 obč. zák.). Je tak nepochybné, že absence nájemní

---

<sup>33</sup> DVOŘÁK, J.; ŠVESTKA, J.; ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolter Kluwer ČR, a. s., 2016. ISBN 978-80-7552-187-3, s. 186 (Zuklínová).

<sup>34</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 28 (Selucká, Hadamčík).

<sup>35</sup> DVOŘÁK, J.; ŠVESTKA, J.; ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolter Kluwer ČR, a. s., 2016. ISBN 978-80-7552-187-3, s. 189 (Zuklínová).

smlouvy v písemné formě nemůže být přičítána k tíži nájemce a nájemce těží z ochrany cit. ust. obč. zák..<sup>36</sup>

Pronajímatel tedy v tomto ohledu nemá možnost vznést jakékoliv námitky na svou obranu a žádat, aby soud určil neplatnost nájemní smlouvy. Na jedné straně je očividné, že nájemce nemůže být z bytu vystěhován pouze z důvodu absence náležité formy právního jednání, na druhé straně pronajímatel musí obdržet platbu nájemného, která představuje splnění smluvní povinnosti nájemce.<sup>37</sup> Z výše uvedeného plyne, že ochrana náleží oběma stranám, jednak v podobě možnosti nerušeně užívat byt k sjednanému nebo obvyklému účelu, a jednak v podobě práva, nároku na uhrazení nájemného.

---

<sup>36</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 31.1.2020, 12:32)  
Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>37</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 151 (Kabelková).

## 2.5.2 CCQ

Pokud se podíváme do zahraničních úprav, občanský zákoník Québecu (dále jen „CCQ“) upravuje formu nájemní smlouvy v rámci zvláštních pravidel pro nájem obydlí ve svém čl. 1895. Nájemní smlouva může mít jak formu písemnou, tak ústní. V případě ústní smlouvy se ale žádá vyplnit formulář, který je na prodej v Régie du logement, což je specializovaný správní soud pro věci týkající se nájmu.<sup>38</sup> Tento formulář obsahující jméno a adresu pronajímatele, jméno nájemce, výši nájemného a adresu pronajatého obydlí je nutné odevzdat nájemci do deseti dnů od uzavření nájemní smlouvy. Dalším požadavkem je, aby tento záznam obsahoval také text s ustanoveními předepsanými v nařízení vlády. Formulář je zároveň součástí nájemní smlouvy v písemné formě, pokud byla písemná forma ujednána.

V případě pozdějších změn smlouvy je pronajímatel povinen dát nájemci o těchto modifikacích písemné potvrzení, které předchází samu změnu nájemní smlouvy (čl. 1895 CCQ)<sup>39</sup>. CCQ stanoví, že v případě, že změny smlouvy nejsou písemně zaznamenané, není to výpovědní důvod, který může vznést nájemce (čl. 1895 poslední odstavec CCQ).

Pronajímatel požívá zajisté v tomto ohledu větší ochranu než nájemce: nájemce nemá právo odstoupit od nájemní smlouvy jen pro nedostatek její formy. Ve srovnání s českou právní úpravou se jeví pronajímatelovo postavení jako výhodnější a jeho právní jistota je vyšší.

---

<sup>38</sup> QUÉBEC RENTAL RULES. In: [www.lacombeavocats.ca](http://www.lacombeavocats.ca) (online) Publikováno dne 26. září 2016 (cit. 16.2.2020, 11:48) Dostupné z: <http://lacombeavocats.ca/quebec-rental-rules>.

<sup>39</sup> „Within 10 days after entering into the lease, the lessor is bound to give the lessee a copy of the lease or, in the case of an oral lease, a writing setting forth the name and address of the lessor, the name of the lessee, the rent and the address of the leased property, and containing the text of the particulars prescribed by the regulations of the Government. The writing forms part of the lease. The lease or writing shall be made on the form the use of which is made mandatory by the regulations of the Government.

Where the lease is renewed and the parties agree to modify it, the lessor is bound to give a writing evidencing the modifications to the initial lease to the lessee before the beginning of the renewal.

However, the lessee may not apply for resiliation of the lease on the ground that the lessor has failed to comply with those requirements.“ Publications Québec (cit. 10. 4. 2020, 10:42) Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.



### 2.5.3 BGB

Princip bezformálnosti právního jednání lze zaznamenat i v ustanovení německého občanského zákoníku (dále jen „BGB“), který formu nájemní smlouvy upravuje v § 550<sup>40</sup> v rámci obecných ustanovení o nájmu obytných prostor. Požadavek písemné formy nájemní smlouvy německá právní úprava neobsahuje. Za situace, že nájem byl ujednán na dobu delší než jeden rok a neexistuje smlouva v písemné formě, platí právní fikce, že jde o nájem na dobu neurčitou. V tomto případě nelze nájem ukončit dříve než na konci prvního roku od nastěhování nájemce. Takové ustanovení dává nájemci maximální ochranu, takže si lze představit, že v praxi to může vyvolat problémy: pronajímatel nebude smět dát nájemci výpověď po značně dlouhou dobu. A to i přes to, že nájemce vůbec neplatí nájemné či má na nájemném dluhy.

Ve světle uvedené právní úpravy bude rozhodně rozumnější uzavřít smlouvu písemně, aby pronajímatel měl právo smlouvu vypovědět, popř. nájem ukončit jinak, aniž by musel vyčkat na uplynutí doby jednoho roku. Na druhé straně, pro nájemce nepředstavuje bezformálnost právního jednání riziko. Dokonce se dá říct, že možnost uzavřít nájemní smlouvu nikoli v písemné formě bude pro něho výhodnější právě s ohledem na vysokou míru mu poskytované ochrany. Ve srovnání s českou právní úpravou je smluvní volnost stran nájemního poměru zajisté posílena, nicméně tuto úpravu lze spíše spatřovat jako potenciální znevýhodnění pro pronajímatele, jehož právní jistota bude bez písemné nájemní smlouvy nízká.

### 2.6 Zakázaná ujednání

Obč. zák. obsahuje v rámci zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu ust. § 2239 s rubrikou „Zakázaná ujednání“. Toto ustanovení je odrazem a hlavní zárukou ochrany nájemce v české právní úpravě.

Cit. ust. představuje ochrannou bariéru pro nájemce, když stanoví, že se nepřihlíží k ujednáním, která ukládají nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani

---

<sup>40</sup> „If a lease agreement for a longer period of time than one year is not entered into in written form, then it applies for an indefinite period of time. However, termination is only allowed at the earliest at the end of one year after use of the residential space has been permitted.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (cit. 10. 4. 2020, 10:46). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935)

k ujednáním, která jsou vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. Je třeba zmínit, že toto ustanovení ve zrušeném OZ 64 nebylo obsaženo a je tedy velkým posunem k trendu, který přisuzuje nájemci postavení slabší smluvní strany, a tudíž mu poskytuje i patřičnou ochranu.<sup>41</sup>

Ust. § 2239 obč. zák. je inspirováno zahraničními úpravami (Německo, Nizozemí, Québec a další), které obdobně formulovaná ustanovení obsahují také.

Formulaci „nepřihlíží se“ ust. § 2239 je třeba chápat tak, že půjde o ujednání zdánlivé, tedy neexistující. Za zdánlivou nutno považovat i smluvní pokutu, která představuje konkrétní plnění ve formě povinnosti čili plnění, kterým je dlužník povinen věřiteli v případě nesplnění smluvně převzaté povinnosti.<sup>42</sup> Při aplikaci tohoto modelu na nájemní poměr by na straně zavázané osoby vystupoval nájemce a na straně oprávněné osoby pronajímatel. Je třeba připomenout, že OZ 64 ujednání smluvní pokuty nevyklučoval. Nájemce byl v případě prodlení s placením nájemného povinen uhradit pronajímateli krom smluvní pokuty i poplatek z prodlení.<sup>43</sup>

S přijetím nového obč. zák. se tedy pozice pronajímatele v tomto ohledu zhoršila. V případě, že by byla nájemní smlouva porušena, není pronajímatel chráněn ujednáním platné právní úpravy obč. zák.. Může uplatnit vůči nájemci pouze nárok na zákonné úroky z prodlení, nebo žádat úhradu vzniklé škody. V případě, že by nájemce např. neplatil nájemné, pronajímatel se nemůže zhojit ze smluvní pokuty.

Stejně tak jsou vyloučena i ujednání, která by byla vzhledem k okolnostem nepřiměřená. Příkladem nepřiměřeného ujednání by mohlo být např. ujednání úroků z prodlení, které jsou vyšší, než stanoví nařízení vlády (§ 1970 obč. zák.), zvyšování nájemného častěji než jedenkrát ročně (§ 2248 obč. zák.) či zákazy související s rozsahem nebo způsobem užívání bytu.<sup>44</sup> V souhrnu by šlo o ujednání, která jsou tzv. „do očí bijící“, tedy taková, u kterých se nepřiměřenost okolnostem dá velice snadno prokázat a není pochyb o tom, že ochrana určitého zájmu pronajímatele není úměrná na omezení nájemce.<sup>45</sup>

---

<sup>41</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. XV.

<sup>42</sup> TINTĚRA, T. *Smluvní pokuta v ČR a v Evropě*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-095-6. s. 20.

<sup>43</sup> Srov. usnesení NS ČR ze dne 30. května 2007, sp. zn. 26 Cdo 4988/2007.

<sup>44</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9. s. 1180 (Bajura, Salač).

<sup>45</sup> HULMÁK a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014)*. Komentář. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 351 (Hulmák, Kabelková).

Nicméně posouzení toho, co lze vzhledem k okolnostem hodnotit jako nepřiměřené, je ponecháno na rozhodnutí soudu.

### 2.6.1 BGB

Jak již bylo zmíněno, bylo ust. § 2239 obč. zák. inspirováno zahraniční úpravou, která klade bezesporu velký důraz na ochranu slabší strany, tj. nájemce. Z jaké zahraniční právní úpravy tedy česká právní úprava vychází? Konkrétně jde o § 555 BGB, který stanoví, že dohoda, kterou pronajímatel zavazuje nájemce k placení smluvní pokuty, nemá právní účinky.<sup>46</sup> Německá právní úprava, ale již ochranu nájemce nerozšiřuje zákazem ujednání ukládající nájemci povinnosti, která je „vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřené“. Je tedy mírnější než česká právní úprava.

### 2.6.2 CCQ

CCQ upravuje tuto problematiku detailněji než BGB a je na první pohled zřejmé, že rozhodná ustanovení byla částečně převzata do obč. zák. právě z tohoto zákoníku.

Nicméně CCQ se vyznačuje jistým rozdílným postojem vůči této právní otázce a jeho ochrana vůči nájemci je v tomto případě překvapivě o něco menší, než jak tomu je podle obč. zák.. Ujednání, které ukládá povinnost zaplatit smluvní pokutu ve výši přesahující výši škody, kterou pronajímatel skutečně utrpěl, nebo ujednání, které ukládá nájemci povinnost, která je nepřiměřená konkrétním okolnostem nájmu, označuje CCQ za zneužívající, neplatné a částku, kterou je podle takového ujednání nájemce povinen zaplatit, může soud snížit (čl. 1901 CCQ)<sup>47</sup>. Výkladem cit. ust. lze dospět k závěru, že québecká právní úprava dovoluje ujednat smluvní pokutu, avšak jen za předpokladu, že výše pokuty nepřesáhne výši škody, kterou pronajímatel skutečně utrpěl.<sup>48</sup> Na rozdíl od přísných zákazů jakékoli formy smluvní pokuty v české a německé právní úpravě představuje québecká právní úprava vstřícný krok k posílení právního postavení pronajímatele. S českou právní úpravou je shodná sankce

---

<sup>46</sup> „An agreement by which the lessor binds the lessee to promise a contractual penalty is ineffective.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (cit. 16. 2. 2020, 14:44). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935)

<sup>47</sup> „A clause stipulating a penalty in an amount exceeding the value of the damage actually suffered by the lessor, or imposing an obligation on the lessee which is unreasonable in the circumstances, is an abusive clause. Such a clause is null for any obligation arising from it may be reduced.“ Publications Québec. (cit. 16. 2. 2020, 14:55). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>

<sup>48</sup> Ujednání o smluvní pokutě musí být neurčité, pokud jde o výši pokuty, a provázané s odkazem na výši příští skutečné škody.

neplatnosti ujednání, které je „vzhledem k okolnostem nepřiměřené“. Lze vidět, že obč. zák. skutečně obsah čl. 1901 CCQ převzal.

Možno tedy uzavřít, že obč. zák. přejal ze zahraničních právních úprav dvě různá ochranná ustanovení svědčící nájemci, a spojil je do jednoho ust. pod rubrikou „Zakázaná ujednání“. Tímto má nájemce v České republice, v porovnání s německou a québeckou právní úpravou, nejvýhodnější postavení vůči pronajímateli. Lze konstatovat, že krok k vyloučení smluvní pokuty oslabuje pronajímatele a ochrana nájemce je jednoduše řečeno „přehnaná“.<sup>49</sup> I z výše uvedených důvodů lze jen stěží souznít s názorem, že pronajímatel má podle právní úpravy platné od 1.1.2014 lepší postavení, a to s ohledem na otevřený výčet výpovědních důvodů.<sup>50</sup>

## 2.7 Základní povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen dodržovat určité minimum povinností vůči nájemci, které jsou obecně upraveny v § 2205 obč. zák.. Dle cit. ust. je pronajímatel zavázán k níže uvedeným povinnostem:

- a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,
- c) zajistit nájemci nerušené užívání pronajaté věci po dobu nájmu.

Pod písm. a) je stanovena povinnost předat věc tak, aby ji nájemce mohl užívat. Pokud již od samého počátku nelze věc nájemci předat, ať už z důvodů faktických či právních, má to za následek absolutní neplatnost nájemní smlouvy, a to od počátku (dle ust. § 580 odst. 2 a § 588 obč. zák.).

V případě nájmu bytu a nájmu domu na obecná ustanovení navazuje speciální úprava, která rozvíjí právní úpravu pro oblast nájmu bytu a nájmu domu. Konkrétně půjde o ust. § 2242 obč. zák. s rubrikou odevzdání bytu. Právě cit. ust. se využije v případech, kdy není

---

<sup>49</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 39.

<sup>50</sup> BROŽEK, O. Způsoby porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu nájemcem. In: [www.lawportal.cz](http://www.lawportal.cz) (online). Publikováno 10. 2. 2015 (cit. 16. 2. 2020, 13:07) Dostupné z: <http://www.lawportal.cz/zpusoby-poruseni-povinnosti-vyplyvajicich-z-najmu-bytu-najemcem/>

ujednána doba předání, resp. zpřístupnění bytu způsobilého k nastěhování a obývání. Pronajímatel má povinnost byt zpřístupnit prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy nájemní smlouva nabyla účinnosti.

Prodlení může mít nejeden právní následek, a to jak vznik, tak i právo nájemce žádat, aby soud určil, že pronajímatel je povinen splnit svou povinnost a byt nájemci předat, tak i právo nájemce žádat prominutí nájemného (§ 2208 obč. zák.), nebo dokonce v případech, že prodlení nebude jen nepatrné, právo nájemce vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby (§ 2232 obč. zák.). Takové jednání, resp. spíš nekonání, ze strany pronajímatele je klasifikováno jako zvláště závažné porušení jeho povinností, které způsobuje nájemci újmu.<sup>51</sup>

V písm. b) je stanovena další základní povinnost pronajímatele, totiž udržovat pronajatou věc v takovém stavu, aby ji nájemce mohl užívat k účelu, ke kterému si ji najal. Tímto stavem se rozumí jak faktická, tak i právní bezvadnost. Náklady na údržbu věci, s výjimkou údržby běžné, nese pronajímatel (§ 2207 odst. 1 věta druhá obč. zák.).

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu detailněji upravují povinnosti pronajímatele, a to konkrétně v ust. § 2256 a v ust. § 2257 obč. zák.. Zde se pronajímateli ukládá povinnost, udržovat po dobu nájmu v domě náležitý pořádek a povinnost udržovat byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Ust. § 2257 odst. 2 obč. zák. výslovně stanoví, že nájemce je povinen provádět a hradit pouze běžnou údržbu, jakož i dále drobné úpravy související s užíváním bytu. Blíže k tomuto tématu v druhé části této diplomové práce, která je mimo jiné zaměřena i na ust. § 2259 a násl. obč. zák., která obsahují právní úpravu týkající se úprav, oprav atd..

Poslední ze základních povinností pronajímatele je stanovena pod písm. c) (§ 2205 obč. zák.). Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání věci po celou dobu nájmu. Jde nejen o to, že sám pronajímatel se musí zdržet všech zásahů do užívacího práva nájemce, ale i to, že je pronajímatel povinen odvrátit případné zásahy třetích osob do užívacího práva nájemce. Pokud pronajímatel tyto povinnosti poruší, bude to mít negativní právní následky: nájemce bude mít právo žádat slevu z nájemného, event. i právo dát výpověď bez výpovědní doby.

---

<sup>51</sup> ŠVESTKA, J.; DVORÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9. s. 1084-1085 (Bajura).

Z pohledu přiměřenosti právní úpravy se výše uvedené povinnosti uložené pronajímateli jeví jako opodstatněné a nutné pro naplnění účelu nájemního poměru.

## 2.8 Základní povinnosti nájemce

Mezi základní povinnosti nájemce patří povinnost věc užívat jako řádný hospodář k ujednanému či obvyklému účelu a platit za to pronajímateli nájemné, upravená v ust. § 2213 obč. zák..

Obsah pojmu jednat „jako řádný hospodář“<sup>52</sup> však lze dovodit výkladem obecných ustanovení o nájmu. Náklady na běžnou údržbu nese nájemce (§ 2207 odst. 1 obč. zák.), což lze považovat za projev toho, že věc užívá jako řádný hospodář.<sup>53</sup> Stejně tak nájemce jedná jako řádný hospodář, pokud plní povinnost provádět údržbu dle ust. § 2207 odst. 1 obč. zák.. Tato povinnost je dále upravena ve zvláštním ust. § 2257 odst. 2 obč. zák. pro nájem bytu a domu, podle které nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

Zákonodárce dále stanovuje meze intenzity užívání najaté věci tak, že řádným užíváním již není „opotřebovávání věci nad míru přiměřenou okolnostem nebo užívání způsobem, že hrozí zničení věci“ (§ 2228 obč. zák.). Cit. jednání je pak v rozporu s požadavkem na jednání nájemce „jako řádný hospodář“. V případě takového závadného jednání nájemce je dáno právo pronajímateli postupovat dle ust. § 2228 odst. 1 a 2 obč. zák. a nájem za podmínek zde uvedených vypovědět.

Dalším pojmem v obecné právní úpravě nájmu je „ujednaný nebo obvyklý účel“. Zde je třeba vyjít z obvyklého významu dotčených slov. Ujednaným účelem se rozumí účel uvedený v nájemní smlouvě, naproti tomu obvyklým účelem se rozumí takový účel, který vyplývá z povahy věci, z jejích vlastností atd., např. z toho, že byt je určen k bydlení.<sup>54</sup> Předpokládejme, že „ujednaným“ nebo „obvyklým“ účelem je mj. uspokojování bytové potřeby.

---

<sup>52</sup> Pojem „jako řádný hospodář“ je definován v obč. zák. v § 159 odst. 1 obč. zák., ale stanovuje požadavky na výkon funkce člena voleného orgánu, proto se lze domnívat, že toto ust. nelze aplikovat na požadavky jednání nájemce.

<sup>53</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9. s. 1076 (Bajura).

<sup>54</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9. s. 1099 (Bajura).

Konečně, ale nikoli v poslední řadě, je základní povinnost nájemce spočívající v placení nájemného. Tato povinnost je obecně upravena v ust. § 2213 obč. zák., a dále upřesněna ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu, tj. v ust. § 2246 a násl. obč. zák.. Nájemnému bude věnována pozornost v druhé části diplomové práce.

## II. ČÁST

### 1 Nájemné

#### 1.1 Právní úprava nájemného

Jedním z charakteristických rysů nájmu a současně i nájmu bytu a domu je úplatnost. Pravidelné placení nájemného je základní povinností nájemce, a tedy ospravedlnitelným oprávněním pronajímatele takové plnění obdržet. Nájemce je povinen platit nájemné bez ohledu na to, zda mu je zaručen plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.<sup>55</sup> Zároveň je třeba dodat, že povinnost nájemce platit nájemné a povinnost pronajímatele zaručit plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu nemají povahu vzájemných závazků<sup>56, 57</sup>.

Placení nájemného je upraveno v ust. § 2246 a násl.. Tato zvláštní ust. pod rubrikou „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu“ jsou speciální vůči obecné úpravě v ust. § 2217 obč. zák.. Subjekty nájemního poměru si obvykle ujednájí nájemné pevnou částkou a není-li uvedeno v nájemní smlouvě jinak, platí fikce, že tato částka nájemného je ujednána na období jednoho měsíce (§ 2246 odst. 1 obč. zák.).

Nájemné je chápáno jako peněžité plnění, ujednání o placení nájemného v naturáliích je možné pouze za předpokladu, že z toho má prospěch nájemce.<sup>58</sup> Tedy v tomto ohledu je třeba uvést, že judikatura NS ČR, nebude již použitelná v případech a za předpokladu, že bylo nájemné ujednáno v naturáliích ve prospěch nájemce.<sup>59</sup>

Ujednání platebního období odlišného od výslovného pravidla zákona (ovšem jen dispozitivního) nezkracuje nájemcova práva. Jde o výraz autonomie vůle stran. Zákonná úprava se bude aplikovat pouze v případě, že absentuje smluvní ujednání stran, tedy podpůrně, pokud si smluvní strany neujednaly jinak. Je třeba dodat, že v praxi je ujednání měsíčních plateb nejfrekventovanějším způsobem, který smluvní strany nájemní volí. Jde o

---

<sup>55</sup> Srov. rozsudek NS ČR ze dne 17. března 2009, sp. zn. 26 Cdo 906/2005.

<sup>56</sup> Připomeňme tedy, že obč. zák. definuje placení nájemného nájemcem jako povinnost, kdežto OZ 64 toto definuje jako závazek (srov. § 488 a násl. OZ 64).

<sup>57</sup> Srov. rozsudek NS ČR ze dne 24. listopadu 2010, sp. zn. 26 Cdo 372/2008.

<sup>58</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1192 (Bajura, Salač).

<sup>59</sup> Srov. rozsudek NS ČR ze dne 27. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 558/2002.



zásadní ujednání v nájemní smlouvě, které v praxi nebude absentovat, protože stanovení výše nájemného je důležité pro oba subjekty nájemního poměru.

V případě, že nebude ujednána výše nájemného, (to nic nemění na skutečnosti, že se jedná o nájemní smlouvu, za předpokladu, že úplatnost vyplývá z obsahu smlouvy, popř. z jejího názvu (označení)), má pronajímatel právo na nájemné odpovídající svou výši nájemnému, jaké je v den uzavření smlouvy v místě obvyklé pro nový nájem obdobného bytu, za obdobných smluvních podmínek (§ 2246 odst. 2 obč. zák.). Toto v místě obvyklé nájemné je v praxi označováno jako tržní nájemné.<sup>60</sup>

Poslední a spíše krajní možností v případě, že nájemní smlouva neobsahuje ujednání o výši nájemného a strany se nedohodnou na tržním nájemném, určí výši nájemného soud. Tento postup odpovídá ustanovení obecné části závazkového práva (§ 1792 odst. 1 obč. zák.), kdy pro případ že se nepodaří výši úhrady za plnění stranám určit je povolán určit ji soud s přihlédnutím k obsahu smlouvy, povaze plnění a zvyklostem. Soud nerozhoduje o výši nájemného podle volné úvahy, ale vychází z nař. vl. č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě (dále nař. vl. č. 453/2013 Sb.).

S ohledem na fakt, že úplatnost je zásadním charakteristickým rysem nájemní smlouvy, jen stěží si lze představit situaci, že smlouva ujednání o výši nájemného postrádá. Proto je nutno jak na tržní nájemné, tak i na nájemné určené soudem pohlížet jako spíše na podpůrné a víceméně teoretické způsoby určení výše nájemného.

Pronajímatel má bezpochyby právo na plnění nájemného, nicméně v případě, že nájemce tuto povinnost neplní, pronajímatel mu nebude moci fyzicky bránit v užívání bytu (např. zatarasením vchodu atd.), protože takové jednání by naplňovalo skutkovou podstatu trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru (§ 208 odst. 2 tr. Zákoníku).<sup>61</sup> Pronajímatel může dát nájemci výpověď, jiné kroky jsou mu zapovězeny.

---

<sup>60</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1193 (Bajura, Salač).

<sup>61</sup> Srov. usnesení NS ČR ze dne 15. února 2012, sp. zn. 7 Tdo 115/2012.

## 1.2 Splatnost nájemného a úroky z prodlení

Nájemce bytu nebo domu je povinen platit nájemné předem na každý měsíc či jiné ujednané platební období, a to nejpozději do pátého dne příslušného platebního období. Nájemce je dále povinen platit zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel (§ 2251 odst. 1 obč. zák.). Jde o dispozitivní ustanovení, kdy je na subjektech nájemního poměru, aby si podle své vůle rozhodné období ujednaly. Podstatné je, že se nájemné platí na jednotlivá období, což vylučuje, aby pronajímatel po nájemci požadoval zaplacení nájemného za víc než jedno platební období.<sup>62</sup> Společně s nájemným platí nájemce i zálohy, popř. náklady na služby spojené s užíváním bytu ve stejném režimu splatnosti jako nájemné (§ 2251 odst. 1 věta druhá obč. zák.).<sup>63</sup>

V případě prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení a nájemce je povinen takové úroky platit. Podrobnosti o výši úroků z prodlení stanoví nař. vl. č. 351/2013 Sb.. Není vyloučeno, aby výše úroků byla sjednána subjekty nájemního poměru v jiné výši, ovšem s přihlédnutím k ust. nadepsanému „Zakázaná ujednání“ je vyloučeno, aby výše úroků z prodlení byla vyšší než ta, která je stanovena v ust. § 2 cit. nař. vl.. Pronajímatel tedy nemůže obejít zákaz sjednání smluvní pokuty smluvním ujednáním o výši úroků z prodlení.<sup>64</sup> Od 1.7.2019 činí sazba zákonných úroků z prodlení 10,00 % ročně.

## 1.3 Zahraniční právní úpravy

CCQ stanovuje, že výše nájemného musí být ujednána v nájemní smlouvě. Ujednané nájemné je splatné ve stejných splátkách, kromě poslední, která může být nižší. Nájemné je splatné první den platebního období, pokud si strany neujednají jinak (čl. 1903 CCQ)<sup>65</sup>. Lze

<sup>62</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 6.2.2020, 9:50)  
Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>63</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1207 (Bajura, Salač).

<sup>64</sup> FETTER, R.W. Výše úroku z prodlení z dlužného nájemného a dlužných úhrad za užívání bytu po skončení nájemního poměru. In: [www.e-pravo.cz](http://www.e-pravo.cz) (online). Publikováno dne 24. 10. 2019 (cit. 22. 2. 2020, 10:55). Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vyse-uroku-z-prodleni-z-dluzneho-najemneho-a-dluznych-uhrad-za-uzivani-bytu-po-skonceni-najemneho-pomeru-110125.html>.

<sup>65</sup> „The rent agreed upon shall be indicated in the lease. It is payable in equal instalments, except for the last, which may be less; it is payable on the first day of each payment period, unless otherwise agreed.“ Publications Québec (cit. 20. 2. 2020, 12:26) Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

tedy konstatovat, že výše nájemného musí být ujednána v nájemní smlouvě, stejně jako termín splatnosti.

Co se týká právní úpravy v Německu, BGB stanoví, že nájemné musí být zaplaceno na začátku období, za které se platí nejpozději ale do tří pracovních dnů takového období (§ 556b odst. 1 BGB)<sup>66</sup>. V tomto případě, je dán přesný časový rámeček, který musí nájemce dodržet pro splnění své povinnosti, autonomie vůle subjektů nájemní smlouvy je vyloučena (jiný termín splatnosti nájemného si ujednat nemohou). To je ale jen na první pohled kogentní pravidlo: také v Německu si smluvní strany mohou termín splatnosti ujednat v nájemní smlouvě.

#### 1.4 Zvyšování nájemného

Z ekonomického hlediska je zvyšování cen běžným a pravidelným jevem, který je součástí ekonomiky a je – takřka – nevyhnutelný. Z právního hlediska je třeba tento jev určitým způsobem zohlednit i při tvorbě zákonů a poskytnout tak subjektům nájemního poměru právní jistotu a možnost předvídat, kdy ke zvýšení ceny nájmu bytu bude nutné přistoupit. Je totiž třeba zabránit tomu, aby docházelo k ekonomické diskriminaci pronajímatelů na úkor nájemců. Platné znění obč. zák. upravuje problematiku zvyšování nájemného v ust. § 2248 až § 2250.

Při srovnání s OZ 64, lze spatřovat v platné právní úpravě obč. zák. posun k ochraně pronajímatele. Dřívější neochota zákonodárce přijmout pravidla pro zvyšování nájemného, které bylo předvídáno v ust. § 696 odst. 1 OZ 64, znamenala zvýhodňování jedné skupiny na úkor skupiny druhé, jak vyslovil ve svém nálezu Ústavní soud: „Dlouhodobá nečinnost Parlamentu České republiky spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy (§ 696 odst. 1 OZ 64), je protiústavní a porušuje čl. 4 odst. 3, odst. 4 a čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod“.<sup>67</sup>

---

<sup>66</sup> „Rent is to be paid at the commencement of the periods of time according to which it is computed but at the latest by the third working day of each such period.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (cit. 20. 2. 2020, 12:26) Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>67</sup> Srov. náleží ÚS ČR ze dne 28. února 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05.

Je nutné připomenout, že bylo povinností Ústavního soudu jako ochránce ústavnosti, využít jemu daných instrumentů k zajištění ochrany práv pronajímatele za situace, kdy absentovala platná právní úprava, která by umožňovala jednostranné zvýšení nájemného, přičemž neexistence dotyčné úpravy byla zapříčiněna nečinností zákonodárce. Nežádoucí situaci bylo třeba vyřešit pomocí rozhodování obecných soudů, které i přes absenci právní úpravy mohly rozhodnout o zvýšení nájemného, tj. určit jeho novou výši. Nutné ovšem přitom bylo, aby se obecné soudy vyvarovaly uplatňování vlastní úvahy, přihlížely k místním podmínkám, tj. zabránily diskriminaci tak říkajíc na opačnou stranu a aplikovaly přirozené zásady a zvyklosti občanského práva.<sup>68</sup>

Platná právní úprava v obč. zák. předvídá možnost stran nájemního poměru ujednat si každoroční zvyšování nájemného (§ 2248 obč. zák.). Za předpokladu dohody stran je přípustné zvyšovat nájemné každý rok.<sup>69</sup>

Zákon ale připouští také jednostranné zvyšování nájemného (§ 2249 obč. zák., § 2250 obč. zák.). V jakých případech může pronajímatel k takovému zvýšení přistoupit? Jde o situace, kdy se strany na zvyšování nájemného nedohodly, a na druhé straně si v nájemní smlouvě výslovně neujednaly, že zvyšování nájemného je vyloučeno. Rozhodná ustanovení jsou reakcí na existenci výše zmíněného protiústavního stavu, kdy nebyla přijata OZ 64 předvídaná právní norma, která by zvyšování nájemného pronajímateli umožňovala.

### **1.5 Postup zvyšování nájemného**

Pro jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem jsou zákonem (§ 2249 odst. 1 obč. zák.) stanoveny tyto formální a obsahové požadavky:

1. písemný návrh obsahující novou výši nájemného,
2. navržená nová výše nájemného nesmí přesáhnout výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě,
3. navržené zvýšení, spolu s tím, k němuž za poslední tři roky došlo, nebude nepřesahovat 20 %,
4. v posledních 12 měsících nedošlo ke zvýšení nájemného.

---

<sup>68</sup> Srov. nález ÚS ČR ze dne 28. února 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05.

<sup>69</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 202-203 (Kabelková).

Co se týká požadavků uvedených v bodech 1., 3. a 4., nebude pravděpodobně obtížné, aby je pronajímatel splnil. Lze konstatovat, že v případě, kdy dochází ke změně výše peněžitého plnění, je velmi praktické, aby tato otázka byla řešena v písemné formě, takže je zajištěna určitost, srozumitelnost, jak kvůli snadnému porozumění, tak kvůli důkazní hodnotě. Písemný návrh posiluje právní jistotu obou stran a umožňuje se vyvarovat případným možným číselným nesrovnalostem, které by v případě ústní formy mohly snadno nastat. Zároveň bod 3. představuje ochranu nájemce před spekulativním jednáním pronajímatele, který by nalákal nájemce na nízké nájemné a vzápětí nájemné skokově zvýšil.<sup>70</sup>

Požadavek stanovený v bodě 2. vyžaduje určení toho, co se rozumí slovy „až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě“. Prováděcím předpisem, který stanoví podrobnosti postupu je nař. vl. č. 453/2013 Sb.. Tento předpis dovoluje použití dvou způsobů, a to zaprvé pořízení znaleckého posudku o výši obvyklého nájemného pro daný byt, nebo zadruhé prokazatelné doložení výše nejméně tří srovnatelných nájemných (§ 3 odst. 1 nař. vl. č. 453/2013 Sb.).

K platnosti zvýšení nájemného na základě návrhu pronajímatele je zapotřebí písemného souhlasu nájemce, který musí pronajímatel obdržet do dvou měsíců od učinění návrhu na zvýšení nájemného (srov. § 570 n. obč. zák.). V případě nájemcova souhlasu se zvýšením nájemného zaplatí navýšené nájemné začátkem třetího měsíce od dojití návrhu na zvýšení nájemného.<sup>71</sup> Neobdrží-li pronajímatel písemný souhlas nájemce do dvou měsíců, není pronajímatel oprávněn nájemné zvýšit, má ale právo obrátit se ve lhůtě dalších tří měsíců na soud, aby výši nájemného určil (§ 2249 odst. 3 věta druhá obč. zák.). Soud návrhu vyhoví i pokud je podán po uplynutí tří měsíční lhůty v případě, že nájemce nenamítne jeho opožděné podání (§ 2249 odst. 3 věta druhá obč. zák.). Za předpokladu, že nepůjde o návrh v rozporu s dobrými mravy (§ 2 odst. 3 obč. zák.), je soud povinen stanovit nájemné ve výši

---

<sup>70</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 7.2.2020, 13:22)  
Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>71</sup> HULMÁK a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014)*. Komentář. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 376 (Hulmák, Kabelková).

obvyklého nájemného v daném místě a čase.<sup>72</sup> Zároveň může soud zvýšit nájemné o víc, než původně pronajímatel požadoval.<sup>73</sup>

Je třeba dodat, že takovýto postup svědčí i nájemci, který může podat písemný návrh na snížení nájemného v případě, že platí nájemné, které je vyšší než obvyklé v daném místě. Postup bude obdobný jako u jednostranného zvyšování nájemného pronajímatelem (§ 2249 odst. 4 obč. zák.).

Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné také v důsledku stavebních úprav, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, nebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody (§ 2250 odst. 1 obč. zák.). Zvýšení nájemného je za takové situace možné až o 10 % z částky účelně vynaložených nákladů ročně. Je třeba dodat, že takové zvýšení lze provést pouze jednorázově, tj. každoroční zvyšování není možné, a kromě toho je třeba, aby s návrhem pronajímatele na toto zvýšení nájemného vyslovili souhlas nájemci alespoň dvou třetin bytů v domě. Takovéto řešení vylučuje, aby menšina nájemců zablokovala modernizaci domu, resp. bytů.<sup>74</sup> Bez souhlasu nájemců alespoň dvou třetin bytů v domě může pronajímatel zvýšit nájemné o pouhé 3,5 % z vynaložených nákladů ročně (§ 2250 odst. 2 obč. zák.).

## 1.6 Zahraniční právní úpravy

Problematiku zvyšování nájemného upravuje CCQ odlišným způsobem. Nedovoluje zvýšit nájemné v případě, že nájem je ujednána na dvanáct či méně měsíců. Ale v případě, že trvání nájmu je ujednáno na dobu delší než jeden rok, nemá ujednání o zvýšení nájemného v průběhu prvních dvanácti měsíců nájmu či víc jak jednou po dobu dvanácti měsíců právní účinky (čl. 1906 CCQ)<sup>75</sup>. Na rozdíl od české právní úpravy CCQ neupravuje možné důvody zvyšování nájemného, a tedy ani neklade formální a obsahové požadavky na takovýto návrh ze strany pronajímatele.

---

<sup>72</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1201-1202 (Bajura, Salač).

<sup>73</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 208 (Kabelková).

<sup>74</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 7.2.2020, 18:02) Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>75</sup> „A clause in a lease with a fixed term of 12 months or less providing for an adjustment of the rent during the term of the lease is without effect. A clause in a lease with a term of more than 12 months providing for an adjustment of the rent during the first 12 months of the lease or more than once during each 12 month period is also without effect.“ Publications Québec. (cit. 22. 2. 2020, 11:27). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

Česká právní úprava zvyšování nájemného recipuje prostřednictvím právní úpravy v BGB.<sup>76</sup> BGB zná několik způsobů zvýšení nájemného.

Strany nájemního poměru se mohou dohodnout písemně na různé výši nájmu na specifické období; každé nájemné nebo jeho zvýšení musí být vyjádřeno jako peněžitá částka. BGB dává možnost pronajímateli písemně ujednat s nájemcem v nájemní smlouvě postupné zvyšování nájemného i na několik období dopředu. K ochraně nájemce, zákon stanovuje ochrannou lhůtu, po kterou nájemné nesmí být dále zvýšeno po dobu jednoho roku. Lze se domnívat, že pronajímatel může s nájemcem uzavřít nájemní smlouvu např. na tři roky, přičemž k navýšení dojde s účinností prvního měsíce druhého roku a dále prvního měsíce třetího roku trvání nájemní smlouvy (§ 557a odst. 1, 2 a 3 BGB)<sup>77</sup>.

Strany nájemní smlouvy si mohou písemně ujednat, že výše nájmu je určena prostřednictvím cenového indexu životních nákladů pro soukromé domácnosti v Německu spočítaný statistickým úřadem (tzv. indexovaný nájem). V případě, že je uplatňován indexovaný nájem, tento nájem musí zůstat nezměněn po periodu nejméně jednoho roku. V případě použití indexovaného nájmu je vyloučeno použití § 558 BGB, tj. zvýšení nájemného až do výše obvyklého nájemného v dané lokalitě. Rovněž je omezena aplikace § 559 BGB, tj. nárůst nájmu z důvodu modernizace, kdy požadavek modernizace byl vyvolán okolnostmi mimo kontrolu pronajímatele (§ 557b odst. 1 a 2 BGB)<sup>78</sup>.

Zvýšení nájemného až do výše obvyklého nájemného v dané lokalitě může pronajímatel požadovat za předpokladu, že nájemné nebylo zvýšeno v posledních patnácti

---

<sup>76</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 9.2.2020, 10:03)  
Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>77</sup> „(1) The rent may be agreed in writing in varying amounts for specific periods of time; in the agreement, each rent amount or each increase must be indicated as a monetary amount (stepped rent).  
(2) The rent must remain unchanged on each occasion for at least one year. During the period of stepped rent, an increase under sections 558 to 559b is excluded.  
(3) The right of the lessee to give notice may be excluded for a maximum of four years after the stepped rent agreement is entered into. Notice of termination is allowed to the end of this period at the earliest.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (cit.10.6.2020,22:18) Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>78</sup> „(1) The parties to the contract may agree in writing that the rent is to be determined by means of the price index for the cost of living of all private households in Germany computed by the Federal Statistics Office [Statistisches Bundesamt] (indexed rent).  
(2) While an indexed rent is applicable, the rent, except for increases under sections 559 to 560, must remain unchanged for at least one year at a time. An increase under section 559 may only be demanded to the extent that the lessor has carried out structural measures due to circumstances for which he is not responsible. An increase under section 558 is excluded.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (cit.10.6.2020,22:28) Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

měsících. BGB chrání nájemce před frekventovaným zvyšováním nájmu a používá ochranou lhůtu v délce jednoho roku od posledního zvýšení nájmu (§ 558 odst. 1 BGB)<sup>79</sup>.

V případě, že pronajímatel provedl modernizaci definovanou v § 555b č. 1, 3, 4, 5 nebo 6 BGB může zvýšit roční nájem o 11 % z nákladů vynaložených na modernizaci obydlí (§ 559 odst. 1 BGB)<sup>80</sup>. Zvýšení nájemného na základě modernizace bytu nebo domu je vyloučeno, pokud by to přineslo těžkosti pro nájemce, které nelze ospravedlnit (§ 559 odst. 4 BGB)<sup>81</sup>.

Cit. ust. mají kogentní povahu a ujednáním odchylujícím se v neprospěch nájemce zákonodárce nepřikládá právní účinky (§ 557a odst. 4, § 557b odst. 4, § 558 odst. 6, § 559 odst. 6 BGB)<sup>82</sup>.

Podmínky formální a obsahové pro jednostranné zvýšení nájemného, stejně tak jako první den zvýšení nájemného, jakož i možnost zvýšit nájemné rozhodnutím soudu při absenci souhlasu nájemce, jsou upraveny v BGB obdobně jako v obč. zák..

## 1.7 Jiné platby

Pronajímatel není oprávněn požadovat od nájemce jiná plnění než výše zmíněné nájemné, zálohy (náklady) na služby či případné úroky z prodlení (§ 2251 odst. 2 obč. zák.). Příkladem plateb, které nelze po nájemci požadovat, by mohl např. být příspěvek na stavební úpravy domu, vklad do fondu oprav atp..<sup>83</sup> Cit. pravidlo je nepochybně důvodné a je

---

<sup>79</sup> „(1) The lessor may demand approval of an increase in rent up to the reference rent customary in the locality if, at the time when the increase is to occur, the rent has remained unchanged for fifteen months. The demand for a rent increase may be made at the earliest one year after the most recent rent increase. Increases under sections 559 to 560 are not taken into account.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 10.6.2020, 22:29). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>80</sup> „(1) If the lessor has carried out modernisation measures within the meaning of section 555b no. 1, 3, 4, 5 or 6, he may increase the annual rent by 11 per cent of the costs spent on the dwelling.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 10. 6. 2020, 22:33 Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>81</sup> „(4) The rent increase is ruled out where, also taking account of the likely future operating costs for the lessee, it would signify a hardship which cannot be justified, even taking account of the legitimate interests of the lessor. No consideration in accordance with sentence 1 shall take place if

1. the property was merely restored to a generally customary condition, or
2. the modernisation measure was carried out as a result of circumstances for which the lessor was not responsible.

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 10. 6. 2020, 22:35 Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>82</sup> „A deviating agreement to the disadvantage of the lessee is ineffective.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 10. 6. 2020, 22:36 Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>83</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 15.2.2020, 20:42) Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.



potřebné, aby bylo v právní úpravě obsaženo. Brání totiž pronajímateli – s ohledem na dobré mravy (§ 2 odst. 3 obč. zák.) – požadovat další peněžitá plnění od nájemce, kterými by se sám zbavil své vlastní povinnosti, a přenesl by ji na nájemce.

## 2 Jistota

Subjekty nájemního poměru si mohou ujednat, že nájemce dá pronajímateli dříve než se nastěhuje peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu (§ 2254 odst. 1 obč. zák.). Obč. zák. před novelizací provedenou zákonem č. 460/2016 Sb. stanovil, že výše jistoty může dosahovat až šestinásobku měsíčního nájemného. Tato výše byla zák. č. 460/2016 Sb., čl. I, bodem 27. upravena na pouhý trojnásobek<sup>84</sup> měsíčního nájemného. Obavy z negativního dopadu na nízkopříjmové nájemce a možného vytvoření překážky získání standardního bydlení, vedly zákonodárce k redukci výše jistoty z šestinásobku na trojnásobek měsíčního nájmu.<sup>85</sup> Nelze přehlédnout, že se jedná o další z řady změn, které favorizují nájemce a posilují jeho postavení vůči pronajímateli. Touto změnou dochází k nepřiměřenému přenosu rizika na jednu ze smluvních stran nájemního poměru.<sup>86</sup>

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci jak jistotu, tak i úroky z jistoty ode dne jejího poskytnutí, a to alespoň ve výši zákonné sazby (§ 2254 odst. 2 obč. zák.). O jakou zákonnou sazbu se ovšem jedná je sporné.<sup>87</sup> Lze přisvědčit, že výše úroků by měla být určena dle ust. § 1802 obč. zák., tedy stanovena zákonným předpisem, a v případě, že není, mělo by se jednat o obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy.<sup>88</sup> Pro vyvarování se nejasnostem, jaká byla výše úroku, kterou banky v okolí pronajímatele poskytovaly v době uzavření nájemní smlouvy, bude vhodné si výši úroků ujednat již při sjednávání nájemní smlouvy.<sup>89</sup>

---

<sup>84</sup> Výše složených peněžních prostředků nájemcem k zajištění plnění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem, dle OZ 64, nesměla přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (§ 686a odst. 2 OZ 64). Nelze si tedy nevsímnout, že zákonodárce v obč. zák. změnil způsob výpočtu jistoty, kterou navázal pouze na výši měsíčního nájemného.

<sup>85</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 23.2.2020, 9:28) Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>86</sup> HADAMČÍK, L. Ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a domu vhodná k technické novele. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 2017, č. 1, s. 135.

<sup>87</sup> TINTĚRA, T.; PETR P. a kol. *Základy závazkového práva*. 2. díl. Praha: Leges, 2017. Student. ISBN 978-80-7502-168-7. s. 97 (Tintěra).

<sup>88</sup> VESELÝ P. NOZ v praxi: Úrok a úrok z prodlení stále není totéž a jak je to s úročením jistoty nájemce. In: [www.bulletin-advokacie.cz](http://www.bulletin-advokacie.cz). (online). Publikováno dne 12. 9. 2014 (cit. 23. 2. 2020, 13:05). Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/noz-v-praxi-urok-a-urok-z-prodleni-stale-neni-totez-a-jak-je-to-s-urocenim-jistoty-najemce?browser=mobi>.

<sup>89</sup> PLAJNER, A. Úrok z jistoty nájemného. In: [www.asociace-sos.cz](http://www.asociace-sos.cz) (online). Publikováno dne 28. 5. 2015 (cit. 23. 2. 2020, 13:20). Dostupné z: <http://www.asociace-sos.cz/urok-z-jistoty-najemneho/>.

Jaký je tedy účel jistoty a čemu jistota slouží? V případě, že se pronajímatel a nájemce dohodnou na jistotě, budou peníze předané pronajímateli sloužit jako záruka, že nájemce splní své povinnosti. Jde např. o placení nájemného, hrazení služeb poskytovaných s užíváním bytu, případné uhrazení škody, kterou nájemce způsobil.<sup>90</sup> V případě, že k takové situaci dojde, tj. nájemce bude dlužit pronajímateli některé povinné plnění, pronajímatel si po skončení nájmu započte z jistoty, co mu nájemce dluží (§ 2254 odst. 2 obč. zák.). Pronajímatelovo postavení je jistotou posíleno a jistota mu poskytuje určitou záruku, že v případě, že nájemce nesplní své povinnosti platit nájemné, zálohy (náklady) na služby, či zničí jeho majetek a odmítá nahradit škodu, může se pronajímatel z částky jistoty zhojit, byť jen částečně. Zároveň není možné, aby jistota, která je poskytována v penězích, nebyla dále úročena, tj. tak říkajíc by pouze „ležela na účtu“. Úroky z jistoty jsou spravedlivé a nájemce na ně má zákonné právo (srov. § 2254 odst. 2 obč. zák.). Peníze jsou totiž stále ve vlastnictví nájemce.

Pronajímatel není povinen ukládat jistotu na zvláštní účet odděleně od svého osobního účtu.<sup>91</sup> Stejně tak je nutné dodat, že z jistoty se neodečítá postupně, nýbrž až na konci nájmu, tedy v průběhu nájmu nemůže dojít k situaci, kdy by byl nájemce povinen jistotu doplňovat.<sup>92</sup>

## 2.1 Zahraniční právní úpravy

Jistota ve výši trojnásobku nájemného je zakotvena také v ust. § 551 odst. 1 BGB<sup>93</sup>. Zároveň má nájemce právo na úroky z jistoty, které jsou určeny dle obvyklé úrokové výše (§ 551 odst. 3 BGB)<sup>94</sup>.

---

<sup>90</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 236 (Kabelková).

<sup>91</sup> ČABANOVÁ, L. Právní úprava tzv. jistoty (dříve kauce) v nájemních vztazích a práv a povinností s ní souvisejících dle nového občanského zákoníku. In: [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz). (online). Publikováno dne 5. 3. 2015 (cit. 15. 6. 2020, 17:09). Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-uprava-tzv-jistoty-drive-kauce-v-najemnich-vztazich-a-prav-a-povinnosti-s-ni-souvisejicich-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-97175.html>.

<sup>92</sup> BEZOUŠKA, P.; PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: Anag, 2013. ISBN 978-80-7263-819-2. s. 313.

<sup>93</sup> „If the lessee must give the lessor a security deposit for the performance of his duties, then this security deposit, subject to subsection (3) sentence 4, may amount at most to three times the rent for one month, exclusive of the operating costs shown as a lump sum or as an advance payment.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit.23.2.2020,19:30). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>94</sup> „The lessor must invest a sum of money transferred to him as a deposit with a banking institution at the usual rate of interest for savings deposits with withdrawal notice of three months. The parties to the contract may agree on another form of investment. In either case the investment must be made separately from the assets of the lessor and the lessee is entitled to the income. It accrues to the security deposit. For residential space in a student hostel or a hostel for young people, there

CCQ ujednání jistoty naproti tomu nezná, a v případě, že bude jistota ujednána, bude ujednání neúčinné (čl. 1904 CCQ)<sup>95</sup>. Pronajímatel nemůže od nájemce vybírat jistotu, ani jiné plnění, které by překračovalo výši měsíčního nájmu.<sup>96</sup>

Na rozdíl od české a německé právní úpravy jistoty, CCQ jednoznačně straní nájemci.

---

is no duty for the lessor to pay interest on the security deposit.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit.23.2.2020,19:30). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>95</sup> „Nor may he exact any amount of money other than the rent, in the form of a deposit or otherwise, or demand that payment be made by postdated cheque or any other postdated instrument.“ Publications Québec. (cit. 23. 2. 2020, 19:35). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

<sup>96</sup> „Landlords may not collect any form of deposit in Quebec. Landlords are prohibited from collecting any rent installment that exceeds one month’s rent.“ Quebec Rental Rules. In: [www.lacombeavocats.ca](http://www.lacombeavocats.ca) (online). Publikováno dne 26. 9. 2016 (cit. 23. 2. 2020, 19:40). Dostupné z: <http://lacombeavocats.ca/quebec-rental-rules/>.

### 3 Běžná údržba a drobné opravy

Mezi zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a nájmu domu najdeme také ust., která upravují povinnost pronajímatele udržovat byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Jeho protipólem je nájemcova povinnost provádět běžnou údržbu a drobné opravy, které souvisí s užíváním bytu (§ 2257 odst. 1 a 2 obč. zák.).

Byt způsobilý k užívání lze chápat jako byt, který je vhodný k bydlení s předpokladem, že pronajímatel odstraňuje jakékoli závady, které se vyskytnou, a to jak v bytě či domě, s výjimkou závad způsobených nájemcem, které je také nájemce povinen odstranit.<sup>97</sup> Mezi takové povinnosti pronajímatele bude náležet také povinnost umožnit uživatelům bytu příjem televizního vysílání<sup>98</sup>, pokud je pronajímatel zároveň vlastníkem domu, ve kterém se byt nachází, bude jeho povinností také provádět opravy odběrných zařízení<sup>99</sup>, stejně tak jako povinnost zajistit dodávky pitné vody a odvod odpadních vod<sup>100</sup>.

Co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravy, které je povinen odstranit nájemce, obč. zák. blíže nevymezuje. Detailní vymezení těchto pojmů je obsaženo v nař. vl. č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, které nabylo účinnosti dne 1. 1. 2016 (dále jen nař. vl. č. 308/2015 Sb.).

V tomto nařízení můžeme číst, že běžnou údržbu lze chápat zejména např. jako malování, opravu omítky, tapetování, čištění podlah, udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění ohříváčů vody, digestoří, kuchyňského sporáku, kontrolu funkčnosti hlásiče kouře a výměnu jeho zdroje, kontrolu a údržbu vodovodních baterií. Z tohoto výčtu lze usoudit, že půjde o takovou údržbu, kterou je třeba provádět pravidelně a pečlivě, tedy takovou, kterou může nájemce snáze provést, na rozdíl od pronajímatele, který by musel neustále rušit nájemce návštěvami bytu. S ohledem na to, že ust. § 2257 odst. 2 obč. zák. je dispozitivní, bude možné ujednat si v nájemní smlouvě i něco

---

<sup>97</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 244-245 (Kabelková).

<sup>98</sup> Srov. rozsudek NS ČR ze dne 4. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004.

<sup>99</sup> Srov. rozsudek NS ČR ze dne 27. června 2001, sp. zn. 26 Cdo 1412/99.

<sup>100</sup> Srov. usnesení NS ČR ze dne 10. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 5135/2008.

jiného, nicméně z pohledu pronajímatele je výhodné zcela podřídit tyto poměry cit. ust. a tyto povinnosti ponechat nájemci.

Stejně tak jako povinnost běžné údržby má nájemce také povinnost provádět drobné opravy. Pro definici tohoto pojmu je zapotřebí nahlédnout také do nař. vl. č. 308/2015 Sb., konkrétně do ust. § 3, kde je pojem drobných oprav vymezen. Mezi drobné opravy patří např. opravy kamen (na pevná a podobná paliva), opravy jednotlivých částí vrchních podlah, dveří a oken, opravy vypínačů, zvonků, výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, oprava a certifikace bytových měřidel.

Na jednu stranu je důvodné po nájemci požadovat provádění běžné údržby a drobných oprav, nicméně je třeba dodat, že provádění těchto oprav a údržby má své limity, které mají nájemce chránit před vynakládáním větších finančních částek. Jde o ust. § 6 nař. vl. č. 308/2015 Sb., které stanoví roční limit nákladů. Součet nákladů za drobné opravy v kalendářním roce nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu (§ 6 odst. 2 nař. vl. č. 308/2015 Sb.).

## 4 Úpravy

V průběhu nájmu bytu či domu může dojít k situaci, kdy bude zapotřebí, aby nájemce strpěl úpravy prováděné pronajímatelem v případě, že jde o úpravy či přestavbu, které nesníží hodnotu bydlení, lze je provést bez většího nepohodlí pro nájemce, jsou-li prováděna na příkaz orgánu veřejné moci či hrozí-li zvláště závažná újma (§ 2259 obč. zák.). Vymezení takové úpravy najdeme ve stav. zák.. Jedná se o takovou stavební úpravu, při které se zachovává vnější půdorysově i výškové ohraničení stavby, přičemž za úpravu je považováno i zateplení pláště stavby (§ 2 odst. 5 písm. c) cit. zák.).

S ohledem na nájemcova právo nerušeně užívat byt je zapotřebí jeho souhlasu, aby mohl pronajímatel započít se stavebními úpravami či přestavbou domu. Pokud nájemce do deseti dnů po oznámení nedá souhlas s vyklizením bytu, má se za to, že vyklizení odmítl (§ 2260 odst. 3 obč. zák.): tato doba se zkracuje na pět dnů, pokud stavební úpravy nezaberou víc, než jeden týden (§ 2261 obč. zák.). Výjimkou z tohoto pravidla je situace, kdy jsou úpravy prováděny na příkaz orgánu veřejné moci či hrozí-li zvláště závažná újma.<sup>101</sup> Stejně tak mezi důvody, které ospravedlňují nájemce k odepření souhlasu, je jeho vysoký věk, špatný zdravotní stav či zvláště snížená pohyblivost.<sup>102</sup> Odmítne-li nájemce byt vyklidit, může pronajímatel navrhnout soudu, aby rozhodl o vyklizení bytu (§ 2262 odst. 1 obč. zák.). Soud návrhu vyhová, pokud pronajímatel-žalobce prokáže účelnost úpravy nebo přestavby, a s tím související nezbytnost byt vyklidit (§ 2262 odst. 2 obč. zák.).

Pokud to daná situace dovoluje, pronajímatel je povinen oznámit zamyšlené stavební práce tři měsíce před jejich zahájením, stejně tak jako odhad předpokládané doby jejich trvání (§ 2260 odst. 2 obč. zák.). Tříměsíční oznamovací doba se zkracuje na dobu deseti dnů, pokud půjde o vyklizení nezbytné pouze na dobu jednoho týdne (§ 2261 obč. zák.).

Dále má nájemce právo na poskytnutí přiměřené náhrady účelných nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s vyklizením bytu (§ 2260 odst. 1 obč. zák.). Účelně vynaloženými náklady se rozumí náklady, které zahrnují stěhovací náklady, stejně tak jako náklady na

---

<sup>101</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 252 (Kabelková).

<sup>102</sup> Srov. usnesení NS ČR ze dne 23. dubna 2008, sp. zn. 26 Cdo 1653/2007.

náhradní bydlení, za předpokladu, že po dobu stavebních úprav či přestavby bytu bude bydlet v bytě srovnatelné velikosti a kvality.<sup>103</sup>

Také nájemce je oprávněn provádět úpravy či přestavbu bytu za předpokladu, že s tím pronajímatel souhlasí (§2263 odst. 1 obč. zák.). Pokud jsou výše uvedené změny bytu nutné vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, a pronajímatel bez vážných důvodů se změnami nesouhlasí, má nájemce právo žádat soud, aby svým rozhodnutím pronajímatelův souhlas nahradil (§ 2263 odst. 1 obč. zák.). Nájemce je po skončení nájmu povinen odstranit změny, které provedl, pokud to pronajímatel žádá (§ 2263 odst. 2 obč. zák.).<sup>104</sup>

#### 4.1 Zahraniční právní úpravy

CCQ, stejně jako obč. zák., zakotvuje, jak možnost pronajímatele provést úpravy a opravy bytu a oznámit je nájemci s dostatečným časovým předstihem před zahájením stavebních prací (čl. 1922 a čl. 1923 CCQ)<sup>105</sup>, tak i právo nájemce na náhradu vynaložených nákladů spojených s nutností byt vyklidit (čl. 1922 CCQ).

Německá právní úprava v BGB také stanovuje povinnost pronajímatele oznámit zamýšlené provádění úprav bytu, popř. domu s dostatečným předstihem, jakož i právo nájemce na náhradu nákladů v přiměřené výši. Pronajímatel na základě žádosti nájemce poskytne na úpravy zálohu (§ 555a odst. 2 a odst. 3 BGB)<sup>106</sup>.

---

<sup>103</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 254-255 (Kabelková).

<sup>104</sup> Srov. rozhodnutí NS ČR ze dne 28. února 2007, sp. zn. 26 Cdo 2536/2005.

<sup>105</sup> Čl. 1922 CCQ: „No major improvements or major repairs, other than urgent repairs, may be made in a dwelling without prior notice from the lessor to the lessee and, if it is necessary for the lessee to vacate temporarily, until the lessor has offered him an indemnity equal to the reasonable expenses he will have to incur by reason of the vacation.“ Publications Québec. (cit. 27. 2. 2020, 12:01). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

Čl. 1923 CCQ: „The notice given to the lessee indicates the nature of the work, the date on which it is to begin and an estimate of its duration and, where required, the necessary period of vacancy; it also specifies the amount of the indemnity offered, where applicable, and any other conditions under which the work will be carried out, if they are of such a nature as to cause a substantial reduction of the enjoyment of the premises.

The notice shall be given at least 10 days before the date on which the work is to begin or, if a period of vacation of more than one week is necessary, at least three months before that date.“ Publications Québec. (cit. 27. 2. 2020, 12:03). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

<sup>106</sup> „(2) The lessee is to be given notice of structural maintenance measures in good time unless they only entail an insignificant impact on the leased property or it is imperative for them to be implemented immediately.

(3) The lessor must compensate for expenditure incurred by the lessee as a result of a structural maintenance measure to a suitable degree. He is to make an advance payment on request.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit.23.2.2020,12:14). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).



## 5 Oznámení poškození nebo vady

Pokud v bytě vznikne vada či poškození, které je třeba bez prodlení odstranit, musí ji nájemce ohlásit pronajímateli ihned (§ 2264 odst. 1 obč. zák.). Pokud se bude jednat o vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, je nutné vadu nebo poškození oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu (§ 2264 odst. 1 obč. zák.). Časové rozlišení výrazem „ihned“ a „bez zbytečného odkladu“ odráží urgenci odstranění dané vady či poškození. V případě, že půjde o vadu, kterou je nutno odstranit ihned, půjde o situace, kdy by při neodstranění vady, a to okamžitě, vznikla další škoda. Zatímco v případě vady či poškození, které je třeba odstranit bez zbytečného odkladu, půjde o vadu či poškození, které brání obvyklému bydlení. Nutno podotknout, že povaha vad či poškození, které je nutno odstranit bez zbytečného odkladu, nelze klasifikovat jako běžnou údržbu a drobné opravy, a tedy povinnost vady či poškození odstranit nese pronajímatel. Přesto nelze opomíjet skutečnost, že když nájemce nesplní svou informační povinnost včas, bude za vzniklou škodu odpovědný pronajímateli.<sup>107</sup>

Nájemce je povinen dle svých možností učinit vše, aby vadou či poškozením nevznikla škoda další, což mu zároveň dává právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody; to ovšem neplatí v situaci, kdy vadu nebo poškození způsobil nájemce sám (§ 2264 odst. 2 obč. zák.). Jde o preventivní opatření, které má zabránit vzniku další škody, jak na majetku nájemce a pronajímatele, tak i třetích osob.<sup>108</sup>

Nárok na náhradu nákladů účelně vynaložených je dále podmíněn včasností oznámení. Nepřichází tedy v úvahu, aby nájemce sám začal odstraňovat vadu či poškození, pronajímateli neoznámil nic, tj. nesplnil by svou informační povinnost, a následně by se domáhal náhrady vynaložených nákladů, nebo slevy z nájemného (§ 2265 odst. 3 obč. zák.).

Pronajímatel musí poškození či vadu, kterou nezpůsobil nájemce, odstranit ve lhůtě, popř. v dodatečné lhůtě. Pokud se tak nestane a představuje-li prodlení pronajímatele při odstraňování poškození či vady hrubé porušení jeho povinností, vznikne nájemci právo vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2266 obč. zák.).

---

<sup>107</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 266-267 (Kabelková).

<sup>108</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 267 (Kabelková).

Pronajímatel provede odstranění poškození či vady na náklady nájemce, pokud jde o vadu nebo poškození, kterou způsobil nájemce a kterou sám nájemce neodstranil (§ 2267 obč. zák.). Nájemce bude muset poskytnout při odstraňování poškození či vady nutnou součinnost a umožnit pronajímateli přístup do bytu; neučiní-li tak, má pronajímatel právo žádat, aby soud rozhodl o nájemcově povinnosti umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem odstranění vady či poškození.<sup>109</sup>

Zároveň je nutné mít na paměti, že v takový okamžik dochází ke střetu dvou základních lidských práv. Zaprvé práva pronajímatele na ochranu jeho vlastnictví (čl. 11 Listiny základních práv a svobod, čl. 1 Protokolu č.1 k Evropské úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod) a zadruhé nájemcova práva na ochranu jeho bydlení a soukromí (čl. 12 Listiny základních práv a svobod, čl. 8 Evropské úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod). Základní práva mohou být omezena třemi způsoby a jedním z nich je výše uvedený případ, a to kolize s jiným základním právem. Nelze mluvit o absolutní přednosti jednoho práva před druhým, vždy je nutné zvážit konkrétní situaci, případně aplikovat test proporcionality.<sup>110</sup>

Vlastník, v tomto případě pronajímatel, potřebuje ať už z důvodu vady či poškození svého majetku do bytu vstoupit, aby mohl svůj majetek ochránit, což je vyjádřením jeho základního práva. Nájemce má zase právo na nerušené bydlení, a proto je zapotřebí, aby poskytl pronajímateli součinnost, která spočívá v umožnění přístupu do obydlí, přičemž ale nesmí dojít k narušení jeho soukromí nad únosnou míru.

Pronajímatel musí dbát na to, aby jeho jednání spočívající ve vstupu do nájemcova obydlí nebylo šikanózní, tedy spočívající v příliš častých návštěvách nebo které by nebylo včas (v dostatečném časovém předstihu) a řádně nájemci oznámeno. Subjekty nájemního poměru se musí dohodnout na termínu, který bude vyhovovat oběma z nich.<sup>111</sup>

CCQ např. stanoví, že byt nájemce musí umožnit pronajímateli vstup do obydlí kvůli provedení prací, může nájemce vstup odepřít před sedmou hodinou ranní a po sedmé hodině večerní, pokud se nejedná o urgentní práce (čl. 1933 CCQ)<sup>112</sup>. Pronajímatel zároveň musí

---

<sup>109</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 276 (Kabelková).

<sup>110</sup> WINTR, J. *Principy českého ústavního práva*. 4. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-730-6, s. 144.

<sup>111</sup> HORÁK, M.; NOVÁKOVÁ, H. *Kdo hradí opravy v bytě*. 13. dopl. a aktualiz. vyd. Praha: Polygon, 2006. ISBN 80-7273-139-4, s. 30.

<sup>112</sup> „The lessee may not refuse to allow the lessor to have access to the dwelling to carry out work.

splnit časovou podmínku oznámení vstupu, což je minimálně dvacet čtyři hodin před zamýšleným vstupem do obydlí, nejde-li o havarijní stav (čl. 1931 CCQ)<sup>113</sup>.

Stejný postup platí i v případě nutné prohlídky či kontroly bytu pronajímatelem, aniž by odstraňoval vadu či poškození. Pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou, může soud upravit četnost a rozsah těchto vstupů do obydlí nájemce, a to s ohledem na zájmy smluvních stran s ohledem na dobré mravy.<sup>114</sup>

---

He may deny him access before 7 a.m. and after 7 p.m., however, unless the work is urgent.“ Publications Québec. (cit. 29. 2. 2020, 10:28). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

<sup>113</sup> „The lessor is bound, except in case of emergency, to give the lessee a prior notice of 24 hours of his intention to ascertain the condition of the dwelling, to carry out work in the dwelling or to have it visited by a prospective acquirer.“ Publications Québec. (cit. 29. 2. 2020, 10:30). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

<sup>114</sup> Srov. usnesení NS ČR ze dne 25. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005.

### III. ČÁST

#### 1 Podnikání nájemce v bytě

Primárně má najatý byt či dům poskytnout nájemci „střechu nad hlavou“, a tak uspokojit jednu ze základních lidských potřeb, bytovou potřebu. Zároveň obč. zák. ovšem nevylučuje, aby nájemce v bytě nebo domě pracoval či podnikal, koneckonců je to projev jeho svobodné vůle. Oproti tomu, kdyby hlavním účelem nájmu byla pouze výdělečná činnost, nikoli bydlení, pronajímatel bude oprávněn nájem okamžitě vypovědět právě kvůli neoprávněnému užívání bytu k jinému účelu, než k bydlení (§ 2291 obč. zák.).<sup>115</sup>

Za předpokladu, že práce či podnikání nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům, v podobě hluku, prachu, množství osob, pachu atd., může nájemce tyto činnosti v bytě vykonávat (§ 2255 odst. 2 obč. zák.).<sup>116</sup> Zvýšeným zatížením se rozumí i zvýšené opotřebovávání bytu a jeho vybavení.<sup>117</sup>

Mezi druhy podnikání, které nepředstavují zvýšené zatížení pro byt nebo dům, je možno zařadit tzv. svobodná povolání nebo povolání tvůrčí povahy, ať už to jsou např. autoři (literáti), vynálezci, badatelé. Avšak provozování např. advokátní kanceláře<sup>118</sup>, notářského úřadu atd. v bytě a domě, které si jejich provozovatel najal k bydlení, není možné.<sup>119</sup> V opačném případě by se pak totiž nejednalo o nájem bytu či domu, nýbrž o nájem prostor sloužících k podnikání (§2302 a násl. obč. zák.) a takový nájemce by logicky nepožíval ochrany, kterou požívá nájemce domu nebo bytu užívající řádně předmět nájmu převážně k bydlení.

Ust. § 2255 odst. 2 obč. zák. umožňuje nájemci, při splnění podmínky, že nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům, využít možnosti podnikat v najatém bytě. Zároveň

---

<sup>115</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1217 (Bajura, Salač).

<sup>116</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 1.3.2020, 19:00) Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>117</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1218 (Bajura, Salač).

<sup>118</sup> S uvedením advokátní kanceláře v tomto výčtu lze částečně polemizovat, neboť činnost např. jednočlenné advokátní kanceláře v jedné místnosti najatého bytu, navíc s malým množstvím přicházejících klientů, nemusí nutně znamenat zvýšené zatížení pro byt nebo dům ve smyslu ust. § 2255 odst. 2 obč. zák..

<sup>119</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 1.3.2020, 19:11) Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

pronajímatel si musí být vědom, že nájemci nelze podnikání v bytě zakázat. S ohledem na ust. § 2235 odst. 1 obč. zák. by takový zákaz představoval zkrácení nájemcových práv.

Pokud porovnáme předchozí právní úpravu s dnes platnou právní úpravou, lze zaznamenat posun ve prospěch nájemce, jehož svoboda v bytě podnikat je v tomto ohledu posílena. OZ 64 žádným způsobem neupravoval podnikání v bytě, a tedy bez souhlasu pronajímatele by taková činnost představovala hrubé porušení nájemcových povinností.<sup>120</sup> Ovšem pouhé uvedení bytu jako sídla podnikání, nelze pokládat za výkon podnikatelské činnosti, za předpokladu, že byt je používán k jeho sjednanému účelu, v tomto případě k bydlení.<sup>121</sup>

### **1.1 Zahraniční právní úpravy**

Navzdory tomu, že CCQ ani BGB neobsahují ustanovení upravující možnost či nemožnost podnikat v najatém bytě či domě, je z hlediska právní jistoty obou subjektů nájemního poměru rozumné takové ustanovení do kodexu občanského práva inkorporovat. Strany nájemního poměru budou muset podnikání v bytě či domě regulovat prostřednictvím ujednání v nájemní smlouvě.

---

<sup>120</sup> KŘEČEK, S. *222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2008. ISBN 978-80-87212-04-2, s. 57.

<sup>121</sup> Srov. usnesení NS ČR ze dne 21. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 3282/2008.

## 2 Chov zvířete v bytě

V platné právní úpravě, tj. v obč. zák., je nájemci dovoleno chovat v bytě zvíře, pokud nepůsobí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Dále se stanoví, pakliže takový chov vyvolává potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, je nájemce povinen tyto náklady uhradit (§ 2258 obč. zák.).

Pronajímatel nemůže nájemci chov zvířete v bytě zakázat s ohledem na to, že by se jednalo o ujednání zkracující nájemcova práva, a nepřihlíželo by se k němu.<sup>122</sup> K zákazu chovu zvířete by pronajímatel mohl přistoupit pouze v případě, že je naplněn předpoklad, že takový chov působí pronajímateli nebo jiným obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Zakázat chov lze i v případě, že je zde reálná obava, že k takovým obtížím chov zvířete přispěje. Obtížemi nepřiměřenými poměrům se rozumí hluk, zápach, popř. i nebezpečnost chovaného zvířete.<sup>123</sup> Bude tedy rozhodující, jaké zvíře nájemce v bytě chová, zda půjde o zvíře běžně se vyskytující a které je často domácím mazlíčkem (psi, kočky, morčata) nebo půjde o živočicha, který není běžným domácím mazlíčkem a představuje potencionální nebezpečí (jedovatý had, šelma, klokan) jak pro pronajímatele, obyvatele domu ale vlastně nakonec i pro nájemce samotného, pokud nemá zvíře pod kontrolou.<sup>124</sup> Stejně tak i počet chovaných zvířat v bytě, ať už různého nebo stejného druhu, může být dalším kritériem pro posouzení, zda chov působí „obtíže nepřiměřené poměrům v domě“ (§ 2258 věta první obč. zák.).

Základním předpokladem, jehož splnění je podmínkou umožňující nájemci chovat v bytě zvíře, je dostatečné brání ohledů na zájmy ostatních obyvatelů domu a řádná kontrola (dohled) nájemce nad zvířetem. V domě by měl i nadále panovat klid a pořádek, resp. nemělo by docházet k vytváření situací, které představují „obtíže nepřiměřené poměrům v domě“. Lze připomenout, že dodržování pravidel obvyklých pro chování v domě je nájemcovou povinností (§ 2256 odst. 2 obč. zák.). Klíčovým měřítkem pro určení, zda chov zvířete nepřekračuje zákonný limit práva chovu zvířete v bytě, tedy budou ony poměry v domě,

---

<sup>122</sup> DVOŘÁK, J.; ŠVESTKA, J.; ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolter Kluwer ČR, a. s., 2016. ISBN 978-80-7552-187-3 s. 187-188 (Zuklínová).

<sup>123</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1224 (Bajura, Salač).

<sup>124</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 249 (Kabelková).

kterými se hlavně rozumí věcné parametry. Mezi věcné parametry lze zařadit umístění domu, typ bydlení, charakteristiku bytu (velikost, stav), osoby obývající dům (jejich věk, počet), ustálená pravidla domu pro chov zvířat, či dokonce alergie některého nájemce na určitá zvířata.<sup>125</sup>

Nejznámějším příkladem je chov psa, jako jednoho z nejoblíbenějších zvířecích mazlíčků. Takový chov ovšem s sebou může přinášet příliš hlasité štěkání, agresivitu zvířete či jeho kálení ve společných prostorech.<sup>126</sup> Výše popsané projevy zajisté spadají do kategorie působení „obtěží nepřiměřených poměrům v domě“, což znamená, že pronajímatel bude oprávněn takový chov zvířete zakázat.

Nelze vyloučit, že chov zvířete znesnadňuje bydlení ostatním obyvatelům domu, či dokonce ohrožuje jejich zdraví a bezpečnost. Takto by bylo možno nahlížet např. na chov velké kočkovité šelmy v bytě a její vypouštění do společných prostor domu, což bude představovat překročení zákonného limitu chovu zvířete, zejména kvůli hrozícímu nebezpečí pro obyvatele domu.<sup>127</sup> Podobné krajní případy bude možné klasifikovat jako hrubé porušení povinností nájemce, přičemž se bude jednat o naplnění výpovědního důvodu podle § 2288 odst. 1 písm. a) obč. zák., ovšem jen za předpokladu, že jde o trvalý protiprávní stav, čili že se nejednalo pouze o jednorázový incident.<sup>128</sup>

Co ovšem pronajímatel strpět musí, je běžné opotřebení bytu v důsledku chovu zvířete, mj. např. poškrábaná podlaha, dveře atd.<sup>129</sup> V takové situaci lze ale polemizovat, zda nejde přece jenom o zásah do pronajímatelova vlastnického práva, s ohledem na to, že dochází do jisté míry k poškození vybavení bytu. Za platné právní úpravy nemůže pronajímatel chov zvířete v bytě zakázat, a tedy bude muset strpět chov zvířete i v případě, že bude docházet k běžnému opotřebování jeho majetku.

---

<sup>125</sup> BEZOUŠKA, P. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer, ČR, 2018. Srovnávací komentář (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7598-092-2, s. 20-21.

<sup>126</sup> BEZOUŠKA, P. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer, ČR, 2018. Srovnávací komentář (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7598-092-2, s. 22.

<sup>127</sup> BEZOUŠKA, P. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer, ČR, 2018. Srovnávací komentář (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7598-092-2, s. 20-21.

<sup>128</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1224 (Bajura, Salač).

<sup>129</sup> BEZOUŠKA, P. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer, ČR, 2018. Srovnávací komentář (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7598-092-2, s. 22.

Je vhodné dodat, že úklid znečištěných společných prostor způsobené chovem zvířete, bude prováděn na náklady nájemce, jelikož by nebylo spravedlivé takové náklady rozúčtovat a požadovat jejich nesení i po jiných nájemcích bytů, kteří chovateli nejsou.<sup>130</sup>

## 2.1 Zahraniční právní úpravy

CCQ chov zvířete v bytě neupravuje. Zároveň ale takový chov nevylučuje, a bude záležet na ujednání v nájemní smlouvě i na vnitřních předpisech budovy, ve které se byt nachází. Výjimkou je asistenční zvíře pro osoby s postižením, které je možné v bytě chovat i přes zákaz chovu zvířat v daném domě. Právo mít asistenční zvíře v bytě je upraveno přímo v *Charter of human rights and freedoms*, tedy v québecké Listině základních práv a svobod.<sup>131</sup>

Ani v BGB chov zvířete v bytě výslovně upraven nenajdeme, nicméně německá rozhodná judikatura došla k závěru, že pronajímatel nemůže vydat všeobecný zákaz chovu zvířete v dotyčném domě. Není ale vyloučeno, aby pronajímatel zakázal chovat zvíře konkrétnímu nájemci, a to vzhledem k tomu, jaké zvíře (zvířata) právě chová. Jinak řečeno, je třeba vždy posoudit jen jeden konkrétní případ.<sup>132</sup>

## 3 Podnájem

### 3.1 Podnájem části bytu

Jako jedno z dalších práv nájemce, které upravuje obč. zák., je právo dát část bytu do podnájmu třetí osobě. Toto právo nepochybně patří mezi významná práva náležící nájemci.<sup>133</sup> Nájemce je oprávněn část bytu pronajmout, resp. dát do podnájmu podnájemci, a to i bez souhlasu pronajímatele, pokud v bytě sám trvale bydlí (§ 2274 obč. zák.). Trvalým bydlením se rozumí stav, kdy má nájemce v bytě své obydlí a fakticky v bytě uspokojuje

---

<sup>130</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1224 (Bajura, Salač).

<sup>131</sup> Pets in Rental Housing. In: [www.educaloi.qc.ca](http://www.educaloi.qc.ca) (online). (cit. 5.3.2020, 14:27). Dostupné z: <https://www.educaloi.qc.ca/en/capsules/pets-rental-housing>.

<sup>132</sup> Srov. rozsudek BGH ze dne 14. listopadu 2007, sp. zn. VIII ZR 340/06 nebo rozsudek ze dne 20. března, sp. zn. VIII ZR 168/12.

<sup>133</sup> KŘEČEK, S. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 5, s. 20.



svou bytovou potřebu. Překážkou pro splnění požadavku trvalého bydlení nebude např. dočasná pracovní či studijní stáž anebo pobyt ve zdravotnickém, resp. léčebném zařízení.<sup>134</sup>

Poslední věta výše cit. ust. obč. zák. stanoví, že na podnájem se také aplikuje – ale jen přiměřeně – § 2272 obč. zák.. Podle tohoto ust. je nájemce povinen informovat pronajímatele o zvýšení počtu osob žijících v bytě, ať už je to z důvodu podnájmu či jako člena domácnosti.<sup>135</sup> Nájemce ovšem musí dbát na dodržení podmínky stanovené zákonem, tudíž v bytě může bydlet jen takový počet osob, který odpovídá hygienicky nezávadnému a pohodlnému bydlení.<sup>136</sup>

Nájemce uzavírá s podnájemcem podnájemní smlouvu. Trvání podnájmu závisí na délce nájemní doby, která byla sjednána mezi nájemcem a pronajímatelem. V případě výpovědi, ať už ze strany nájemce či pronajímatele, bude podnájem skončen současně s nájmem (§ 2278 obč. zák.). Také třeba zmínit, že právo nájmu na podnájemce nikdy nepřechází.<sup>137</sup> Lze tedy konstatovat, že podnájem je poměrem akcesorickým a jeho osud je zcela závislý na nájmu. Není vyloučeno, aby podnájem skončil dřív než nájem, nikdy ovšem nemůže podnájem trvat déle než nájem.<sup>138</sup>

Podnájemní poměr je poměrem mezi nájemcem a podnájemcem<sup>139</sup>, když podnájemní poměr je zcela závislý na poměru nájemním<sup>140</sup>. Pronajímatel v rámci podnájemního poměru jako subjekt nevystupuje, neboť není třetím kontrahentem smlouvy o podnájmu.

Lze předpokládat, že pokud bude nájemce trvale bydlet v najatém bytě, bude schopen kontrolovat podnájemce, a tím pádem není nutné, aby pronajímatel byl informován o podnájmu. Pronajímatel si však může v rámci nájemní smlouvy vyhradit nezbytný souhlas s podnájmem, jako podmínku platnosti smlouvy o podnájmu (§ 2274 obč. zák. ve spojení s § 2272 odst. 2 obč. zák.). Jistě bude rozumným krokem pronajímatele pamatovat na možnost

---

<sup>134</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1258 (Bajura, Salač).

<sup>135</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1258 (Bajura, Salač).

<sup>136</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 6.3.2020, 10:52) Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>137</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 6.3.2020, 11:10) Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>138</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1262 (Bajura, Salač).

<sup>139</sup> Srov. usnesení NS ČR ze dne 14. ledna 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004.

<sup>140</sup> Srov. rozsudek NS ČR ze dne 17. října 2002, sp. zn. 26 Cdo 1172/2001.

uplatnění cit ust. i v nájemní smlouvě, neboť umožní pronajímateli být informován o počtu osob žijících v jeho bytě nebo domě z titulu podnájemní smlouvy a případně tento počet regulovat.

### 3.2 Podnájem celého bytu

Nájemce má právo dát do podnájmu nejen část bytu, ale i byt celý (§ 2275 obč. zák.). V případě, že nájemce v bytě trvale bydlí a dává do podnájmu pouhou část bytu, písemný souhlas pronajímatele není nutný. Jiná je situace, kdy nájemce v bytě trvale nebydlí.<sup>141</sup> Taková situace vyžaduje, aby nájemcova žádost o udělení souhlasu pronajímatele k podnájmu měla písemnou formu (§ 2275 obč. zák.). Dlužno dodat, že OZ 64 vyžadoval písemný souhlas pronajímatele k podnájmu ve všech případech, ať už nájemce v bytě bydlel trvale, či nikoliv a absence souhlasu znamenala, že taková podnájemní smlouva byla absolutně neplatná.<sup>142</sup>

Souhlas s podnájemem může být obecný a stát se součástí nájemní smlouvy, nebo takové ujednání nájemní smlouva neobsahuje a vyžaduje se zákonný postup. Zákonný postup spočívá v tom, že pronajímatel udělí nájemci souhlas s podnájemem v písemné formě. Pokud se pronajímatel k žádosti nájemce nevyjádří do jednoho měsíce od doručení žádosti, bude souhlas považován za daný, není-li ovšem v nájemní smlouvě ujednán zákaz podnájmu (§ 2275 odst. 2 obč. zák.). Pro uplatnění fikce souhlasu bude nutné splnit požadavek písemné formy žádosti, v případě ústní formy se fikce souhlasu nepoužije. Písemný souhlas plní důkazní funkci; s ohledem na to, že při absenci písemného souhlasu má pronajímatel možnost dát nájemci výpověď, bude písemný souhlas primárně ochranou nájemce. Ústní souhlas nebude z tohoto důvodu neplatný, nicméně z praktického (důkazního) hlediska, bude pro nájemce vždy lepší opatřit si písemný souhlas se zřetelem na jednoduchost prokázání jeho existence.<sup>143</sup>

---

<sup>141</sup> Srov. rozsudek NS ČR ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017.

<sup>142</sup> SCHÖDELBAUREOVÁ, P.; NOVÁKOVÁ, H. *Bydlení v nájemním bytě*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2000. ISBN 80-7179-408-2, s. 46.

<sup>143</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1259-1260 (Bajura, Salač).

### 3.3 Důsledky absence pronajímateleova souhlasu

Pronajímatel, jako vlastník věci, má právo rozhodovat a mít kontrolu nad tím, zda jeho věc bude užívat osoba odlišná od té, s kterou uzavřel nájemní smlouvu. Podnájemní smlouva, která vyžaduje souhlas pronajímatele, ale pronajímatel k podnájmu souhlas nedal, bude stižena vadou a sankcionována neplatností. Protože pouze pronajímatel může vznést námitku neplatnosti podnájemní smlouvy, jedná se o relativní neplatnost, tj. o takovou neplatnost, které se může dovolávat pouze osoba, jejíž zájmy jsou v daném případě chráněny (§ 586 odst. 1 obč. zák.).<sup>144</sup>

Kromě toho ale: jednání nájemce, které je v rozporu se zákonem, bude v případě absence souhlasu pronajímatele s podnájemem klasifikováno jako hrubé porušení povinnosti nájemce (§ 2276 obč. zák.) podle § 2288 odst. 1 písm. a) obč. zák.. V takovém případě má pronajímatel právo vypovědět nájem v tříměsíční lhůtě. S ohledem na akcesoritu mezi nájmem a podnájemem, skončí podnájem současně s nájmem.<sup>145</sup>

### 3.4 Zahraniční právní úpravy

BGB upravuje možnost podnájmu týkající se části bytu či domu, přičemž se vyžaduje, aby byl nájemci udělen souhlas pronajímatele k takovému jednání. Pronajímatel má možnost (ex lege) souhlas neudělit, pokud má opodstatněné důvody k tomu, aby podnájem nepovolil, nebo pokud by schválením podnájmu došlo k tomu, že by v bytě bydlelo příliš mnoho osob (§ 553 odst. 1 BGB)<sup>146</sup>. Německá právní úprava výslovně používá termín „přelidnění“. Není ani vyloučeno, aby byl podnájem umožněn nájemci teprve poté, co přistoupí na pronajímatelem navržené zvýšení nájemného (§ 553 odst. 2 BGB)<sup>147</sup>. Jakékoliv jiné ujednání, které by bylo v neprospěch nájemce, nemá právní účinky.

---

<sup>144</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1259 (Bajura, Salač).

<sup>145</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1259 (Bajura, Salač).

<sup>146</sup> „If the lessee, after entering into the lease agreement, acquires a justified interest in permitting a third party to use part of the residential space, then he may demand permission to do so from the lessor. This does not apply if there is a compelling reason in the person of the third party, if the residential space would be overcrowded or if the lessor cannot for other reasons reasonably be expected to permit third-party use.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit.16.3.2020,11:29). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>147</sup> „If the lessor can only be expected to permit third-party use on a reasonable increase of the rent, then he may make permission dependent upon the lessee agreeing to such an increase in rent.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit.16.3.2020,11:30)

Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

Lze konstatovat, že souhlas pronajímatele je vyžadován vždy a zároveň je vyloučeno dát do podnájmu obydlí celé. Taktéž je třeba poukázat na ust. § 553 odst. 2 BGB, které se jeví jako spravedlivý požadavek, který může pronajímateli kompenzovat fakt, že v obydlí (tj. v části věci, kterou vlastní) bydlí více osob, než s kterými původně uzavřel nájemní smlouvu. Nelze než kladně hodnotit, že na základě výše cit. ust. BGB týkajících se podnájmu je postavení pronajímatele v Německu, pokud jde o podnájem bytu, podstatně silnější, ve srovnání s úpravou podnájmu v českém obč. zák..

CCQ dovoluje nájemci dát část či celé obydlí do podnájmu za předpokladu, že bude o tomto záměru informován pronajímatel a dá k podnájmu souhlas. Nájemce je nejen povinen informovat pronajímatele o svém záměru dát část či celé obydlí do podnájmu, ale také uvést v žádosti jméno a adresu podnájemce (čl. 1870 CCQ)<sup>148</sup>. Pronajímatel nemůže podnájem zakázat, ledaže by k tomu měl vážné důvody. V případě, že by s podnájemem nesouhlasil, je nutné, aby to sdělil nájemci do patnácti dnů od doručení žádosti nájemce. V opačném případě je upravena právní fikce, že pronajímatel souhlas udělil (čl. 1871 CCQ)<sup>149</sup>. Pronajímatel nemůže po nájemci požadovat jakékoliv jiné platby, než je přiměřená náhrada veškerých nákladů mající původ v podnájmu (čl. 1872 CCQ)<sup>150</sup>.

Ve srovnání s českou právní úpravou je pronajímatelovo postavení výhodnější alespoň do té míry, že souhlas k podnájmu je vyžadován vždy, a to bez ohledu na to, zda je do podnájmu dána pouze část nebo celé obydlí, nebo zda pronajímatel v bytě trvale bydlí.

---

<sup>148</sup> „A lessee may sublease all or part of the leased property or assign the lease. In either case, he is bound to give the lessor notice of his intention and the name and address of the intended sublessee or assignee and to obtain the lessor’s consent to the sublease or assignment.“ Publications Québec. (cit. 16. 3. 2020, 12:02). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

<sup>149</sup> „The lessor may not refuse to consent to the sublease of the property or the assignment of the lease without a serious reason. If he refuses, he is bound to inform the lessee of his reasons for refusing within 15 days after receiving the notice; otherwise, he is deemed to have consented.“ Publications Québec. (cit. 16. 3. 2020, 12:03). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

<sup>150</sup> „A lessor who consents to the sublease of the property or the assignment of the lease may not exact any payment other than the reimbursement of any reasonable expenses resulting from the sublease or assignment.“ Publications Québec. (cit. 16. 3. 2020, 12:16). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

## IV. ČÁST

### 1 Výpověď

V případě nájmu bytu a domu je výpověď projevem vůle jednoho ze subjektů nájemního poměru: výpověď tak představuje jednostranné právní jednání, jímž se ukončuje nájemní poměr mezi nájemcem a pronajímatelem.

K tomu, aby výpověď byla platná a nebyla stížena vadou, ať už formální nebo obsahovou, musí splňovat určité zákonem stanovené náležitosti. Zaprvé vyžaduje písemnou formu, a to pod sankcí neplatnosti (§ 588 obč. zák.),<sup>151</sup> a zadruhé musí dojít (být doručena) druhé straně (§ 570 n. obč. zák.). Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně (§ 2286 odst. 1 obč. zák.). Např. dojde-li výpověď do sféry dispozice adresáta někdy během měsíce března, začne výpovědní doba běžet 1. dubna.

#### 1.1 Dojití do sféry dispozice adresáta

Aby nastaly zamýšlené právní následky, výpověď musí dojít do sféry dispozice adresáta. Dojití do sféry dispozice adresáta lze chápat jako okamžik, kdy adresát nabude objektivní možnost se seznámit s obsahem výpovědi bez ohledu na to, zda se opravdu s obsahem seznámil, či ne: jedná se o objektivní možnost se s obsahem seznámit, nicméně to, zda skutečně došlo k seznámení s obsahem není relevantní.<sup>152</sup>

V případě, že odesílatel využívá poštovních služeb, využije se právní domněnka dne dojití, kdy se má za to, že bylo doručeno třetí pracovní den po odeslání (§ 573 obč. zák.). Nelze ani vyloučit doručování do datové schránky; v takovém případě lze okamžik doručení chápat jako okamžik, ve kterém se osoba s patřičným oprávněním do datové schránky přihlásí. V případě emailové komunikace bude jako důkaz o doručení postačovat emailové potvrzení o doručení, tzv. potvrzení o přečtení či důkaz emailové komunikace mezi subjekty nájemního poměru.<sup>153</sup>

---

<sup>151</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1160 (Bajura).

<sup>152</sup> Srov. rozsudek NS ČR ze dne 1. prosince 2010, sp. zn. 23 Cdo 2926/2009.

<sup>153</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 126 (Selucká).

## 1.2 Poučení pronajímatele

Současně s výše zmíněnými požadavky musí výpověď daná pronajímatelem obsahovat i poučení nájemce: pronajímatel nájemce informuje o právu vznést námitky proti výpovědi a o právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti dané výpovědi soudem (§ 2286 odst. 2 obč. zák.). Poučení musí zároveň obsahovat i lhůtu, ve které může nájemce své právo u soudu uplatnit. Absence tohoto poučení, včetně uvedení možnosti přezkumu výpovědi soudem, vede k absolutní neplatnosti<sup>154</sup> výpovědi (§ 588 obč. zák.).<sup>155</sup> S ohledem na zákonný požadavek chránit nájemce jako slabší smluvní stranu bude jakékoli jednání, které by se této ochraně přičilo, hodnoceno jako neplatné.<sup>156</sup>

Právo nájemce podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, mu svědčí po dobu dvou měsíců od okamžiku, kdy mu výpověď došla (§ 2290 obč. zák.). Právo nájemce podat návrh soudu není podmíněno podáním námitek proti výpovědi.<sup>157</sup> Nájemci svědčí právo na přezkum výpovědi danou pronajímatelem s ohledem na její oprávněnost.<sup>158</sup> Marným uplynutím dvouměsíční (hmotněprávní) lhůty právo nájemce na přezkum výpovědi soudem zaniká<sup>159</sup> a nájemce je zbaven možnosti zpochybnit oprávněnost výpovědi, tj. výpovědního důvodu.<sup>160</sup>

Nájemce se po promeškání dvouměsíční lhůty může domáhat svého práva prostřednictvím určovací žaloby dle ust. § 80 občanského soudního řádu zák. č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Úspěch v řízení o určovací žalobě vyžaduje, aby aktivně legitimovaný nájemce unesl důkazní břemeno.<sup>161</sup> S ohledem na ochranu nájemce by soud

---

<sup>154</sup> Právní jednání je absolutně neplatné pro rozpor se zákonem, dobrými mravy nebo pro nemožnost plnění. Lavický, P. a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9, s. 2134 (Handlar).

<sup>155</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1281 (Bajura, Salač).

<sup>156</sup> HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014)*. Komentář. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 454 (Kabelková, Selucká).

<sup>157</sup> TINTĚRA, T.; PETR P. a kol. *Základy závazkového práva*. 2. díl. Praha: Leges, 2017. Student. ISBN 978-80-7502-168-7. s. 103 (Tintěra).

<sup>158</sup> KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 342 (Kabelková).

<sup>159</sup> Srov. rozsudek NS ČR ze dne 15. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008.

<sup>160</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1296 (Bajura, Salač).

<sup>161</sup> HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014)*. Komentář. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 467 (Kabelková, Selucká).

měl přezkoumávat jak naplnění skutkové podstaty výpovědního důvodu, tak také případnou zdánlivost výpovědi, či nájemcovu oprávněnost se dovolávat její relativní neplatnosti.<sup>162</sup>

### 1.3 Výpovědní důvody

Ve výpovědi bude nutné uvést výpovědní důvod, případně důvody, zvláště pokud půjde o výpověď danou pronajímatelem dle ust. § 2288 odst. 1 obč. zák.. Např. uvést jednání, které je hrubým porušením nájemcovy povinnosti. Navzdory tomu, že uvedení výpovědních důvodů je v tomto případě nutné, nebude jejich neuvedení mít vliv na platnost výpovědi (§ 2288 odst. 3 obč. zák.). Lze souhlasit s názorem<sup>163</sup>, že ust. 2288 odst. 3 obč. zák. je imperfektní a pouze deklaratorní, když neuvedení výpovědních důvodů není cit. ust. obč. zák. sankcionováno. Alespoň nájemce (když ne rovněž pronajímatel) by měl v takovém případě mít možnost vznést námitku neplatnosti takové výpovědi, která výpovědní důvody neobsahuje (srov. § 586 odst. 1 obč. zák.). Navíc, pokud se má nájemce vůči výpovědním důvodům bránit prostřednictvím vznesení námítky či návrhu přezkoumání oprávněnost výpovědi u soudu, je třeba konstatovat, že výpovědní důvody jsou důležitou součástí jednostranného právního jednání, jakým je výpověď.<sup>164</sup>

Výpověď, která nevyžaduje uvedení výpovědního důvodu, je upravená v ust. § 2283 odst. 1 obč. zák.; ta se použije za situace: „...nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost“.<sup>165</sup>

---

<sup>162</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 172 (Selucká).

<sup>163</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 138 (Selucká).

<sup>164</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 138 (Selucká).

<sup>165</sup> HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014)*. Komentář. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 453 (Kabelková, Selucká).

## 2 Výpověď daná nájemcem

Nájemce může vypovědět nájem bytu či domu jednostranným právním jednáním vůči pronajímateli. Výpovědní doby a nutnost uvést výpovědní důvody se budou lišit s ohledem na to, o jaký nájem bytu či domu se jedná, tedy zda se jedná o nájem na dobu určitou, či neurčitou.

### 2.1 Nájem sjednaný na dobu neurčitou

Nájem (obecně) ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran. Jedná-li se o věc nemovitou, je výpovědní doba tříměsíční (§ 2231 odst. 1 obč. zák.). Tříměsíční výpovědní doba, v případě, že výpověď dal nájemce, počíná běžet od prvního kalendářního dne měsíce následujícího poté, co byla doručena pronajímateli (§ 2286 odst. 1 obč. zák.). Důvodem pro použití obecných ustanovení o nájmu je absence relevantního ustanovení ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu, které by umožňovalo vypovědět nájem bytu na dobu neurčitou ze strany nájemce. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem na dobu neurčitou bez výpovědních důvodů; zákon žádný důvod nestanoví.

Dle obecných ustanovení o nájmu může nájemce také vypovědět nájem bytu či nájem domu bez výpovědní doby za předpokladu, že pronajímatel porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí nájemci značnou újmu (§ 2232 obč. zák.). Jedná se o výjimečné opatření, ke kterému může nájemce přistoupit z toho důvodu, že mu hrozí značná újma.<sup>166</sup> Dle cit. ust. může dát nájemce pronajímateli výpověď za jiné zvlášť závažné porušení povinností, které ale zákon neuvádí. Často jde o případy udržování protiprávního stavu, nicméně nelze vyloučit i jednorázové zvlášť závažné protiprávní jednání smluvní strany.<sup>167</sup> Důvody k výpovědi dle ust. § 2232 obč. zák. jsou svou závažností srovnatelné s tím, co zákon výslovně uvádí.<sup>168</sup>

Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nemovitá věc vyžaduje nezbytnou opravu, přičemž jde o opravu, při níž nelze věc užívat ke sjednanému účelu a nájemci není poskytnuta k užívání věc jiná (§ 2210 odst. 3 obč. zák.).

<sup>166</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 25.3.2020, 14:08)  
Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>167</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1159 (Bajura).

<sup>168</sup> Srov. rozsudek NS ČR ze dne 20. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008.



Vypovědět nájem bez výpovědní doby má právo nájemce také tehdy, stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému nebo obvyklému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce (§ 2227 obč. zák.).

Dle zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu může nájemce vypovědět nájem na dobu neurčitou také bez výpovědní doby, ale s uvedením výpovědních důvodů v případě, že pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě, přičemž poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, a představuje-li toto pronajímatelovo prodlení či sama vada hrubé porušení pronajímatelových povinností (§ 2266 obč. zák.).

Není vyloučeno, aby v nájemní smlouvě byly sjednány i jiné výpovědní důvody, než které jsou výslovně uvedeny v obč. zák., při zachování podmínky, že nebudou zkracovat nájemcova práva; v takovém případě by se k ujednání nepřihlíželo (§ 2235 odst. 1 obč. zák.).

## **2.2 Nájem sjednaný na dobu určitou**

Nájem na dobu určitou může být vypovězen nájemcem dle ust. § 2227 obč. zák., § 2232 obč. zák. a § 2266 obč. zák.. Tato problematika je rozebrána v rámci Nájmu sjednaného na dobu neurčitou v předchozím bodě nadepsaném 'Vypověď'.

Dále může nájemce vypovědět nájem na dobu určitou dle ust., které je obsaženo mezi zvláštními ust. o nájmu bytu a nájmu domu. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou za předpokladu, že se změnila okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku vycházely, do takové míry, že nelze po nájemci požadovat, aby v nájmu pokračoval (§ 2287 obč. zák.). Jedná se o ust., které svědčí nájemci a poskytuje mu ochranu v případě, že nelze po něm nadále spravedlivě požadovat, aby v nájmu setrval. Lze souhlasit, že jde tzv. o clausuli rebus sic stantibus v právní úpravě nájmu bytu a nájmu domu.<sup>169</sup> O clausuli „rebus sic stantibus“ platí, že dojde-li k podstatné změně okolností, když změna spočívá v tom, že se změní práva a povinnosti stran závazku do té míry, že vznikne zvlášť hrubý nepoměr mezi právy a povinnosti stran, že jedna strana bude oproti druhé neodůvodněně znevýhodněna a to buď s ohledem na neúměrné zvýšení nákladů plnění, anebo s ohledem na neúměrné snížení hodnoty předmětu plnění, může se dotčená strana domáhat vůči druhé straně

---

<sup>169</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 131 (Selucká).

obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a skutečnost nastala až po uzavření smlouvy (§ 1765 odst. 1 obč. zák.).

Zvláštní *clausula rebus sic stantibus* (§ 2287 obč. zák.) jako výpovědní důvod nájemce bude moci být uplatněna např. při změně místa zaměstnání, do kterého by nebylo možné bez obtíží nadále dojíždět.<sup>170</sup> Mezi další důvody uplatnění ustanovení § 2287 obč. zák. by mohla být řazena ztráta lukrativního zaměstnání a následná neschopnost platit vysoké nájemné, a to z důvodu, že na nájemce je pohlíženo jako na slabší stranu, i když obecně při platební neschopnosti nedochází k zániku závazku (srov. § 2006 obč. zák.).<sup>171</sup> Nelze po nájemci požadovat, aby na úkor pronajímatele, který si pronajímáním bytu vylepšuje životní úroveň, nájemce strádal.<sup>172</sup>

Ust. § 2287 obč. zák. nestanoví délku výpovědní doby, a proto lze usuzovat, že se analogicky budou aplikovat ust. § 2222, § 2231 a § 2288 obč. zák., tedy výpovědní doba v délce tří měsíců. V zákoně stanovená tříměsíční výpovědní doba bude pro pronajímatele příznivější, což je na místě, neboť pronajímatel se nepodílel na změně okolností, které zapříčinily potřebu nájemce nájem vypovědět.<sup>173</sup>

---

<sup>170</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 25.3.2020, 17:30)  
Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>171</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 131 (Selucká).

<sup>172</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1284 (Bajura, Salač).

<sup>173</sup> Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. 3. 2014. *Bulletin advokacie*. 2014, č. 5, s. 44.

### 3 Výpověď daná pronajímatelem

V souladu s ochranou nájemce a při dodržení principu, že nelze zkrátit (tj. poškodit) nájemcova práva (§ 2235 odst. 1 obč. zák.), je pronajímatel oprávněn dát výpověď nájemci pouze z výpovědních důvodů výslovně stanovených v obč. zák., tj. z tzv. zákonných výpovědních důvodů.

Platná právní úprava na rozdíl od OZ 64 neupravuje institut přivolení soudu k výpovědi a ochranu nájemce nyní zejména představuje povinnost pronajímatele uvést ve výpovědi poučení o právu vznést námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem (§ 2286 odst. 2 obč. zák.).

Obč. zák. rozlišuje mezi termíny „závažné“, „hrubé“ a „zvlášť závažné“ porušení povinností. Opakované závažné porušení nájemcových povinností povede k hrubému nebo k zvlášť závažnému porušení povinností.<sup>174</sup>

Obč. zák. rozlišuje postup v případě skončení nájmu na dobu určitou a v případě skončení nájmu na dobu neurčitou, které jsou rozebrány níže.

#### 3.1 Výpověď s výpovědní dobou

Nájem sjednaný na dobu určitou i nájem sjednaný na dobu neurčitou je pronajímatel oprávněn vypovědět v tříměsíční výpovědní době pouze v případě, že byla naplněna alespoň jedna ze skutkových podstat uvedených v ust. § 2288 odst. 1 obč. zák.. Jde o demonstrativní výčet výpovědních důvodů, jak plyne z textu pod písm. d) cit. ust., kde se praví, že výpověď lze nájemci dát i z jiných obdobně závažných důvodů. Oproti OZ 64 není pronajímatel vázán taxativním výčtem výpovědních důvodů a lze konstatovat, že je mu ponechána větší volnost, pokud jde o volbu výpovědního důvodu.

##### 3.1.1 Výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. a) obč. zák.

Zprv se jedná o hrubé porušení nájemcovy povinnosti vyplývající z nájmu, které je uvedeno pod písm. a) cit. ust. obč. zák.. Nájemce hrubě poruší svou povinnost, pokud dá do podnájmu byt (dům) nebo část bytu (domu) bez souhlasu pronajímatele (§ 2276 obč. zák.).

---

<sup>174</sup> Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. 28.3.2020, 19:57)  
Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

Stejně tak bude hrubým porušením povinností případ, kdy podnikání způsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům (§ 2255 odst. 2 obč. zák.), či chov zvířete v bytě působí obtíže nepřiměřené poměrům v domě (§ 2258 věta první obč. zák.). V případech porušení shora cit. ust. obč. zák. je pronajímatel nejdříve povinen vyzvat nájemce ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě, a teprve pokud nájemce nápravu nezjedná, může pronajímatel nájem vypovědět dle ust. § 2288 odst. 1 obč. zák..<sup>175</sup>

Hrubým porušením povinností nájemce je i opakované neoznámení pronajímateli nepřítomnost nájemce v bytě, která je delší než dva měsíce, a to za předpokladu, že v bytě nebo domě, v důsledku neoznámení, vznikne závažná újma (§ 2269 odst. 2 obč. zák.). Dále je hrubým porušením povinností nájemce také opakované neoznámení zvýšení počtu členů domácnosti trvajícím po dobu delší než dva měsíce (§ 2272 odst. 2 obč. zák.).

Stejně tak je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď, pokud nájemce neoznámil pronajímateli potřebu okamžitých oprav nebo oprav bránících obvyklému bydlení (srov. § 2264 odst. 1 obč. zák.). S ohledem na povinnost nájemce pečovat o věc jako řádný hospodář, je i opakované zanedbávání či nerealizování povinností běžné údržby klasifikováno jako hrubé porušení povinností (§ 2257 odst. 2 obč. zák.). Obdobně může pronajímatel vypovědět nájem i v případě, že nájemce neodstraní poškození bytu (srov. § 2267 obč. zák.).

O dalších způsobech porušení povinností nájemce, které lze označit jako „hrubé“, se můžeme dočíst v judikatuře. Může jít např. o nepřiměřené obtěžování různými imisemi jako je např. hluk, pach, nečistoty, slovní či fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo pronajímateli atd.<sup>176</sup>

### **3.1.2 Výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. b) obč. zák.**

Jedná se o ust., které má chránit pronajímatele a jeho majetek, stejně jako i třetí osoby a jejich majetek. Výpovědní důvod je naplněn, pokud je „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“ (§ 2288 odst. 1 písm. b) obč. zák.). Zároveň je nutné, aby rozsudek trestního soudu nabyl právní

---

<sup>175</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1288 (Bajura, Salač).

<sup>176</sup> Srov. rozsudek NS ČR ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008.

moci. Zrušení pravomocného rozsudku v rámci řízení o mimořádném opravném prostředku nebude mít na výpověď vliv a nájem se neobnovuje.<sup>177</sup>

### **3.1.3 Výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. c) obč. zák.**

Tento výpovědní důvod bude naplněn, „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“ (§ 2288 odst. 1 písm. c) obč. zák.). K postupu dle cit. ust. bude nezbytná existence předchozího pravomocného rozhodnutí orgánu veřejné moci, např. rozhodnutí stavebního úřadu (§129 odst. 1 písm. a) stav. zák.), kterým se nařizuje odstranění stavby, neboť budova přestala sloužit účelu bydlení.<sup>178</sup>

### **3.1.4 Výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. d) obč. zák.**

Pronajímatel může jako výpovědní důvod ve výpovědi uvést i „jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu“ (§ 2288 odst. 1 písm. d) obč. zák.), např. obdobě hrubé porušení nájemcovy povinnosti jako jsou důvody uvedené v § 2288 písm. a) až c) obč. zák..

Výpovědní důvody, které by se daly podřadit pod § 2288 písm. d) obč. zák., jsou např. jednání vykazující znaky úmyslného trestného činu uvedené v § 2288 odst. 1 písm. b) obč. zák.. Pokud lze skutek dostatečně prokázat, je možné takto postupovat i na základě dosud nepravomocného odsuzujícího rozsudku. Totéž platí, v případě, kdy byla naplněna skutková podstata trestného činu proti majetku, který se nenachází v domě, nicméně jeho vlastníkem je pronajímatel nebo některý z obyvatelů domu, a pokud tímto jednáním nájemce dochází k narušení soužití v domě.<sup>179</sup>

Pro platnost výpovědi dle § 2288 odst. 2 písm. a) až d) obč. zák. musí pronajímatel v písemném vyhotovení výpovědi výslovně uvést výpovědní důvod (§ 2288 odst. 3 obč. zák.).

---

<sup>177</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1289 (Bajura, Salač).

<sup>178</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1290 (Bajura, Salač).

<sup>179</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1290 (Bajura, Salač).

### 3.2 Výpověď nájmu na dobu neurčitou s výpovědní dobou

Výpověď nájmu ze strany pronajímatele může být dána i v případě, že se jedná o nájem na dobu neurčitou, a to v tříměsíční výpovědní době (§ 2288 odst. 2 obč. zák.). Nájemem na dobu neurčitou se rozumí také takový nájem, kde je ujednána doba nájmu přesahující 50 let (srov. § 2204 odst. 2 obč. zák.). Jestliže je nájem takto ujednán, může dát pronajímatel výpověď dle cit. ust. obč. zák..

#### 3.2.1 Výpověď dle § 2288 odst. 2 písm. a) obč. zák.

V případě, že se pronajímatel rozvádí (byl podán návrh na rozvod) nebo jeho manželství již bylo rozvedeno a byt má užívat pronajímatel nebo jeho manžel, popř. rozvedený manžel, má pronajímatel právo nájem vypovědět (§ 2288 odst. 2 písm. a) obč. zák.). Jedná se o zajištění bydlení pro pronajímatele, jehož vlastnické právo má v takovém případě přednost před právem relativním majetkovým, jako je nájem. Navzdory tomu, že nájemce se nedopustil porušení povinností, které mu ukládá zákon, popř. smluvní ujednání, je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď s tříměsíční výpovědní dobou. Pronajímatel musí prokázat, že byl podán návrh na rozvod či k rozvodu již došlo.<sup>180</sup>

#### 3.2.2 Výpověď dle § 2288 odst. 2 písm. b) obč. zák.

Dalším výpovědním důvodem je skutečnost, kterou nezapříčinil nájemce neplněním své povinnosti, nýbrž jde o potřebu uspokojit bytovou potřebu osob různého stupně příbuzenství k pronajímateli. Jedná se o příbuzného v přímé linii nebo ve vedlejší linii ve druhém stupni, a to jak pronajímatele, tak jeho manžela, jehož bytovou potřebu je třeba uspokojit (§ 2288 odst. 2 písm. b) obč. zák.). Příbuznými v přímé linii jsou rodič, prarodič, dítě, vnuk, pravnuk (§ 772 odst. 1 obč. zák.), anebo ve vedlejší linii v druhém stupni, tj. sourozenec, a to jak plnorodý, tak polorodý (§ 772 odst. 2 obč. zák.). Co platí o manželovi, platí i o registrovaném partnerovi (§ 3020 obč. zák.). Případy, kdy příbuzný nemá kde bydlet a bydlí např. v podnájmu, v ubytovně, na základě výprosy nebo sice v nájmu, ale ten má skončit.<sup>181</sup>

<sup>180</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 153 (Selucká).

<sup>181</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1292 (Bajura, Salač).

Pronajímatel je povinen uvést, pro jakého příbuzného byt potřebuje a nutná je také konkretizace dotyčné osoby, kterou je povinen pronajímatel dostatečně identifikovat ve výpovědi doručené nájemci.<sup>182</sup>

Vypoví-li pronajímatel nájem dle § 2288 odst. 1 písm. a) až d) a § 2288 odst. 2 písm. a) a písm. b) obč. zák., uvede výpovědní důvod ve výpovědi (§ 2288 odst. 3 obč. zák.).

---

<sup>182</sup> Srov. rozsudek NS ČR ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006, rozsudek NS ČR ze dne 22. prosince 1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/1996.

## 4 Výpověď bez výpovědní doby

V případě, že nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2291 odst. 1 obč. zák.). Důvodem výpovědi bez výpovědní doby je natolik závažná skutečnost, že není nadále spravedlivě možné po pronajímateli požadovat, aby zachoval tříměsíční výpovědní dobu.<sup>183</sup> Pokud tedy nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, pronajímatel je oprávněn požadovat, aby mu nájemce byt, ihned, jakmile to bude možné („bez zbytečného odkladu“), odevzdal. Obč. zák. stanovuje nájemci pro odevzdání bytu lhůtu nejdéle do jednoho měsíce od doručení výpovědi. Nájemce je povinen nájemné platit i nadále za tento měsíc (resp. jeho část) s ohledem na to, že jde o nájem po právu, tj. na základě zákona a nájemce nadále uspokojuje svou bytovou potřebu.<sup>184</sup> Nutno doplnit, že nájem po doručení výpovědi nájemci ještě neskončí, neboť nájemce po další, byť krátkou dobu pokračuje v uspokojování bytové potřeby.

K tomu, aby výpověď bez výpovědní doby existovala (tj. aby netrpěla zdánlivostí), musí pronajímatel splnit povinnost „výzvy“ vůči nájemci (§ 2291 odst. 3 obč. zák.). Výzva k nápravě musí obsahovat popis jednání, kterým nájemce porušuje své povinnosti „zvlášť závažným způsobem“, a tudíž kterého má ve výše uvedené lhůtě zanechat; pokud však nájemce této výzvě pronajímatele nevyhoví, tj. porušování své povinnosti nezanechá, je pronajímatel oprávněn dát mu výpověď. Je nutné, aby výzva obsahovala sdělení o tom, že pronajímatel má v úmyslu dát nájemci výpověď, aby si totiž nájemce uvědomil závažnost hrozby, kterou jeho jednání vyvolalo a z toho plynoucí negativní následky. Nájemce, jako slabší smluvní strana, trpí nedostatkem informací, a proto je nutné jej poučit o možných následcích, které s sebou jeho jednání může přinést. Smyslem výzvy je náprava nájemcova chování a prevence před naplněním podmínek pro vypovězení nájmu bez výpovědní doby.<sup>185</sup> Ještě před skončením nájmu se pronajímatel takto snaží o smírné řešení. Snaží se dát nájemci

<sup>183</sup> HULMÁK, M.; BEZOUŠKA P. Výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby. *Právní rozhledy*. 2017, č. 20, s. 704.

<sup>184</sup> HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014)*. Komentář. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 470 (Kabelková, Selucká).

<sup>185</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 156 (Selucká).



příležitost se dobrovolně napravit, a vyhnout se tak nepřiměřenému následku: být zbaven střechy nad hlavou.<sup>186</sup>

Také výpověď daná pronajímatelem nájemci musí obsahovat konkrétní popis „zvlášť závažného porušení povinnosti“, kterého se nájemce dopustil, jinak se k takové výpovědi nepřihlíží (§ 2291 odst. 3 obč. zák.). Oba požadavky, jak výzva, tak i výpověď obsahující konkretizaci zvlášť závažného porušení povinnosti, kterého se nájemce dopustil, je třeba splnit, tedy jsou stanoveny kumulativně.<sup>187</sup>

Výčet zvlášť závažných porušení povinností je stanoven v § 2291 odst. 2 obč. zák. pouze demonstrativně.<sup>188</sup> Jejich výčet je stanoven níže v této diplomové práci.

#### 4.1 Neplacení nájemného

Jako zvlášť závažné neboli „otřesné či do nebe volající“<sup>189</sup> porušení povinností je demonstrativně uvedeno (zejména) neplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců (§ 2291 odst. 2 obč. zák.). Dobu alespoň tří měsíců nutno chápat tak, že nájemce nezaplatí nájemné zcela, nebo zčásti za tři měsíce, a nebude hrát roli, zda jde o měsíce po sobě jdoucí nebo nikoliv.<sup>190</sup> Důvodem pro výpověď bez výpovědní doby je i situace, kdy nájemce neplatí nájemné v plné výši, tj. ve výši, kterou si ujednal s pronajímatelem.<sup>191</sup>

Pronajímatel musí dbát na to, aby výpověď obsahovala přesné určení, kdy a kolik nájemce na nájemném či službách neuhradil. Kdyby tento požadavek výpověď nesplňovala, bude výpověď pro svou neurčitost kvalifikována jako zdánlivé právní jednání (§ 553 odst. 1 obč. zák.).<sup>192</sup>

---

<sup>186</sup> HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014)*. Komentář. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 473 (Kabelková, Selucká).

<sup>187</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 158 (Selucká).

<sup>188</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1300 (Bajura, Salač).

<sup>189</sup> HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014)*. Komentář. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8, s. 470 (Kabelková, Selucká).

<sup>190</sup> Srov. usnesení NS ČR ze dne 15. února 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006.

<sup>191</sup> Srov. usnesení NS ČR ze dne 15. února 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006.

<sup>192</sup> Srov. rozsudek NS ČR ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009.

## 4.2 Poškození bytu závažným nebo nenapravitelným způsobem

Součástí demonstrativního výčtu závadných jednání nájemce v ust. § 2291 odst. 2 obč. zák. je také poškození bytu. Jedná se o poškození bytu, které je svou intenzitou způsobilé zasáhnout do majetkové sféry pronajímatele, tudíž nepůjde o poškození, které souvisí s běžným opotřebením nebo řádným užíváním.<sup>193</sup> Za poškození závažné či nenapravitelné může být označena škoda ve výši dosahující hranice trestní odpovědnosti, čímž se rozumí škoda ve výši pěti tisíc a více.<sup>194</sup>

Nájemce může být sankcionován výpovědí bez výpovědní doby za způsobení závažných obtíží nebo škod, které postihují pronajímatele nebo třetí osoby, které bydlí v domě. Mezi taková jednání patří např. narušování klidného soužití v domě, fyzické nebo slovní násilí, případně závažné znečišťování společných prostor domu.<sup>195</sup>

## 4.3 Užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno

V případě, že užívání bytu nájemcem k jiným účelům než k bydlení, přeroste pro pronajímatele nebo třetí osoby v domě „rozumnou míru“, pronajímateli svědčí právo dát nájemci výpověď dle § 2291 obč. zák..<sup>196</sup>

Dle platné právní úpravy může nájemce v bytě chovat zvíře či podnikat, nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům (§ 2255 odst. 2 obč. zák.). Podnikání nebo chov zvířete tedy není možné klasifikovat jako užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo sjednáno. A dále i ujednání zakazující v bytě podnikat nebo chovat zvíře jsou v rozporu s ust. § 2235 odst. 1 obč. zák., a tudíž se k nim nepřihlíží.

---

<sup>193</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 162 (Selucká).

<sup>194</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1301 (Bajura, Salač).

<sup>195</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1301-1302 (Bajura, Salač).

<sup>196</sup> SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6, s. 165 (Selucká).

## 5 Zahraniční úpravy skončení nájmu

Za účelem uceleného srovnání právního postavení nájemce a pronajímatele v oblasti výpovědi nájmu je také třeba nahlédnout do vybraných zahraničních úprav. Pro srovnání právního postavení nájemce a pronajímatele byl zvolen CCQ a BGB, které upravují tuto problematiku do značné míry odlišně.

### 5.1 CCQ

CCQ obsahuje právní úpravu skončení nájmu ve čl. 1971 až 1978. Québecká právní úprava výslovně neodlišuje mezi výpovědí nájmu s výpovědní dobou a bez výpovědní doby. Rovněž v CCQ absentuje i přesné rozdělení výpovědí daných pronajímatelem a nájemcem. CCQ nezakotvuje ani povinnost dát výpověď nájmu v písemné formě, je tedy v tomto ohledu bezformální.

Výpovědní doba činí dva měsíce. CCQ však ponechává v dispozici subjektů nájemního poměru ujednat si výpovědní dobu kratší.<sup>197</sup> Pakliže se jedná o nájem ujednaný na dobu neurčitou nebo na dobu kratší dvanácti měsíců, činí výpovědní doba jeden měsíc.

#### 5.1.1 Výpověď daná pronajímatelem

Pronajímatel je oprávněn dát nájemci výpověď v případě, že se nájemce opozdí s placením nájemného o tři týdny, nebo pokud pronajímatel utrpí tímto jednáním závažnou škodu a dále i v případě, kdy se nájemce pravidelně zpožďuje s placením nájemného (čl. 1971 CCQ)<sup>198</sup>. Pokud je nájemce v prodlení s placením nájemného po dobu delší než tři týdny, může mu dát pronajímatel výpověď. Jedná se tedy o podstatně přísnější právní úpravu v porovnání s obč. zák., který konstituuje jako kvalifikovaný výpovědní důvod nezaplacení nájemného za dobu alespoň tří měsíců (srov. § 2291 odst. 2 obč. zák.).

---

<sup>197</sup> „The resiliation takes effect two months after a notice is sent to the lessor or one month after the notice is sent if the lease is for an indeterminate term or a term of less than 12 months. However, the resiliation takes effect before the two-month or one-month period expires if the parties so agree or when the dwelling, having been vacated by the lessee, is released by the lessor during that same period.“ Publications Québec. (cit. 5.4.2020, 13:34). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

<sup>198</sup> „The lessor may obtain the resiliation of the lease if the lessee is over three weeks late in paying the rent or, if he suffers serious injury as a result, where the lessee is frequently late in paying it.“ Publications Québec. (cit. 4.4.2020, 11:49). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

### 5.1.2 Výpověď daná nájemcem

CCQ je typický širokou paletou výpovědních důvodů svědčících nájemci, mezi které patří mj. domácí násilí, sexuální agrese či ohrožení bezpečí nájemce nebo dítěte žijícího s nájemcem (čl. 1974.1 CCQ)<sup>199</sup>.

Québecká právní úprava obsahuje, na rozdíl od obč. zák., specifické výpovědní důvody svědčící nájemci, které české právo nezná. Nájemce může vypovědět nájem (čl. 1974 CCQ)<sup>200</sup>:

- a) byl-li mu přidělen byt v nízkonákladovém bydlení,
- b) je-li přemístěn do obydlí odpovídajícího jeho potřebám na základě rozhodnutí soudu,
- c) je-li zdravotně postižen,
- d) byl-li přijat do domova důchodců nebo soukromého ubytování pro seniory.

Dalším výpovědním důvodem, který může dle CCQ uplatnit nájemce, je opuštění bytu bez udání důvodu, a to také v případě, že příbytek je nevhodný k bydlení a nájemce ho opustí, aniž to oznámil pronajímateli (oznámení musí být pronajímateli doručeno; čl. 1975 CCQ)<sup>201</sup>. Nutno podotknout, že tento výpovědní důvod může uplatnit i pronajímatel (čl. 1972 CCQ)<sup>202</sup>.

Na rozdíl od CCQ nepovažuje česká právní úprava opuštění bytu za důvod pro skončení nájmu.<sup>203</sup>

---

<sup>199</sup> „A lessee may resiliate the current lease if, because of the violent behaviour of a spouse or former spouse or because of a sexual aggression, even by a third person, the safety of the lessee or of a child living with the lessee is threatened.“ Publications Québec. (cit. 5.4.2020, 13:21). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

<sup>200</sup> „A lessee may resiliate the current lease if he or she is allocated a dwelling in low-rental housing or, because of a decision of the court, the lessee is relocated in an equivalent dwelling corresponding to his or her needs; the lessee may also resiliate the lease if he or she can no longer occupy the dwelling because of a handicap or, in the case of a senior, if he or she is permanently admitted to a residential and long-term care centre, to a facility operated by an intermediate resource, to a private seniors' residence where the nursing care and personal assistance services required by his or her state of health are provided, or to any other lodging facility, regardless of its name, where such care and services are provided, whether or not the lessee already resides in such a place at the time of admission.“ Publications Québec. (cit. 5.4.2020, 13:13). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

<sup>201</sup> „The lease is resiliated by operation of law where a lessee abandons the dwelling without any reason, taking his movable effects with him; it may also be resiliated without further reason, where the dwelling is unfit for habitation and the lessee abandons it without notifying the lessor.“ Publications Québec. (cit. 4.4.2020, 14:23). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

<sup>202</sup> „The lessor or the lessee may apply for the resiliation of the lease if the dwelling becomes unfit for habitation.“ Publications Québec. (cit. 4.4.2020, 12:58). Dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-1991>.

<sup>203</sup> Srov. rozsudek KS Hradec Králové ze dne 19. prosince 1995, sp. zn. 15 Co 139/95.

## 5.2 BGB

V BGB najdeme stejnou systematiku skončení nájmu jako ve zdejší obč. zák.. Základní úprava skončení nájmu je obsažena v § 568 až § 575a BGB. Tato obecná úprava výpovědi nájmu je doplněna o ust. § 543 BGB upravující výpověď bez výpovědní doby ze závažných důvodů; ust. je zahrnuto do části o nájmu bytových prostor.

BGB, stejně jako obč. zák. (srov. § 2286 odst. 1 obč. zák.), pro výpověď nájmu obecně požaduje písemnou formu (§ 568 odst. 1 BGB)<sup>204</sup>.

### 5.2.1 Výpověď ze závažného důvodu

Pronajímatel i nájemce mohou dát výpověď bez výpovědní doby v případě závažného porušení povinností druhé smluvní strany (§ 569 BGB). Podobně jako v české právní úpravě BGB vyžaduje, aby pronajímatel výpověď odůvodnil (§ 569 odst. 4 BGB)<sup>205</sup> (srov. § 2291 odst. 3 obč. zák.).

Jako „závažné porušení nájemcových povinností“ je kvalifikován případ, kdy nájemce užívá byt bez náležité péče, která mu byla uložena, anebo pokud dá nájemce část bytu nebo celý byt do podnájmu bez souhlasu pronajímatele (§ 543 odst. 2 bod 1 a 2 BGB)<sup>206</sup>. V porovnání s obč. zák. je úprava BGB přísnější, protože nečiní rozdíl mezi tím, zda nájemce v bytě, který dává do podnájmu, trvale bydlí či nikoliv (srov. § 2275 odst. 1 a 2 obč. zák.).

Mezi další závažná porušení povinností nájemcem BGB řadí dvě skutkové podstaty prodlení s placením nájemného:

---

<sup>204</sup> „The notice of termination of the lease must be in written form.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 6.4.2020,10:48). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>205</sup> „The compelling reason leading to termination must be stated in the notice of termination.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 8.4.2020,12:39). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>206</sup> „the lessee violates the rights of the lessor to a substantial degree by substantially endangering the leased property by neglecting to exercise the care incumbent upon him or by allowing a third party to use it without authorisation.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 6.4.2020,11:26). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

1. Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného, pokud nezaplatil nájemné nebo jeho část, která není nevýznamná, za dva po sobě jdoucí měsíce (§ 543 odst. 2 bod 3 písm. a) BGB)<sup>207</sup>.
2. Dluží-li nájemce nájemné, po dobu delší než dva měsíce, ve výši odpovídající v souhrnu dvěma platbám nájemného (§ 543 odst. 2 bod. 3 písm. b) BGB)<sup>208</sup>.

Jak je zřejmé dle BGB, pronajímatel může dát výpověď za neplacení nájemného za dobu kratší, než je stanoveno v obč. zák. (srov. § 2291 odst. 2 obč. zák.). BGB rovněž myslí na kumulaci dluhu na nájemném přesahujícím v souhrnu výši dvou měsíčních plateb nájemného. Z těchto důvodů lze hodnotit úpravu BGB jako přísnější vůči nájemci.

### 5.2.2 Výpověď bez výpovědní doby

Mezi závažné důvody výpovědi nájmu bez výpovědní doby řadí německá právní úprava skutečnost, že byt je ve stavu, který představuje významné ohrožení zdraví nájemce (§ 569 odst. 1 BGB)<sup>209</sup>. Dalším závažným důvodem je, že smluvní strana setrvale ruší domovní klid, takže od toho, kdo dává výpověď – s přihlédnutím ke všem okolnostem případu, zejména k zavinění některé smluvní strany a s uvážením zájmu obou stran – nelze žádat, aby pokračoval v nájmu až do skončení výpovědní doby nebo do jiného skončení nájmu (§ 569 odst. 2 BGB)<sup>210</sup>. Třetím závažným výpovědním důvodem je případ, kdy nájemce nesplatil jistotu ve výši rovnající se dvěma splátkám nájemného (§ 569 odst. 2a BGB)<sup>211</sup>.

---

<sup>207</sup> „is in default, on two successive dates, of payment of the rent or of a portion of the rent that is not insignificant.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 6.4.2020,13:23). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>208</sup> „in a period of time spanning more than two dates is in default of payment of the rent in an amount that is as much as the amount of rent for two months.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 6.4.2020,13:33). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>209</sup> „A compelling reason within the meaning of section 543 (1) for the lessee also exists if the leased residential space is in such a condition that its use entails a significant endangerment of health. This also applies if the lessee knew of the hazardous condition when he entered into the lease agreement or waived his rights arising from this condition.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 8.4.2020,15:05). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>210</sup> „A compelling reason within the meaning of section 543 (1) also exists if one party to the contract permanently disturbs the domestic peace in such a way that the party giving notice, taking all circumstances of the specific case into account, including without limitation fault of the parties to the contract, and weighing the interests of both parties, cannot reasonably be expected to continue the lease to the end of the notice period or until the lease is terminated in another way.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 8.4.2020,15:11). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>211</sup> „An important reason within the meaning of section 543 (1) is furthermore deemed to exist if the lessee is in arrears with regard to a provision of security in accordance with section 551 in the amount of a sum corresponding to twice the

Mezi výpovědní důvody svědčící nájemci je zařazen důvod, že nájemci nebyla dána možnost užívat najaté obydlí nebo mu tato možnost byla odňata (§ 543 odst. 2 bod 1 BGB)<sup>212</sup>.

### 5.2.3 Další výpovědní důvody

Pronajímatel může dát nájemci výpověď i v případě, že nájemce neporušuje své povinnosti závažným způsobem. Pronajímatel může dát nájemci výpověď, pokud potřebuje obydlí pro svou vlastní potřebu či pro potřebu své rodiny, i v případě, že by utrpěl škodu spojenou s nemožností výhodně využít nemovitost (§ 573 odst. 2 bod 2. BGB)<sup>213</sup>. Obdobně je tento výpovědní důvod spočívající v potřebě pronajímatele nebo jeho příbuzného bydlet v příbytku upraven v obč. zák. (srov. § 2288 odst. 2 písm. a) a b) obč. zák.).

### 5.2.4 Výpovědní doby

Konstrukce výpovědních dob upravená v BGB se liší od obč. zák.. BGB sice stanovuje délku výpovědní doby, nicméně v části právní úpravy regulující nájem obytných prostor výslovně nestanoví začátek běhu výpovědní doby. V německé právní úpravě se rozumí samo sebou, že výpovědní doba začíná v den doručení výpovědi druhé smluvní straně. Uplatní se totiž pravidlo o jednání mezi nepřítomnými (§ 130 BGB)<sup>214</sup>.

---

monthly rent. Operating costs to be shown as a flat-rate or advance payment are not to be taken into account in the calculation of the monthly rent in accordance with sentence 1. A grace period or a reminder in accordance with section 543 (3) sentence 1 is not needed. Subsection (3) no. 2 sentence 1, as well as section 543 (2) sentence 2, are to be applied with the necessary modifications.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 8.4.2020,15:23). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>212</sup> „the lessee is not permitted the use of the leased property in conformity with contract, in whole or in part, in good time, or is deprived of this use.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 6.4.2020,11:23). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>213</sup> „A justified interest of the lessor in the termination of the lease exists, without limitation, in cases where

1. the lessee has culpably and non-trivially violated his contractual duties,
2. the lessor needs the premises as a dwelling for himself, members of his family or members of his household, or
3. the lessor, by continuing the lease, would be prevented from making appropriate commercial use of the plot of land and would as a result suffer substantial disadvantages; the possibility of attaining a higher rent by leasing the residential space to others is disregarded; the lessor may likewise not invoke the fact that he wishes to dispose of the residential premises in connection with an intention to create apartment ownership, or in connection with a creation of apartment ownership that took place after use of the residential space was granted to the lessee.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 6.4.2020,19:36). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>214</sup> „(1) A declaration of intent that is to be made to another becomes effective, if made in his absence, at the point of time when this declaration reaches him. It does not become effective if a revocation reaches the other previously or at the same time.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 14.6.2020,17:44). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

Výpovědní doba činí dva měsíce a tři pracovní dny (§ 573c odst. 1 BGB)<sup>215</sup>, přičemž není rozhodující, zda dává výpověď nájemce nebo pronajímatel.

Z výše cit. pravidla však existuje výjimka pro nájmy trvající pět až osm let od začátku užívání obydlí, u kterých se výpovědní doba pro pronajímatele prodlužuje o další tři měsíce (§ 573c odst. 1 BGB)<sup>216</sup>.

### 5.2.5 Námitky nájemce proti výpovědi

BGB, obdobně jako obč. zák. (srov. § 2286 odst. 2 obč. zák.), ukládá pronajímateli povinnost poučit nájemce o jeho právu vznést námitky proti výpovědi.

Pronajímatel je povinen v dostatečném předstihu upozornit nájemce na jeho právo vznést proti výpovědi námitky, a uvést, jakou mají mít formu, jakož i v jaké lhůtě je možné námitky vznést (§ 568 odst. 2 BGB)<sup>217</sup>. Bez odkladu po výzvě pronajímatele musí nájemce vyhotovit své námitky v písemné formě a předložit je pronajímateli (§ 574b odst. 1 BGB)<sup>218</sup>. Mezi námitky, které může nájemce vznést, patří strádání jeho nebo člena jeho domácnosti, které není ospravedlnitelné, a to ani v porovnání s ospravedlnitelnými zájmy pronajímatele. Tyto námitky ale nelze uplatnit v případě, kdy může pronajímatel dát nájemci výpověď bez výpovědní doby (§ 574 odst. 1 BGB)<sup>219</sup>.

---

<sup>215</sup> „Notice of termination is allowed at the latest on the third working day of a calendar month to the end of the second month thereafter. The notice period for the lessor is extended, by three months in each case, five and eight years after the lessee is permitted to use the residential space.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 6.4.2020,19:25). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>216</sup> „Notice of termination is allowed at the latest on the third working day of a calendar month to the end of the second month thereafter. The notice period for the lessor is extended, by three months in each case, five and eight years after the lessee is permitted to use the residential space.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 6.4.2020,19:25). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>217</sup> „The lessor should, in good time, draw the attention of the lessee to the possibility of an objection and the form and period for the objection under sections 574 to 574b.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 6.4.2020,10:48). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>218</sup> „An objection of the lessee to termination must be declared in writing. Upon demand by the lessor, the lessee should without undue delay provide information on the reasons for the objection.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 8.4.2020,19:07). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

<sup>219</sup> „The lessee may object to the notice of termination of the lessor and demand continuation of the lease from the latter if termination of the lease would be, for the lessee, his family or another member of his household, a hardship that is not justifiable even considering the justified interests of the lessor. This does not apply if a reason exists that entitles the lessor to terminate the lease for cause without notice.“ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (cit. 6.4.2020,19:16). Dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).



## Závěr

Cílem této diplomové práce bylo zjistit, resp. postavit najisto, který ze subjektů nájemního poměru má reálně lepší právní postavení. Za tímto účelem byla provedena analýza právních institutů nájmu upravených v obč. zák., a pro srovnání i stručný vhled do BGB a CCQ. V jednotlivých částech diplomové práce jsme se zaměřili na konkrétní právní oblasti, ze kterých pak bylo možné sestavit celou mozaiku nájmu bytu a dospět ke konečnému shrnujícímu závěru.

Práva a povinnosti stran nájemního poměru, jak jsou upravena v obč. zák., jsou vzájemná a na první pohled vyvážená. Lze konstatovat, že právní úprava v této části je přiměřená a k oběma stranám spravedlivá. Při pohledu do zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu nelze přehlédnout fakt, že povinnosti uložené pronajímatelem nad rámec zákona, bude nájemce plnit pouze na základě své vůle, dobrovolně.

Jeden z výrazů mírné nerovnováhy vzájemných povinností a práv mezi subjekty nájmu bytu nebo domu je ust. obč. zák. umožňující namítat neplatnost nájemní smlouvy z důvodu nedostatku písemné formy svědčící pouze nájemci. Stejně tak písemnou formu nájemní smlouvy vyžaduje BGB, a to rovněž pod sankcí neplatnosti. Naopak CCQ stojí na principu bezformálnosti, písemnou formu nájemní smlouvy totiž nepožaduje.

Nejzásadnějším ochranným ustanovením z pohledu nájemce je ustanovení s rubrikou „Zakázaná ujednání“. V tomto ustanovení zákonodárce explicitně formuluje výchozí pravidlo ochrany nájemce bytu nebo domu (§ 2239 odst. 1 obč. zák.). Jde o klíčové ustanovení, které je základním kamenem ochrany nájemce v obč. zák., logicky na úkor pronajímatele. Ujednání ukládající nájemci povinnost zaplatit smluvní pokutu nebo ujednání ukládající nájemci povinnost jakkoli nepřiměřenou okolnostem jsou stíhána sankcí zdánlivosti, tj. nepřihlíží se k nim. Zákonodárce odebral pronajímateli možnost žádat od nájemce smluvní pokutu. Jak québecká, tak německá právní úprava „Zakázaná ujednání“ takto přísná ustanovení vůči pronajímateli neznají. V tomto ohledu lze konstatovat, že česká právní úprava představuje jistou kombinaci zákazu smluvní pokuty z BGB a zákazu uložit povinnost zjevně nepřiměřenou okolnostem z CCQ.

V druhé části diplomové práce jsme se zabývali ekonomickými aspekty nájemního poměru, čili nájemným, dalšími platbami nájemce, jistotou, jakož i finančními a oznamovacími aspekty úprav a oprav bytu. V této části právní úpravy nájmu bytu nebo nájmu domu v obč. zák. mají subjekty nájemního poměru relativně vyrovnané postavení, což lze dobře ukázat na příkladu zvyšování nájemného. Pronajímatel může zvýšit nájemné s písemným souhlasem nájemce jednou ročně. Česká právní úprava zvyšování nájemného je blízká BGB, zatímco CCQ nevyžaduje po pronajímateli při zvyšování nájemného splnění žádných formálních náležitostí.

Stejně tak se jako spravedlivá jeví povinnost nájemce hradit běžnou údržbu bytu a oznamovat pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel na svůj náklad. Při hledání rovnováhy ve střetu vlastnického práva a práva na nerušené užívání bytu obč. zák. usiluje o vyváženou aplikaci daných práv a povinností stran nájemního poměru s přihlédnutím ke konkrétní situaci.

Platná právní úprava jistoty v obč. zák. se nyní významněji přiklání na stranu nájemce, jak lze dovodit z faktu snížení možné jistoty dle ustanovení dotčených novelou obč. zák. z roku 2016 a z povinnosti pronajímatele platit úrok z jistoty. I BGB umožňuje pronajímateli požadovat po nájemci jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, zatímco v québecké právní úpravě je jakékoli ujednání o jiných platbách, než je nájemné, tedy i o jistotě, právně neúčinné.

Třetí část této diplomové práce se soustřeďuje na rozbor dalších práv a povinností nájemce a pronajímatele, mezi které patří mj. právo podnikat v bytě, právo chovat v bytě zvíře a právo dát byt do podnájmu. Nájemce může nerušeně podnikat v bytě za předpokladu, že bydlení zůstane hlavním účelem nájmu a nebude představovat vyšší zatížení pro byt nebo dům. Pronajímatelův souhlas se nevyžaduje. Výslovná právní úprava regulující podnikání v bytě není obsažena v BGB, ani v CCQ. Lze konstatovat, že v Česku má tato právní úprava historické opodstatnění, vyplývá z odlišné zdejší socio-ekonomické minulosti.

Co se týká chovu zvířete, platná právní úprava umožňuje nájemci chov zvířete bez souhlasu pronajímatele. Pronajímatel musí navíc strpět běžné opotřebení bytu v důsledku chovu zvířete, což představuje jednostranně výhodnou právní úpravu ve prospěch nájemce. V Německu při absenci obdobné právní úpravy v BGB soudy rozhodly, že chov zvířete obecně zakázat nelze; záleží jen na konkrétních okolnostech. Úprava CCQ je v ohledu

pravidel pro chov o něco přísnější a záleží na ujednání v nájemní smlouvě a na pravidlech platných pro konkrétní budovu. Navíc zákaz chovu zvířete nebude moci pronajímatel uplatnit u zdravotně postižených osob, které potřebují asistenční zvíře.

Posledním institutem zmíněným v třetí části diplomové práce je podnájem. Pokud nájemní smlouva neobsahuje ujednání, podle kterého je ke sjednání podnájmu zapotřebí souhlasu pronajímatele, je dovoleno nájemci dát část bytu do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele. Pakliže nájemce byt sám obývá, disponuje velkou mírou volnosti využívat takto majetek pronajímatele. Pronajímateli tedy nezbývá, než vyhradit si potřebu svého souhlasu s podnájemem v nájemní smlouvě, aby nebyl vyloučen z možnosti rozhodovat o svém majetku. Máme za to, že ospravedlnitelným požadavkem obč. zák. je souhlas pronajímatele k podnájem celého bytu v písemné formě. Cit. zahraniční právní úpravy ve srovnání s českou právní úpravou jsou vůči nájemci přísnější, neboť vyžadují souhlas pronajímatele bez ohledu na to, zda se jedná o podnájem části bytu nebo bytu celého. BGB je vůči nájemci ještě o něco přísnější, neboť kromě souhlasu pronajímatele s podnájemem umožňuje i zvýšení nájemného s ohledem na paralelně probíhající podnájem. Shodně tak i CCQ požaduje souhlas pronajímatele, ovšem na rozdíl od BGB vylučuje jakékoli zvýšení nájemného či jiných plateb. Zákonodárci přisuzují ochraně vlastnického práva pronajímatele větší význam, než je tomu v případě jiných institutů nájemního práva.

Závěrečná, čtvrtá část práce se zabývá právní úpravou skončení nájmu. S ohledem na to, že skončení nájmu v kratší době, než která byla ujednána v nájemní smlouvě, je významným zásahem do práva nájemce bydlet, je způsob skončení nájmu v obč. zák. velmi přísně a podrobně regulován. Strana pronajímatele je povinna při výpovědi nájmu uvést některý ze zákonných výpovědních důvodů a v případech stanovených zákonem je povinna výpověď odůvodnit. Ještě přísnější požadavky zákonodárce klade na pronajímatele při výpovědi bez výpovědní doby. Nájemci naproti tomu svědčí speciální výpovědní důvod tzv. změny okolností, kdy je oprávněn vypovědět nájem na dobu určitou bez výpovědní doby – i to je ustanovení zeslabující postavení pronajímatele.

Zákonodárce dále významně chrání nájemce, tím že pronajímateli ukládá povinnost informovat ve výpovědi nájemce o možnosti podat proti výpovědi námitky. Dále zákon zakotvuje možnost soudního přezkumu výpovědi dané pronajímatelem.

Není tedy pochyb, že obč. zák. v případech skončení nájmu straní nájemci. Je však nutno přiznat, že míra ingerence státu do právního poměru mezi pronajímatelem a nájemcem již nepočítá s klasicky socialistickým institutem bytových náhrad a platný obč. zák. nezná ani institut přivolení soudu k výpovědi z nájmu.

Německá právní úprava je obdobně systematicky členěna jako obč. zák. a klade srovnatelně vysoké požadavky na formu a obsah výpovědi jako obč. zák.. Na rozdíl od těchto dvou právních úprav je CCQ v otázkách skončení nájmu výpovědí strohý, a navíc věnuje pouze malý prostor skončení nájmu v rubrice o nájmu rezidenčních prostor.

Na základě všech výše uvedených shrnutí lze dospět k závěrečným zobecňujícím konstatováním, pokud jde o probrané právní úpravy. Zaprvé, česká právní úprava vychází z myšlenky, že nájemce bytu nebo domu je slabší smluvní stranou, tudíž je třeba jej chránit. O tom svědčí četná ochranná ustanovení. Naproti tomu na pronajímatele se pohlíží jako na silnější stranu, dostatečně informovanou a znalou, tedy jako na profesionála. Jistou ilustrací je i tento názor: „...neboť nelze po nájemci spravedlivě žádat, aby materiálně strádal na úkor pronajímatele, který sám má kde bydlet a byt, který pronajímá, mu pouze vylepšuje jeho životní úroveň“.<sup>220</sup> Nájemce je tedy postaven do pozice analogické pozici spotřebitele, který je také – s ohledem na své slabší postavení – patřičně chráněn.

Rovněž německá právní úprava se vyznačuje tendencí ke značné ochraně nájemce. O tom svědčí již značný počet ustanovení, která nájemce chrání. V tomto ohledu se BGB velmi podobá českému občanskému zákoníku. Proto s názorem, podle kterého je německá právní úprava vyrovnaná, ale vyznačuje se určitými znaky, které svědčí nájemci, nelze zcela dobře souhlasit.<sup>221</sup>

Právní úprava bydlení v CCQ je nejméně podrobná, ale neobsahuje příliš mnoho ochranných ustanovení ve prospěch nájemce. Lze konstatovat, že je z pohledu pronajímatele z těchto tří zkoumaných právních úprav nejliberálnější.

---

<sup>220</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J; FIALA, J. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721-2520, relativní majetková práva I. část)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9, s. 1284 (Bajura, Salač).

<sup>221</sup> SCHMID, Christoph U., ed. *Tenancy law and housing policy in Europe: towards regulatory equilibrium* [online]. Northampton, MA: Edward Elgar Publishing, 2018 (cit. 17.4.2020, 12:08). Elgar land and housing law and policy series. ISBN 9781788113984. s. 311. Dostupné z: <https://ezproxy.is.cuni.cz/login?url=https://www.elgaronline.com/view/9781788113977.xml>.

## Seznam použitých zdrojů

### Seznam použité literatury

- [1] BEZOUŠKA, P.; PIECHOWICZOVÁ, L. Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny. Olomouc: Anag, 2013. ISBN 978-80-7263-819-2.
- [2] BEZOUŠKA, P. Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky. Praha: Wolters Kluwer, ČR, 2018. Srovnávací komentář (Wolters Kluwer). ISBN 978-80-7598-092-2.
- [3] DVOŘÁK, J.; ŠVESTKA, J.; ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolter Kluwer ČR, a. s., 2016. ISBN 978-80-7552-187-3.
- [4] DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. Praha: ASPI, a.s., 2007. ISBN 978-80-7357-280-8.
- [5] HORÁK, M.; NOVÁKOVÁ, H. Kdo hradí opravy v bytě. 13. dopl. a aktualiz. vyd. Praha: Polygon, 2006. ISBN 80-7273-139-4.
- [6] HULMÁK a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.
- [7] KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4.
- [8] KRČMÁŘ, J. Právo občanské. III. díl. Právo obligační. 3. dopl. vyd. Praha: Všehrd, 1936. ISBN978-80-7478-411-8.
- [9] KŘEČEK, S. 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Vyd. 1. Praha: Leges, 2008. ISBN 978-80-87212-04-2.
- [10] KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydle podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Praha: Leges, 2014. Praktik. ISBN 978-80-87576-99-1.
- [11] LAVICKÝ, P. A KOL.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9.
- [12] LAVICKÝ, P.; POLIŠENSKÁ P. Nájem a pacht: Občanský zákoník (zák.č. 89/2012 Sb.), použitelná judikatura, důvodová zpráva, Občanský zákoník (zák.č. 40/1964 Sb.). Praha: Wolters Kluwer, 2016. Judikatura k rekodifikaci. ISBN 978-80-7552-181-1.

- [13] SALAČ, J. Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Praha: Vodnář, 2003. Prameny a nové proudy právní vědy. ISBN 80-85889-53-6.
- [14] SELUCKÁ, M.; HADAMČÍK, L. Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6.
- [15] SCHÖDELBAUREOVÁ, P.; NOVÁKOVÁ, H. Bydlení v nájemním bytě. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2000. ISBN 80-7179-408-2.
- [16] ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9.
- [17] TINTĚRA, T.; PETR P. a kol. Základy závazkového práva. 2. díl. Praha: Leges, 2017. Student. ISBN 978-80-7502-168-7.
- [18] WINTR, J. Principy českého ústavního práva. 4. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-730-6.

### **Seznam použitých odborných statí**

- [1] BEZOUŠKA, P. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). Právní rozhledy. 2015, č. 3, s. 77 a násl.
- [2] HADAMČÍK, L. Ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a domu vhodná k technické novele. Časopis pro právní vědu a praxi. 2017, č. 1, s. 135.
- [3] HULMÁK, M.; BEZOUŠKA P. Výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby. Právní rozhledy. 2017, č. 20, s. 704.
- [4] KŘEČEK, S. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. Bulletin advokacie. 2014, č. 5, s. 18 a násl.
- [5] Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. 3. 2014. Bulletin advokacie. 2014, č. 5, s. 44.

## Seznam použité cizí literatury

- [1] SCHMID, Christoph U., ed. *Tenancy law and housing policy in Europe: towards regulatory equilibrium* [online]. Northampton, MA: Edward Elgar Publishing, 2018 [cit. 2020-02-05]. Elgar land and housing law and policy series. ISBN 9781788113984. Dostupné z: <https://ezproxy.is.cuni.cz/login?url=https://www.elgaronline.com/view/9781788113977.xml>.

## Seznam použitých internetových zdrojů

- [1] BROŽEK, O. Způsoby porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu nájemcem. In: [www.lawportal.cz](http://www.lawportal.cz) (online). Publikováno 10. 2. 2015 (cit. 16.2.2020, 13:07) Dostupné z: <http://www.lawportal.cz/zpusoby-poruseni-povinnosti-vyplyvajicich-z-najmu-bytu-najemcem/>
- [2] ČABANOVÁ, L. Právní úprava tzv. jistoty (dříve kauce) v nájemních vztazích a práv a povinností s ní souvisejících dle nového občanského zákoníku. In: [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz) (online). Publikováno dne 5. 3. 2015 (cit. 15.6.2020, 17:09). Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-uprava-tzv-jistoty-drive-kauce-v-najemnich-vztazich-a-prav-a-povinnosti-s-ni-souvisejicich-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-97175.html>
- [3] Důvodová zpráva k občanskému zákoníku. In: [www.obcanskyzakonik.justice.cz](http://www.obcanskyzakonik.justice.cz). (online). (cit. datumy a časy viz. v samotném textu diplomové práce) Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.
- [4] Pets in Rental Housing. In: [www.educaloi.qc.ca](http://www.educaloi.qc.ca) (online). (Cit. 5.3.2020, 14:27). Dostupné z: <https://www.educaloi.qc.ca/en/capsules/pets-rental-housing>.
- [5] PLAJNER, A. Úrok z jistoty nájemného. In: [www.asociace-sos.cz](http://www.asociace-sos.cz) (online). Publikováno dne 28. 5. 2015 (cit. 23.2.2020, 13:20). Dostupné z: <http://www.asociace-sos.cz/urok-z-jistoty-najemneho/>.
- [6] QUÉBEC RENTAL RULES. In: [www.lawcombeavocats.ca](http://www.lawcombeavocats.ca) (online). Publikováno dne 26.9.2016 (cit. 16.2.2020, 11:48) Dostupné z: <http://lacombeavocats.ca/quebec-rental-rules>.
- [7] VESELÝ P. NOZ v praxi: Úrok a úrok z prodlení stále není totéž a jak je to s úročením jistoty nájemce. In: [www.bulletin-advokacie.cz](http://www.bulletin-advokacie.cz). (online). Publikováno dne 12.9.2014 (cit. 23.2.2020, 13:07). Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/noz-v-praxi-urok-a-urok-z-prodleni-stale-neni-totez-a-jak-je-to-s-urocenim-jistoty-najemce?browser=mobi>.

## Seznam použité judikatury

- [1] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. června 2009, sp. zn. 26 Cdo 2238/2008.
- [2] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.
- [3] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. února 2013, sp. zn. 26 Cdo 2620/2012.
- [4] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. října 1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97.
- [5] Nález Ústavního soudu ČR ze dne ze dne 12. března 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000.
- [6] Nález Ústavního soudu ČR ze dne 28. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03.
- [7] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2007, sp. zn. 28 Cdo 1446/2007.
- [8] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. května 2007, sp. zn. 26 Cdo 4988/2007.
- [9] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. března 2009, sp. zn. 26 Cdo 906/2005.
- [10] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. listopadu 2010, sp. zn. 26 Cdo 372/2008.
- [11] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. ledna 2007, sp. zn. 26 Cdo 558/2002.
- [12] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. února 2012, sp. zn. 7 Tdo 115/2012.
- [13] Nález Ústavního soudu ČR ze dne 28. února 2006, sp. zn. Pl. ÚS 20/05.
- [14] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004.
- [15] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. června 2001, sp. zn. 26 Cdo 1412/99.
- [16] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 5135/2008.
- [17] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. dubna 2008, sp. zn. 26 Cdo 1653/2007.
- [18] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. února 2007, sp. zn. 26 Cdo 2536/2005.
- [19] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005.
- [20] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 3282/2008.
- [21] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. října 2002, sp. zn. Cdo 1172/2001.
- [22] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. ledna 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004.
- [23] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017.
- [24] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. prosince 2010, sp. zn. 23 Cdo 2926/2009.



- [25] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008.
- [26] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008.
- [27] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006.
- [28] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. prosince 1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/1996.
- [29] Usnesení Nejvyššího soudu ČR, ze dne 15. února 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006.
- [30] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009.
- [31] Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, ze dne 19. prosince 1995, sp. zn. 15 Co 139/95.

### **Seznam použitých právních předpisů**

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 12. 2018
- [2] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013
- [3] Zákon č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném od 24. 4. 2019 do 31. 12. 2021
- [4] Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění účinném od 1. 12. 2019 do 31. 5. 2020
- [5] Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve znění účinném od 1. 4. 1964 do 31. 12. 1991
- [6] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném od 01. 07. 2010 do 31. 12. 2013
- [7] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném od 1. 2. 2020 do 31. 12. 2021
- [8] Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony
- [9] Civil code of Québec, dostupné z: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/showdoc/cs/CCQ-199>.
- [10] Bürgerliches Gesetzbuch, dostupné z: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p1935](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p1935).

## **Abstrakt**

Tématem diplomové práce je nájem bytu, jeden z nejfrekventovanějších občanskoprávních závazků. Práce se zaměřuje na srovnání právního postavení nájemce a pronajímatele prostřednictvím analýzy institutů nájmu a práv a povinností subjektů nájemního poměru. Cílem diplomové práce bylo odpovědět na otázku, který ze subjektů nájemního poměru má ve skutečnosti lepší právní postavení. Diplomová práce je rozdělena do čtyř hlavních částí. Ve všech je důraz kladen na českou právní úpravu obsaženou v obč. zák., ale všechny obsahují také exkurz do zahraničí, konkrétně německé a québecké právní úpravy. První část práce se zaměřuje na představení obecného pojmu nájmu a jeho pojmových znaků s cílem uvést problematiku nájmu co nejdříve. Poté je věnována pozornost vymezení bytu, bytové potřeby, subjektů nájemního poměru a přehledu jejich práv a povinností. Prostor je dán také vlastnímu institutu nájemní smlouvy a jejím náležitostem. Závěr první části je věnován zásadním ustanovením zakotvujícím ochranu nájemce pod rubrikou Zakázaná ujednání. Druhá část práce je zaměřena na rozbor nájemního poměru z hlediska ekonomického, zejména na nájemné a jistotu. Je zde probrána také otázka běžné údržby a drobných oprav a související informační povinnosti. Specifikou podnikání v bytě, chovem zvířete v bytě a podnájemem bytu se zabývá třetí část diplomové práce. Poslední čtvrtá část, analyzuje právní úpravu skončení nájmu. Výpověď je rozebrána z hlediska svých podstatných náležitostí, ale především z hlediska subjektů, které nájem vypovídají. Důraz je zde kladen na rozbor zákonných výpovědních důvodů a specifická pozornost je věnována výpovědi bez výpovědní doby.

## **Klíčová slova**

Nájem. Pronajímatel. Nájemce.

## **Název diplomové práce v českém jazyce:**

Nájem bytu: Srovnání právního postavení nájemce a pronajímatele

## **Abstract**

The topic of the diploma thesis is residential lease as one of the most frequent civil law obligations. The work focuses on the comparison of the legal position of the lessor and lessee by means of analysing the lease institutes and individual rights and obligations of the above-mentioned subjects. The aim of the diploma thesis was to answer the question which of the subjects in fact have a better legal position. The diploma thesis is divided into four main parts. All parts emphasise the Czech legislation contained in the Civil Code but all of them also include a foreign excursion that offers an insight particularly into German and Québec legislation. The first part focuses on introducing the general term lease and its conceptual features aiming to introduce the topic as broadly as possible. Attention is then given to defining the term apartment, housing need, subjects of lease and an overview of their rights and obligations. Space is also given to the institute of a lease agreement itself and its formalities. The first part is concluded with provisions laying down the protection of the lessee under rubric Prohibited Arrangements. The second part of the work focuses on analysing the lease obligation, especially rent and security deposit. The question also discussed is routine maintenance, minor repairs, and the related information obligations. Specifics of entrepreneurship in apartment, animals in apartment and sublease of apartment are included in the third part of the diploma thesis. The last fourth part is concentrating on the termination of lease. The notice of termination is analysed in terms of its essentials, but especially in terms of the subjects that apply the notice of termination. Emphasis is placed upon the analysis of statutory termination reasons and specific attention is devoted to termination without notice.

## **Key words**

Lease. Lessor. Lessee.

## **Název diplomové práce v anglickém jazyce:**

Residential lease: Comparing the legal position of the lessee and lessor