

# **Zánik nájmu bytu výpovědí**

## **Abstrakt**

Rigorózní práce se zabývá tématem výpovědi z nájmu bytu jakožto jedním z tradičních institutů nájemního práva. Výpověď z nájmu bytu je primárně upravena v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), a to ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a domu v rubrice upravující skončení nájmu (§ 2286 až 2291 OZ). Sekundárně je však nutno vyjít též z jiných zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu (např. v případě tzv. zděděného nájmu dle § 2283 OZ) či obecných ustanovení o nájmu (např. v případě výpovědi nájmu z důvodu nepoužitelnosti věci k ujednanému, resp. obvyklému účelu dle § 2227 OZ). Úpravu zániku nájmu družstevního bytu zákonodárce vyčlenil mimo občanský zákoník, kdy tato je obsažena v zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Předmětem rigorózní práce je uceleným způsobem podat (a to i za pomoci aktuální judikatury) přehled právní úpravy výpovědi z nájmu bytu, a to jak v české, tak německé právní úpravě. Rigorózní práce se dále zabývá otázkami, které lze v praxi či teorii považovat za sporné či problematické (jako např. interpretací ustanovení umožňujícího vypovědět nájem z důvodu neplacení nájemného). V neposlední řadě je obsahem práce též komparace vybraných ustanovení českého občanského zákoníku a německého BGB, a to včetně zhodnocení obou právních úprav.

Systematicky je rigorózní práce členěna do sedmi kapitol, které se dále rozpadají na podkapitoly, příp. menší celky.

První kapitola rigorózní práce pojednává o nájmu bytu obecně, když tento institut čtenáři představuje za pomoci rozboru jeho definičních znaků.

Obsahem kapitoly druhé jsou otázky související se zánikem nájmu bytu. Pojednáno je tak kupříkladu o dalších způsobech, jimiž může nájem bytu zaniknout, či o přechodných ustanoveních.

Kapitola třetí se rozpadá do sedmi podkapitol, z nichž jedna z nich je ještě členěna podrobněji. V této kapitole je nejprve představena výpověď jakožto právní jednání. Dále kapitola pojednává např. o obsahových a formálních náležitostech výpovědi či o možnostech obrany proti výpovědi dané pronajímatelem.

Kapitola čtvrtá je členěna na pět podkapitol, z nichž dvě z nich jsou dále členěny. Tato kapitola tvoří spolu s kapitolou pátou těžiště rigorózní práce. V této kapitole je nejprve pojednáno o výpovědi ze strany nájemce obecně, následně se tato kapitola zabývá výpovědí

nájmu na dobu určitou z důvodu změny okolností (§ 2287 OZ), výpovědi nájmu na dobu neurčitou bez uvedení důvodu (§ 2231 OZ) a konečně též případy, v nichž může nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby. Na závěr této kapitoly je rozebrána výpověď z důvodu změny vlastníka a výpověď nájmu zděděného (§ 2222 a 2283 OZ).

Obsahem kapitoly páté pojednávající o výpovědi ze strany pronajímatele jsou celkem čtyři podkapitoly, z nichž většina se dále rozpadá do menších celků. V podkapitole první je nejprve pojednáno o výpovědi ze strany pronajímatele obecně. Následující podkapitoly jsou pak věnovány jednotlivým výpovědním důvodům v případě výpovědi s výpovědní dobou (podkapitoly druhá a třetí) a výpovědi bez výpovědní doby (podkapitola čtvrtá).

Kapitola šestá se zabývá specifiky společného nájmu bytu. Členěna je do dvou podkapitol, z nichž první z nich je věnována společnému nájmu bytu dle § 2270 OZ, druhá z nich pak společnému nájemnímu právu manželů dle § 745 OZ.

Kapitola sedmá pojednávající o německé právní úpravě výpovědi z nájmu bytu se rozpadá celkem do šesti podkapitol, z nichž dvě jsou členěny ještě detailněji. Obsahem této kapitoly jsou nejprve otázky obecnějšího charakteru (např. náležitosti výpovědi či výpovědní doba), následně jsou zde rozebrány jednotlivé druhy výpovědí. Poslední podkapitola je věnována komparaci právní úpravy obsažené v českém občanském zákoníku a úpravy obsažené v německém BGB. Součástí této podkapitoly je i zhodnocení obou komparovaných právních úprav.

**Klíčová slova: Výpověď, Nájem bytu, Zánik nájmu bytu**