

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**Pavel Koželuha**

**Zánik nájmu bytu a jeho právní důsledky**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: prof. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra: občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 8. 3. 2023

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval 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 193 192 znaků včetně mezer.

Pavel Koželuha

V Praze dne 8. 3. 2023

## **Poděkování**

Tímto bych rád poděkoval prof. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., vedoucímu mé diplomové práce, za odborné vedení, cenné připomínky, ochotu, velmi vstřícný přístup a pomoc při tvorbě této diplomové práce. Také děkuji své rodině a blízkým za podporu a pomoc po celou dobu studia.

## **Obsah**

<b>Úvod</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Obecně k nájmu</b> .....	<b>3</b>
1.1. Nájem.....	3
1.2. Vznik nájmu.....	3
1.3. Předmět nájmu .....	4
1.4. Doba nájmu.....	4
1.4.1. Doba určitá .....	5
1.4.2. Doba neurčitá .....	6
1.5. Povinnosti pronajímatele .....	7
1.6. Povinnosti nájemce .....	7
1.7. Změna vlastníka.....	8
1.8. Zánik nájmu .....	9
1.8.1. Uplynutí doby.....	10
1.8.2. Dohoda o skončení nájmu .....	10
1.8.3. Splynutí osoby pronajímatele a nájemce.....	10
1.8.4. Zánikem věci .....	11
1.8.5. Výpověď.....	11
1.8.6. Odstoupení od smlouvy.....	12
<b>2. Některá specifika nájmu bytu</b> .....	<b>13</b>
2.1. Byt a účel nájmu bytu .....	13
2.2. Nájemní smlouva .....	14
2.3. Ochrana nájemce.....	14
2.4. Nájemné, platby za služby a jistota .....	16
2.5. Úpravy a jiné změny bytu.....	17
2.6. Bydlení více osob a osob odlišných od nájemce v bytě .....	17
2.6.1. Společný nájem .....	17

2.6.2. Členové nájemcovy domácnosti.....	18
2.6.3. Podnájem.....	18
<b>3. Možnosti zániku nájmu bytu.....</b>	<b>19</b>
3.1. Uplynutí doby.....	19
3.1.1. Konkludentní obnovení nájmu bytu.....	19
3.2. Dohoda o skončení nájmu.....	20
3.3. Výpověď nájemce.....	21
3.3.1. Nájem sjednaný na dobu určitou.....	22
3.3.2. Nájem sjednaný na dobu neurčitou.....	24
3.3.3. Zvláštní zákonné důvody pro výpověď nájemce.....	25
3.4. Výpověď pronajímatele.....	27
3.4.1. Výpověď pronajímatele s výpovědní dobou.....	29
3.4.2. Výpověď pronajímatele bez výpovědní doby.....	32
3.4.3. Zvláštní zákonný důvod pro výpověď pronajímatele.....	35
3.5. Splynutí osoby pronajímatele a nájemce.....	35
3.6. Smrt nájemce.....	36
3.6.1. Smrt nájemce – společný nájem.....	37
3.6.2. Přechod nájmu na členy nájemcovy domácnosti.....	37
3.6.3. Dědění práva nájmu bytu.....	39
3.7. Zánik (zničení) předmětu nájmu.....	40
3.8. Odstoupení od smlouvy.....	41
<b>4. Právní důsledky zániku nájmu bytu.....</b>	<b>44</b>
4.1. Odevzdání bytu pronajímateli.....	44
4.1.1. Stav bytu při odevzdání a běžné opotřebení.....	45
4.1.2. Odstranění změn v bytě.....	46
4.2. Právo na náhradu pronajímatele a nájemce.....	47
4.2.1. Náhrada za změny provedené bez souhlasu pronajímatele.....	47
4.2.2. Zařízení a předměty pevně upevněné.....	48

4.2.3. Neodevzdání bytu v den skončení nájmu.....	49
4.3. Věci zanechané nájemcem v bytě.....	49
4.4. Vrácení jistoty.....	50
<b>5. Vyklizení bytu .....</b>	<b>52</b>
5.1. Žaloba na vyklizení.....	53
5.1.1. Předžalobní výzva .....	55
5.1.2. Rozsudek na vyklizení.....	55
5.2. Předběžné opatření.....	57
5.3. Rozhodčí smlouva.....	58
5.4. Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti .....	60
5.5. Výkon soudního rozhodnutí.....	61
5.5.1. Provedení výkonu rozhodnutí .....	62
5.5.2. Vyklizení s náhradou.....	63
<b>6. Trestněprávní aspekty neoprávněného užívání bytu .....</b>	<b>65</b>
6.1. Trestný čin porušování domovní svobody.....	65
6.2. Trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru .....	67
6.3. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 3. března 2005, sp. zn. II. ÚS 413/04.....	69
6.3.1. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. listopadu 2020, sp. zn. 6 Tdo 1161/2020 .....	69
<b>Závěr.....</b>	<b>71</b>
<b>Seznam zkratk .....</b>	<b>74</b>
<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>75</b>
<b>Abstrakt.....</b>	<b>80</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>81</b>

## Úvod

Nájemní bydlení je tradičním institutem soukromého práva, jehož prostřednictvím dochází k uspokojování bytové potřeby. Každý člověk má potřebu někde bydlet. Nájem bytu představuje jednu z možností, jak tuto základní sociální potřebu zajistit, pokud člověk není vlastníkem bytu nebo domu. I v případě, že má vlastník možnost uspokojovat svou bytovou potřebu ve vlastním bytě nebo domě, může se samozřejmě z jakéhokoli důvod rozhodnout, že tak neučiní, ale přistoupí k odlišnému způsobu jejího zabezpečení. S nájemním bydlením se tedy s velkou pravděpodobností během svého života setká značná část populace České republiky, ať už v pozici nájemce nebo pronajímatele.

Důvody, které vedou osoby k uzavření nájemní smlouvy, mohou být různé. Z pohledu nájemce půjde zejména o uspokojení vlastní bytové potřeby. Motivací pronajímatele naopak nejčastěji bude ekonomický prospěch, který získá dobrovolným omezením svého vlastnického práva ve prospěch nájemce. V rámci nájemního vztahu tak může docházet ke střetu nájemcova práva na bydlení a vlastnického práva pronajímatele.

Ke střetu těchto práv bude nejčastěji docházet při skončení nájemního vztahu, kdy právě v důsledku jejich kolize může dojít k řadě sporů a nejasností mezi pronajímatel a nájemcem. To může vést k omezení realizace vlastnického práva na úkor ochrany nájemního vztahu a nájemce jako slabší strany. I z těchto důvodů se autor zaměřil právě na problematiku zániku nájmu bytu a jeho právních důsledků. Dalším důvodem, který vedl autora k volbě tohoto tématu je dočasný charakter nájemního vztahu, přičemž právě proto považuje za podstatné zabývat se blíže skončením nájemního vztahu. Autor toto téma zároveň vnímá jako velmi praktické, jelikož se určitým způsobem v průběhu života dotkne velké části obyvatelstva, a aktuální, vzhledem k současné situaci na trhu s bydlením.

Hlavním cílem této práce je analyzovat právní úpravu nejběžnějších způsobů zániku nájmu bytu a právní důsledky spojené se zánikem nájmu bytu, které přímo dopadají na nájemce nebo pronajímatele, a to optikou práva hmotného i procesního. Záměrem autora je zároveň snaha upozornit na časté problémy či nesprávný postup stran při skončení nájmu bytu, který může být spojen s negativními právními důsledky pro zúčastněné. Autor bude v této práci také analyzovat právní postavení stran a způsoby ochrany pronajímatele, respektive jeho vlastnického práva, a nájemce, jakožto slabší strany, po zániku nájemního vztahu.

V první části této práce se bude autor v úvodní kapitole zabývat obecnou úpravou nájmu a jeho charakteristikou. Dále vymezí a popíše základní způsoby zániku jakéhokoli nájmu, bez ohledu na jeho předmět. V následující kapitole budou popsána, některá specifika právní úpravy

nájmu bytu vyplývající ze zvláštních ustanovení o nájmu domu a bytu, která zároveň autor považuje za podstatná z hlediska ukončení nájemního vztahu. Autor v prvních dvou kapitolách práce současně vymezí základní pojmy spojené s nájmem obecně, ale i typické pouze pro nájem bytu. Třetí kapitola se již věnuje pouze jednotlivým možnostem zániku nájmu s největším důrazem na ukončení nájmu prostřednictvím výpovědi. Autor se dále věnuje uplynutí doby, dohodě o skončení nájmu, splnutí osoby pronajímatele a nájemce, situaci, kdy dojde ke smrti nájemce, zániku předmětu nájmu a možnosti odstoupení od smlouvy.

Druhá část práce se již věnuje situaci po skončení nájmu bytu. Předmětem čtvrté kapitoly jsou právní důsledky spojené se zánikem nájmu bytu plynoucí ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu. Autor se zaměřuje především na způsob odevzdání bytu zpět pronajímateli a s tím spojená práva a povinnosti stran. Předposlední kapitola práce se zaměřuje na ochranu vlastnického práva pronajímatele v situaci, kdy nájemce po skončení nájmu bytu dobrovolně byt neopustí a řádně jej neodevzdá pronajímateli. V této části práce bude popsán zákonem předpokládaný postup pronajímatele, který by měl vést k nucenému vystěhování neoprávněného uživatele jeho bytu, a také porovnány pronajímatelovy procesní možnosti. Závěrečná kapitola je věnována trestněprávním aspektům zániku nájmu bytu. Autor především upozorňuje na případné trestněprávní důsledky, které bude pronajímatel nebo nájemce povinen nést v případě jejich protiprávního jednání v souvislosti se zánikem nájemního vztahu.

Autor této diplomové práce při její tvorbě vycházel především z platné a účinné právní úpravy, důvodových zpráv, komentářové a odborné literatury. Zároveň zohlednil i aktuální judikaturu soudů České republiky, která velmi často a úspěšně může poskytnout pomocnou ruku při výkladu právních pojmů a doktrinálních problémů.

Tato diplomová práce je zpracována k právní stavu účinnému ke dni 8. 3. 2023.



# 1. Obecně k nájmu

## 1.1. Nájem

Vlastníkovi věci přiznává OZ základní vlastnická práva, mezi která patří především právo věc užívat, spočívající v oprávnění vlastníka užívat věc bez dalšího pro vlastní potřebu, a právo věc požívat, které opravňuje vlastníka brát z ní plody a užítky.<sup>1</sup> Právě tato dvě oprávnění lze chápat jako samotný smysl vlastnictví určité věci.<sup>2</sup>

Přenechání věci k užívání osobě odlišné od vlastníka je OZ označováno za nájem. Obecná právní úprava nájmu se nachází v § 2201 - § 2331 OZ. Právní úprava nájmu je v OZ rozdělena na obecnou a zvláštní část, která je dále dělena na ustanovení o nájmu bytu a domu, ustanovení o nájmu prostor sloužícího podnikání, ustanovení o podnikatelském pronájmu věcí movitých, ustanovení o nájmu dopravního prostředku a ustanovení o ubytování (přechodném nájmu).

Základní definice nájemní vztahu obsažená v § 2201 OZ stanovuje, že se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se naopak zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Z této definice vyplývají charakteristické znaky nájmu, které jej odlišují od ostatních druhů závazků. Nájem je **úplatným přenecháním věci** do užívání jiné osoby, čímž se odlišuje od výprosy a výpůjčky. Vlastník věci poskytuje nájemci **pouze právo věc užívat, nikoliv i požívat** a brát z ní plody, v takovém případě by se totiž jednalo o pacht. Od koupě nájem odlišuje účel tohoto závazku a jeho právní důsledky, jelikož v případě nájmu nedochází k přechodu vlastnického práva k věci. Stejně tak se nájem odlišuje od úvěru nebo zápůjčky, jelikož v těchto případech dochází k přechodu vlastnického práva k zastupitelné věci. Přenechává-li se oprávnění k výkonu práva duševního vlastnictví, jedná se poté o licenci.<sup>3</sup>

## 1.2. Vznik nájmu

Nájem zpravidla vzniká na základě nájemní smlouvy, která je konsenzuálním kontraktem, k jehož uzavření dochází až okamžikem uzavření dohody mezi smluvními stranami. K uzavření nájemní smlouvy je nezbytné, aby se smluvní strany dohodly na podstatných náležitostech takové smlouvy, jimiž jsou vymezení předmětu nájmu, úplata za užívání a dočasnost nájmu.<sup>4</sup> Pokud ovšem nájemní smlouva neobsahuje ujednání o době nájmu aplikuje se nevyvratitelná právní domněnka, že jde o nájem na dobu neurčitou (§ 2204 odst. 1 OZ). Reálné přenechání věci není

---

<sup>1</sup> RABAN, Přemysl a kol. *Závazkové právo*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství 2019, s. 192. ISBN 978-80-87713-18-1.

<sup>2</sup> DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 34. ISBN 978-80-7478-325-9.

<sup>3</sup> RABAN, Přemysl a kol. (2019) op. cit. pozn. 1, s. 193.

<sup>4</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2383. ISBN 978-80-7400-747-7.

zákonem vyžadováno. Zákon neurčuje formu nájemní smlouvy a ta tedy může být uzavřena i ústně nebo konkludentně. V některých případech je ovšem nutná písemná forma nájemní smlouvy, z pohledu OZ především v případě nájmu bytu a domu.

Základními smluvními stranami nájemního vztahu jsou pronajímatel a nájemce. V určitých situacích může dojít k pluralitě osob na některé ze stran, s ohledem na nájem bytu půjde především o situace spoluvlastnictví předmětu nájmu nebo společného nájemního práva k bytu.

### 1.3. Předmět nájmu

Obecně je předmět nájmu upraven v § 2202 OZ, který stanovuje, že lze pronajmout věc nemovitou, věc movitou nezuživatelnou, a dokonce i věc, která má v budoucnu teprve vzniknout. Obecný požadavek jakéhokoliv právního jednání v § 553 OZ vyžaduje, aby byl předmět nájmu vymezen určitým, a nikoliv zaměnitelným způsobem. Pokud by předmět nájmu nebyl takto vymezen, nebylo by jasné, čeho se samotný nájem týká a nájemce by nemohl s jistotou splnit svou povinnost po skončení nájmu předmět nájmu vrátit pronajímateli. Nejvyšší soud dále dovodil, že toto vymezení je přípustné i pouhým odkazem na listinu, která tvoří přílohu či součást nájemní smlouvy.<sup>5</sup>

Pronajatá může být jak celá nemovitost, tak její část nebo také ucelený soubor bytových a nebytových prostor jako věc hromadná.<sup>6</sup> Nemovité věci jsou zákonem definovány jako, pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim náležející (např. služebnosti), a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (např. právo stavby) (§ 498 odst. 1 OZ). Pojem movité věci je definován negativně a jedná se o veškeré věci, které nejsou nemovité (§ 498 odst. 2 OZ).

### 1.4. Doba nájmu

Základní definice nájemního vztahu předpokládá jeho dočasnost, věc se tedy neposkytuje nájemci natrvalo. Nejedná se ovšem o obligatorní náležitost nájemní smlouvy. Pokud si strany nesjednají dobu trvání nájmu nebo dobu jeho skončení, aplikuje se nevyvratitelná domněnka zakotvená v § 2204 odst. 1 OZ, která stanovuje, že v takovém případě půjde o nájem na dobu neurčitou.

Dle některých autorů je nájem vždy dočasným vztahem, a proto jej nelze sjednat na „věčné časy“, i v takovém případě by se totiž jednalo pouze o nájem na dobu lidské života.<sup>7</sup> Tento názor vychází z judikatury Nejvyššího soudu, který zaujmul stanovisko, že pokud je nájem sjednán na

---

<sup>5</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. června 2013, sp. zn. 26 Cdo 2946/2012.

<sup>6</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. května 2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005.

<sup>7</sup> KŘEČEK, Stanislav. In: PRAŽÁK, Zbyněk; FIALA, Josef; HANDLAR, Jiří a kol. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku. Komentář k § 1721–2893 OZ*. Praha: Leges, 2017, s. 848. ISBN 978-80-7502-158-8.

dobu 100 let, tedy na dobu, která většinou přesahuje délku lidského života, bude se jednat o nájem na dobu neurčitou.<sup>8</sup> Autor této práce souhlasí s omezením doby nájmu na dobu lidského života pouze částečně. Samotný zákon za určitých okolností počítá s přechodem nájmu a trváním nájemního vztahu i po smrti nájemce. Typicky se jedná o situaci přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti. Nájemní vztah překonávána pomyslnou hranicí, kterou představuje smrt nájemce, a může pokračovat nezávisle na tom, zda původní nájemce stále žije či nikoliv. Dále poukazuje na skutečnost, že stranami nájemního vztahu mohou být jak fyzické, tak i právnické osoby. Omezení maximální doby trvání nájmu na délku lidského života by v případě právnických osob bylo zavádějící a těžko aplikovatelné. Bylo by možné toto pravidlo analogicky upravit a uvažovat o době existence právnické osoby. I v takové situaci by ovšem nešlo o zcela jednoznačné pravidlo, jelikož v případě zániku právnických osob mají již zaniklé právnické osoby velmi často své právní nástupce, kteří vstupují na jejich místo v již existujících právních vztazích (např. z důvodu přeměny právnické osoby dle § 174 a násl. OZ). Lze tedy dospět k závěru, že pokud je doba nájmu sjednána na dobu neurčitou, je tato doba omezena existencí smluvních stran s výjimkou situací, kdy nájem přechází na jinou osobu, a to přímo ze zákona, nájemní smlouvy či jiného právního jednání.

Jednotlivá komentovaná znění OZ se také odlišují v možnosti aplikace § 2000 OZ, týkajícího se zrušení závazku po uplynutí 10 let od jeho vzniku a změny okolností, ze kterých strany vycházely v době vzniku závazku. Například S. Křeček uvádí, že je možné zohlednit změnu okolností, za kterých byl nájem uzavřen.<sup>9</sup> Naopak dle jiných názorů se § 2000 OZ pro nájemní vztahy neuplatní, jelikož se aplikuje § 2204 OZ, jako *lex specialis*.<sup>10</sup> Autor spatřuje vhodné řešení v kombinaci těchto názorů a to tak, že se § 2000 OZ uplatní pouze v dílčím rozsahu. Bezpochyby mezi výše zmíněnými ustanoveními existuje vztah speciality ve věci doby nájmu a § 2000 OZ by se tedy v takové situaci neaplikoval. V případě změny okolností je ovšem situace odlišná a bylo by nerozumné zcela vyloučit aplikaci § 2000 OZ na všechny nájemní vztahy. Cílem § 2000 OZ je chránit smluvní strany před nepředvídatelnými událostmi, naopak cílem § 2204 OZ není tuto ochranu smluvních stran jakkoliv omezovat, jelikož o změně okolností vůbec nehovoří.

#### 1.4.1. Doba určitá

Konec nájmu může být stanoven tak, že již při uzavření nájemní smlouvy je jisté, kdy nastane (např. za 10 let) nebo tak, že je předem jisté, že nastane, ale není zcela jisté, kdy k tomu dojde (např. po ukončení studia na vysoké škole). Přípustná je také jejich kombinace (např. po

---

<sup>8</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.

<sup>9</sup> KŘEČEK, Stanislav. (2017) op. cit. pozn. 7, s. 849.

<sup>10</sup> JANOŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2387.

ukončení studia na vysoké škole, nejpozději však za 10 let). V případě aplikace takové **rozvazovací podmínky** je ovšem nezbytné splnit předpoklady uvedené v § 548 OZ,<sup>11</sup> a to především, že nesmí jít o podmínku nemožnou.

Užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla uzavřena znovu za podmínek ujednaných původně (§ 2230 odst. 1 OZ). Dochází tedy ke **konkludentnímu obnovení nájmu** (*relocatio tacita*), aniž by došlo k přerušení nájemního vztahu. Jde o nevyvratitelnou právní domněnku uzavření nové nájemní smlouvy a nejedná se tedy o prodloužení původní nájemní smlouvy.<sup>12</sup> Takové konkludentní obnovení nájmu je přípustné v případě uplynutí doby nájmu, tedy za předpokladu, že se jedná o nájem na dobu určitou. V rámci výkonu užívacího práva se pro nájemce nic nemění a může věc nadále nepřetržitě užívat. Právní titul k užívání věci je ovšem odlišný od původního právního titulu. Cílem tohoto ustanovení je zjednodušení pokračování v nájemních vztazích bez nutnosti fakticky uzavírat novou nájemní smlouvu nebo původní nájemní smlouvu prodlužovat. Od původních podmínek nájemní smlouvy se při konkludentním obnovení nájmu může někdy odlišovat doba trvání nového nájmu. Pokud původní nájemní doba byla delší než jeden rok, uzavře se poté nová nájemní smlouva na jeden rok, jestliže ovšem byla původní nájemní doba kratší než jeden rok, uzavře se poté nová nájemní smlouva na stejnou dobu jako smlouva původní. Za předpokladu, že kterákoliv ze stran dá v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí nebo již dříve nájem vypověděla ke konkludentnímu obnovení nájmu nedochází (§ 2230 odst. 2 OZ).

#### 1.4.2. Doba neurčitá

Nájem uzavřený na dobu neurčitou znamená, že absentuje jakékoliv časové omezení a nemůže tedy zaniknout uplynutím času. Určité omezení lze spatřovat v době existence smluvních stran, jak je uvedeno v kapitole 1.4. *Doba nájmu této práce*.

Specifická situace nastává, pokud si strany sjednají nájem na dobu určitou delší než padesát let, v takovém případě se má za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době (§ 2204 odst. 2 OZ). Jedná se o vyvratitelnou právní domněnku, jejíž aplikaci lze smluvním ujednáním vyloučit. Je-li domněnka vyvrácena bude se jednat po celou dobu o nájem na dobu určitou. Při určení, zda se jedná o nájem na dobu určitou nebo neurčitou, je vždy podstatné vycházet vůle stran v době uzavření nájemní smlouvy.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2386.

<sup>12</sup> Tamtéž, s. 2411.

<sup>13</sup> Tamtéž, s. 2386.

## 1.5. Povinnosti pronajímatele

Lze konstatovat, že právní rámec stanovuje obecné minimum,<sup>14</sup> které strany musejí dodržovat, jestliže si neupravily práva a povinnosti odlišně. Ustanovení jsou dispozitivní a od stanovených povinností se lze zpravidla odchýlit.

Pronajímatel má tři základní povinnosti, které vždy plynou z platně uzavřené nájemní smlouvy: (i) **přenechat věc** nájemci, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, (ii) **udržovat věc** ve stavu způsobilém, aby mohla sloužit takovému užívání, pro které byla pronajata a (iii) zajistit **nerušené užívání** předmětu nájmu po dobu nájmu.

**Přenecháním věci** ztrácí vlastník právo věc po dobu trvání nájmu užívat a toto právo přechází na nájemce. Okamžik a způsob přenechání si mohou strany sjednat v nájemní smlouvě. Pokud tak ovšem neúčinní platí, že pronajímatel má povinnost věc odevzdat v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá (§ 2206 odst. 1 OZ). Spolu s přenecháním předmětu nájmu pronajímatel předá nájemci vše, co je třeba k řádnému užívání věci (§ 2206 odst. 2 OZ). V případě nájmu bytu se jedná např. o klíče.

**Udržování věci** zahrnuje jak faktické udržování věci (např. aby nebyly díry v oknech), tak i údržbu kterou předpokládají další právní předpisy (např. právní předpisy upravující požární bezpečnost). Běžnou údržbu věci ovšem provádí nájemce, pokud se k ní pronajímatel výslovně nezavázal. Povinností pronajímatele je poté provádět ostatní údržbu a nezbytné opravy, ledaže se k tomu výslovně zavázal nájemce. Pokud si strany sami nedefinují jednotlivé druhy údržby, vychází se z nařízení vlády, které jednotlivé pojmy závazně vymezuje.<sup>15</sup>

Zajištěním **nerušeného užívání** se rozumí zabránění jakéhokoliv zásahu do užívacích práv nájemce, a to jak ze strany pronajímatele, tak ze strany třetích osob (např. aby užívání nebylo rušeno nepřiměřeným hlukem).<sup>16</sup> Povinnost pronajímatele tak spočívá jak v konání – zabránění třetím osobám, tak v nekonání – samotný pronajímatel nesmí rušit nájemce. Pronajímatel je zároveň povinen poskytnout nájemci ochranu, pokud jej o to požádá a dochází-li k zásahu do jeho užívacího práva (§ 2212 odst. 1 OZ).

## 1.6. Povinnosti nájemce

Základní povinnosti nájemce jsou vymezeny v § 2213 OZ a patří mezi ně povinnost užívat věc jako **řádný hospodář** k sjednanému nebo obvyklému **účelu** a platit **nájemné**. Dalšími důležitými povinnostmi nájemce vyplývající z platné právní úpravy jsou především povinnost

---

<sup>14</sup> BAJURA, Jan. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1075. ISBN 978-80-7478-638-9.

<sup>15</sup> Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

<sup>16</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2387.

údržby a oprav (§ 2207 odst. 1 OZ), oznamovací povinnost při uplatnění práv třetích osob a vad (§ 2212 odst. 1 a § 2214 OZ), jakož i povinnost umožnit pronajímateli prohlídku věci (§ 2219 OZ).

Při výkladu pojmu **řádného hospodáře** lze částečně vycházet z ustanovení § 159 OZ, který se ovšem týká výkonu funkce člena voleného orgánu právnické osoby, přesto se předpoklady loajality, potřebných znalostí a pečlivosti dají analogicky aplikovat na nájemce jakožto řádného hospodáře.<sup>17</sup> Dle judikatury povinnost řádné péče nájemce k pronajaté věci zahrnuje obvyklé obezřetné jednání způsobilé zabránit vzniku škody.<sup>18</sup> Nájemce tedy musí nejen věc užívat tak, aby na ní nevznikla škoda, ale také vzniku škody předcházet a předmět nájmu chránit. Nájemce nemá povinnost fakticky věc užívat, ledaže by neužíváním mohla být věc ohrožena nebo znehodnocena.<sup>19</sup> Jedná se o dispozitivní ustanovení a strany si mohou péči řádného hospodáře upravit odlišně od znění zákona.

**Účel nájmu** může plynout přímo z ujednání nájemní smlouvy, pokud tomu tak však není, je vymezení účelu nájmu formulováno obecněji s odkazem na obvyklost (např. byt k bydlení). Je zcela zřejmé, že takové vymezení může v praxi představovat komplikace, a proto je nezbytné obvyklost v konkrétních případech vždy posuzovat *ad hoc*.

### 1.7. Změna vlastníka

Charakteristickým znakem, který spojuje nájem s věcnými právy, je skutečnost, že nájem následuje věc, která je jeho předmětem, obdobně jako je tomu v případě služebností. Dojde-li ke změně vlastníka předmětu nájmu, přechází práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. OZ ovšem nabízí částečnou ochranu novému vlastníkovi, kterého zavazují jen ta ujednání původní smlouvy, která jsou v souladu s dispozitivními ustanoveními zákona. Věděl-li však nový vlastník o obsahu nájemní smlouvy, pak jej tato smlouva zavazuje v plném rozsahu.<sup>20</sup>

Žádná ze stran nemá **právo vypovědět nájem** pouze z důvodu změny vlastníka. Strany si však tuto možnost mohou sjednat, přičemž následně má pronajímatel (nový vlastník) právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo dozvědět musel, kdo je nájemcem. Podobně má i nájemce právo dát výpověď do tří měsíců poté, co se dozvěděl o změně vlastníka. V případě nájemce je tato lhůta ovšem stanovena pouze subjektivně (§ 2221 odst. 1 OZ).

Specifická situace nastává v případě **změny vlastnictví bytu**, kdy pronajímatel nemá právo nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví (§ 2224 OZ). Jedná se o kogentní ustanovení

---

<sup>17</sup> HULMÁK, Milan. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 269. ISBN 978-80-7400-287-8.

<sup>18</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. srpna 2008, sp. zn. 28 Cdo 1694/2006.

<sup>19</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zvláštní část, k § 2213.

<sup>20</sup> RABAN, Přemysl a kol. (2019) op. cit. pozn. 1, s. 197.

chránící nájemce, od kterého se tedy nelze odchýlit. Právo nájemce vypovědět nájem z důvodu změny vlastnictví za podmínek uvedených v předchozím odstavci není nijak dotčeno.

## 1.8. Zánik nájmu

Nájemní vztah je ve své podstatě pouze dočasný, z tohoto důvodu v určitý okamžik dochází k jeho skončení, jak je blíže upraveno v § 2225 OZ. Při skončení nájmu zaniká právo nájemce věc užívat spolu s povinností pronajímatele toto užívání strpět.

Nájemci naopak vzniká **povinnost odevzdat předmět nájmu** pronajímateli v místě, kde jej přebral, a v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání, za jehož součást je nutné považovat také provádění běžné údržby.<sup>21</sup> Pro zhodnocení stavu věci se přihlédne k zápisu obsahující popis věci, byl-li takový zápis při předání nájemci pořízen. V případě nemovité věci se odevzdáním rozumí předání vyklizené nemovité věci, ze které byly odstraněny veškeré movité věci nájemce i ostatních spoluuživatelů tak, aby k ní měl pronajímatel přístup a možnost faktické dispozice s ní (např. předání bezpečnostních kódů nebo klíčů).<sup>22</sup>

Při odevzdání věci by měl nájemce od pronajaté věci oddělit a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vlastním nákladem vnesl, ovšem pouze za předpokladu, že se tím nezhorší podstata věci nebo se nepřiměřeně neztíží její užívání (§ 2225 odst. 2 OZ). Právo odstranit a odnést vše, co nájemce do věci vložil, je zároveň jeho povinností, pokud takto nájemce současně změnil věc **bez souhlasu pronajímatele** a ten na uvedení do původního stavu trvá. Odevzdá-li nájemce věc zhodnocenou a toto zhodnocení provedl se **souhlasem pronajímatele**, pak má nájemce při skončení nájmu právo na vyrovnání podle míry zhodnocení (§ 2220 OZ).

Nájem může skončit řadou různých způsobů. Obecně můžeme rozlišovat případy, kdy nájem končí bez dalšího a právní poměr **zaniká** (např. uplynutím doby nebo zánikem věci), a dále případy, kdy práva a povinnosti z nájmu **přecházejí na jiný subjekt** (např. postoupením nájemní smlouvy, přechodem nájmu v případě nájmu bytu nebo v případě změny vlastníka předmětu nájmu).<sup>23</sup>

V rámci vymezení jednotlivých možností skončení nájmu se nelze omezit pouze na obecná ustanovení týkající se nájmu (§ 2225 - § 2334 OZ), ale je zapotřebí aplikovat také obecná ustanovení týkající se zániku závazků (§ 1908 - § 2009 OZ), a dále také ustanovení o právním jednání (§ 548 - § 550 OZ). Další specifika skončení nájmu se samozřejmě nachází ve zvláštních

---

<sup>21</sup> Tamtéž, s. 198.

<sup>22</sup> MLYNÁŘ, Vojtěch. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2404. ISBN 978-80-7400-747-7.

<sup>23</sup> TINTĚRA, Tomáš; PETR, Pavel a kol. *Základy závazkového práva*. 2. díl. Praha: Leges, 2017, s. 75. ISBN 978-80-7502-168-7.

ustanoveních o jednotlivých typech nájmu (např. výpovědní důvody v případě nájmu bytu) a v dalších právních předpisech (např. odstoupení provozovatele pohřebiště od smlouvy o nájmu hrobového místa které je upraveno v zákoně č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů). K zániku nájmu může dojít i rozhodnutím soudu (např. dle § 6 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění). Následující část této práce je zaměřena na nejběžnější způsoby skončení obecného nájmu.

### 1.8.1. Uplynutí doby

Jak bylo uvedeno již v předcházejících kapitolách, nájem může být sjednán jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou. Jedním z nejběžnějších důvodů ukončení nájmu na dobu **určitou** je uplynutí sjednané doby nájmu. Doba nájmu může být navázána na splnění časové doložky nebo rozvazovací podmínky.<sup>24</sup> Přestože dojde k uplynutí doby nájmu, může nájem za určitých okolností dále pokračovat a následně může dojít ke konkludentnímu obnovení nájmu. K takovému obnovení nájmu dochází za splnění podmínek přímo ze zákona, který zároveň stanovuje možnosti, jak pronajímatel může takovému obnovení nájmu předejít.<sup>25</sup> Rozvazovací podmínky a konkludentní obnovení nájmu jsou blíže popsány v kapitole *1.4.1. Doba určitá*.

Je zcela zřejmé, že není možné, aby uplynutím doby došlo k ukončení nájmu na **dobu neurčitou**.

### 1.8.2. Dohoda o skončení nájmu

Pro veškeré závazkové vztahy je typická zásada autonomie vůle a s ní související svoboda smluvní stran. V souladu s těmito zásadami je subjektům obligačního práva ponecháno na jejich vůli, zda závazek mezi sebou založí či po vzájemné dohodě změni nebo zruší.<sup>26</sup>

Obecná úprava zániku závazku pomocí dohody opravňuje strany ujednat si zánik závazku, aniž by byl zřízen závazek nový (§ 1981 OZ). Je na vůli a vzájemné dohodě stran, za jakých podmínek poté konkrétní závazek zanikne. Pokud se tedy pronajímatel a nájemce rozhodnou uzavřít mezi sebou dohodu o skončení nájmu, zanikne nájem v době a za podmínek v této dohodě sjednaných.

### 1.8.3. Splynutí osoby pronajímatele a nájemce

Nájem také zaniká, pokud se nájemce stane zároveň vlastníkem pronajaté věci a dojde tak ke splynutí práv a povinností v jedné osobě, jak je uvedeno v § 1993 odst. 1 OZ. K tomu dojde

---

<sup>24</sup> MLYNÁŘ, Vojtěch. (2019) op. cit. pozn. 22, s. 2404.

<sup>25</sup> TINTĚRA, Tomáš; PETR, Pavel a kol. (2017) op. cit. pozn. 23, s. 76.

<sup>26</sup> HANDLAR, Jiří. In: PRAŽÁK, Zbyněk; FIALA, Josef; HANDLAR, Jiří a kol. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku. Komentář k § 1721–2893 OZ*. Praha: Leges, 2017, s. 571. ISBN 978-80-7502-158-8.



např. v situaci, kdy nájemce předmět nájmu koupí, zdědí nebo jej získá darem. K zániku nájemního vztahu pak dochází přímo ze zákona bez nutnosti jakéhokoli dalšího právního jednání.

K zániku nájmu dochází i v případě, že se nájemce stane pouze podílovým spoluvlastníkem věci. V takovém případě se už nemůže pojmově jednat o nájem a případné ujednání mezi spoluvlastníky by se podle svého obsahu<sup>27</sup> posoudilo jako dohoda o užívání společné věci spoluvlastníky.<sup>28</sup>

#### 1.8.4. Zánikem věci

Zánikem věci během doby nájmu také dochází ke skončení nájemního vztahu (§ 2226 odst. 1 OZ). Ke skončení nájmu tak dochází *ex lege*. Pokud věc během doby nájmu zanikne pouze zčásti, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájmu nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2226 odst. 2 OZ). Zánik části předmětu nájmu tedy nezpůsobuje skončení nájemního vztahu přímo ze zákona, pouze nabízí nájemci možnost skončit nájemní vztah fakticky okamžitě bez výpovědní doby.

Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby také za předpokladu, že se věc bez jeho přičinění stane nepoužitelnou k ujednanému účelu nebo, není-li ujednan, k obvyklému účelu (§ 2227 OZ).

#### 1.8.5. Výpověď

Jedním z nejběžnějších způsobů ukončení nájemního vztahu je výpověď, která je jednostranným právním jednáním nájemce nebo pronajímatele. Konkrétní možnosti, jak lze nájem vypovědět, se zásadně odlišují v případě nájmu na dobu určitou a nájmu na dobu neurčitou.

Nájem sjednaný na **dobu určitou** může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly ujednané výpovědní důvody a výpovědní doba (§ 2229 OZ). Jedná se o dispozitivní ustanovení, a tudíž si strany mohou ve smlouvě sjednat možnost výpovědi bez uvedení důvodu a/nebo bez výpovědní doby.<sup>29</sup>

Nájem sjednaný na **dobu neurčitou** může skončit výpovědí kterékoliv ze stran. Zákon přímo stanovuje výpovědní dobu, která činí jeden měsíc u movitých věcí a tři měsíce u věcí nemovitých (§ 2231 odst. 1 OZ). V případě nájmu na dobu neurčitou nemusí být výpověď odůvodněna, přičemž uvedené neplatí půjde-li o situaci, kdy má strana právo nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2231 odst. 2 OZ).

---

<sup>27</sup> Výklad dle § 555 OZ, právní jednání se posuzuje podle svého obsahu.

<sup>28</sup> TINTĚRA, Tomáš; PETR, Pavel a kol. (2017) op. cit. pozn. 23, s. 77.

<sup>29</sup> MLYNÁŘ, Vojtěch. (2019) op. cit. pozn. 22, s. 2411.

Mimo výše uvedené je možné podat i mimořádnou výpověď bez výpovědní doby, v těchto případech pak není rozhodné, zda se jedná o nájem na dobu určitou nebo neurčitou.<sup>30</sup> Předpoklady pro podání mimořádné výpovědi se nacházejí v řadě ustanovení OZ a jsou zpravidla odlišná pro pronajímatele a nájemce.

Zákon blíže specifikuje výpověď v rámci zvláštních ustanovení o nájmu. Z tohoto důvodu budou specifika výpovědi nájmu bytu popsána v následujících kapitolách.

#### 1.8.6. Odstoupení od smlouvy

Strany mohou od smlouvy odstoupit, pokud si tak ujednají (§ 2001 OZ). Ze zákona může bez zbytečného odkladu odstoupit kterákoliv ze stran, dojde-li k podstatnému porušení smlouvy druhou stranou (§ 2002 odst. 1 OZ). Jedná se o institut velmi blízký výpovědi a jejich odlišení může být v praxi především v souvislosti s jejich dispozitivní úpravou velmi problematické.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> TINTĚRA, Tomáš; PETR, Pavel a kol. (2017) op. cit. pozn. 23, s. 77.

<sup>31</sup> VÝTISK, Michal. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2151. ISBN 978-80-7400-747-7.

## 2. Některá specifika nájmu bytu

Nájemní bydlení je upraveno v § 2235 - §2301 OZ. Jedná se o zvláštní úpravu ve vztahu k obecné úpravě, která byla popsána v předchozí kapitole *1. Obecně k nájmu*. Obecná ustanovení o nájmu se tedy na nájemní bydlení použijí v případech, kdy neexistuje speciální úprava obsažená ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a domu. S nájemním bydlením jsou úzce spojena i ustanovení o bydlení manželů, včetně ustanovení o bydlení manželů po zániku manželství.

OZ ovšem není jediným univerzálním pramenem nájemního bydlení. Bytové družstevnictví, včetně nájmu družstevních bytů je upraveno ZOK. Mezi další relevantní prameny související s nájemním bydlením patří předpisy o poskytování plnění spojených s užíváním bytů (zákon č. 67/2013 Sb.), o zjišťování místně obvyklého nájemného (nařízení vlády č. 453/2013 Sb.) nebo o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy (nařízení vlády č. 308/2015).<sup>32</sup>

V následující části této kapitoly budou popsána některá specifika a instituty podstatné pro nájem bytu.

### 2.1. Byt a účel nájmu bytu

**Byt** je definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor, a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (§ 2235 OZ). V souladu s obecnými zásadami OZ, jako jsou ochrana autonomie vůle a minimalizace veřejnoprávních integrací,<sup>33</sup> si mohou strany ujednat, že k obývaní bude pronajat i jiný než (veřejnoprávně určený) obytný prostor, přičemž takovéto ustanovení nebude způsobovat absolutní neplatnost nájemní smlouvy. Musí se ovšem jednat o prostor k bydlení vhodný a způsobilý.<sup>34</sup> Dle OZ nemůže být skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, na újmu nájemci (§ 2236 odst. 2 OZ). Předmětná ustanovení o nájmu bytu se použijí i na právní vztahy při **nájmu domu** za předpokladu, že dům je pronajat k zajištění bytových potřeb.<sup>35</sup> V tomto smyslu, pokud se dále v textu této práce hovoří o nájmu bytu, vztahuje výklad přiměřeně i k nájmu domu.

**Účelem** nájmu bytu je zabezpečení bytových potřeb nájemce. Dle důvodové zprávy k OZ se výrazem „bytová potřeba“ rozumí nejen účel, ke kterému byt běžně slouží (tj. bydlení), ale i skutečnost, že byt musí být k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý. Pokud je byt pronajat k jinému účelu než bydlení, zvláštní ustanovení o nájmu bytu se nepoužijí. Obdobně se neaplikují zvláštní ustanovení o nájmu bytu, jestliže nájemcem má být právnická osoba, jelikož právnická

---

<sup>32</sup> RABAN, Přemysl a kol. (2019) op. cit. pozn. 1, s. 200.

<sup>33</sup> Tamtéž, s. 201.

<sup>34</sup> Tamtéž, s. 201.

<sup>35</sup> Tamtéž, s. 201.

osoba nemůže mít bytovou potřebu ani bydlet ve smyslu zvláštních ustanovení o nájmu bytu. Nájemci podle těchto ustanovení mohou být tedy pouze lidé.<sup>36</sup>

V případech, kdy je nájem uzavírán pouze za účelem krátkodobého bydlení (rekreace, sezónní pobyt, Airbnb apod.), se zvláštní ustanovení o nájmu bytu nepoužijí (§ 2235 odst. 2 OZ), jelikož účelem takového nájmu již není zajištění bytové potřeby nájemce.

## 2.2. Nájemní smlouva

OZ vyžaduje pro smlouvu o nájmu bytu **písemnou formu**. Pokud forma není dodržena, pronajímatel nemá právo namítat vůči nájemci neplatnost smlouvy z důvodu nedostatku formy (§ 2237 OZ). V takovém případě se bude jednat o relativní neplatnost právního jednání (srov. § 586 OZ). Pronajímatel může obecně namítat, že vůbec nedošlo k uzavření nájemní smlouvy, ale nemůže namítat, že smlouva nebyla uzavřena písemně. Pro nájemce ovšem žádné takové omezení neplatí.<sup>37</sup>

Je ponecháno na volbě stran nájemního vztahu, co bude obsahem nájemní smlouvy nad rámec zákonné úpravy. V tomto smyslu jsou strany omezeny pouze zakázanými ujednáními (§2239 OZ) a ujednáními zkracující nájemcova práva (§ 2235 odst. 1 OZ). Písemná forma nájemní smlouvy tak **prokazatelně zajišťuje vymezení práv a povinností** smluvních stran s ohledem na právní jistotu všech účastníků nájemního vztahu.<sup>38</sup>

Ve vztahu k uzavření nájemní smlouvy je podstatný také § 2238 OZ, který zakládá zákonnou fikci řádného uzavření nájemní smlouvy za předpokladu, že nájemce byt v dobré víře užívá po dobu tří let. Dobrou víru lze spatřovat např. v tom, že nájemce řádně platí nájemné a pronajímatel toto nájemné přijímá a umožnil nájemci v bytě bydlet.

## 2.3. Ochrana nájemce

Nájemce bytu je v nájemním vztahu považován za slabší stranu, které je zapotřebí prostřednictvím zákona poskytnout zvýšenou ochranu na úkor pronajímatele. Ústavní soud je toho názoru, že ochrana nájemců představuje legitimní cíl omezení vlastnického práva, neboť přispívá k uskutečnění práva na přiměřenou životní úroveň.<sup>39</sup> Samotným základem ochrany nájemce bytu je § 2235 OZ, který stanovuje, že se nepřihlíží k takovým ujednáním nájemní smlouvy, která **zkracují nájemcova práva** obsažená v *Pododdílu 2 – Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu* (§ 2235 a násl. OZ). Na základě § 2235 OZ mají veškerá práva nájemce obsažená ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu relativně kogentní charakter (lze se od nich tedy odchýlit pouze jedním

<sup>36</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zvláštní část, k § 2235.

<sup>37</sup> TINTĚRA, Tomáš; PETR, Pavel a kol. (2017) op. cit. pozn. 23, s. 86.

<sup>38</sup> KŘEČEK, Stanislav. (2017) op. cit. pozn. 7, s. 874.

<sup>39</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 28. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03.

směrem a sice ve prospěch nájemce). Nájemce se pochopitelně může ve smlouvě zavázat k dalším povinnostem nad rámec zákon. Vždy je ovšem nezbytné dbát na to, aby nebyla zkrácena jeho garantovaná práva a nedocházelo k obcházení zákonného zákazu zkrácení nájemcových práv.<sup>40</sup>

Při sjednávání dalších povinností nájemce je zapotřebí brát ohled na to, zda nově sjednané povinnosti nájemce nejsou **zjevně nepřiměřené**, jelikož dle § 2239 OZ se k takovým ujednáním nájemní smlouvy nepřihlíží. Nepřiměřenost je vždy zapotřebí zkoumat *ad hoc* ve vztahu ke konkrétnímu případu a jeho okolnostem. Zcela jistě nemůže být nepřiměřené takové smluvní ujednání, které přebírá kogentní nebo dispozitivní úpravu vztahující se k nájmu bytu dle OZ.

Ochrana nájemce tedy spočívá především v úpravě práv, která jsou nezbytná k plné **realizaci bydlení**<sup>41</sup> a **uspokojení bytové potřeby**. Mezi práva, která OZ nájemci zaručuje patří např.: právo přijímat kohokoliv v domácnosti a přijímat nové členy domácnosti (§ 2272 OZ), právo chovat v bytě zvíře (§ 2258 OZ), právo nenastěhovat se a neplatit nájemné (§ 2244 a § 2245 OZ), limitace jednostranného zvýšení nájemného (§ 2249 OZ), právo na úroky z jistoty (§ 2254 OZ), právo v bytě pracovat a podnikat (§ 2255 OZ), právo dát část bytu do podnájmu (§ 2274), právo na vyrovnání za úpravy předmětu nájmu (§ 2294 OZ).<sup>42</sup> Jednotlivá ustanovení pak blíže upravují konkrétní podmínky realizace těchto oprávnění nájemce.

S účinností od 1. 7. 2020 došlo novelou OZ<sup>43</sup> ke změně § 2239, a to tak, že byl **zrušen** dřívější **zákaz sjednání smluvní pokuty** ve smlouvě o nájmu bytu. Tímto došlo k částečnému oslabení ochrany nájemce, která mu byla OZ poskytována. Zákonodárce tuto změnu zdůvodnil tím, že dřívější právní stav nenabízel dostatečné motivační prostředky k předcházení porušování smluvních povinností vyplývajících z nájmu bytu a vytvářel zvýšený potenciál pro vznik sporu o výši hodnoty porušené povinnosti. V takové situaci považoval za smysluplné umožnit sjednání smluvní pokuty alespoň v omezeném rozsahu – stále nesmí být nepřiměřená.<sup>44</sup> Autor této práce se s názorem zákonodárce ztotožňuje, považuje tuto změnu za rozumnou, a to jak z hlediska smluvní svobody stran, tak i z pohledu dostatečné ochrany nájemce. Zákonodárce v důvodové zprávě také blíže popsal situaci upravenou v § 2254 odst. 1 OZ, kdy dochází k sjednání jistoty a smluvní pokuty s tím, že úhrn ujednané jistoty a smluvních pokut na něž může pronajímateli za celou dobu trvání nájmu vzniknout právo nesmí překročit výši trojnásobku měsíčního nájemného.<sup>45</sup>

<sup>40</sup> TINTĚRA, Tomáš; PETR, Pavel a kol. (2017) op. cit. pozn. 23, s. 88.

<sup>41</sup> HULMÁK, Milan; KABELKOVÁ, Eva. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 343. ISBN 978-80-7400-287-8.

<sup>42</sup> RABAN, Přemysl a kol. (2019) op. cit. pozn. 1, s. 208.

<sup>43</sup> Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

<sup>44</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Zvláštní část, k §2239.

<sup>45</sup> Tamtéž.

## 2.4. Nájemné, platby za služby a jistota

Mezi peněžitá plnění, které je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci v souvislosti s nájmem bytu, patří **nájemné, platby za služby**, a je-li sjednána tak i **jistota**<sup>46</sup> či **smluvní pokuta**, pokud na ni vznikne pronajímateli nárok. Nájemci může dále vzniknout povinnost k peněžitému plnění ve formě sankce (pokuty) za nesplnění nepeněžité povinnosti podle zákona o poskytování služeb spojených s užíváním bytů.<sup>47</sup>

Sjednání **nájemného** patří mezi základní znaky nájmu, nejedná se ovšem o obligatorní požadavek nutný k perfekci nájemní smlouvy.<sup>48</sup> Povinnost platit nájemné je podstatou nájemního vztahu, a není-li výše nájemného výslovně sjednána (a není ani sjednán způsob jeho výpočtu či jiná forma jeho určení), vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v době uzavření smlouvy v daném místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek (§ 2246 odst. 2 OZ). Pokud by ovšem ani tak nedošlo k dohodě stran, může na základě výše uvedených pravidel rozhodnout o výši nájemného soud (§ 1792 OZ).

Jelikož je nájem bytu relativně trvalý právní poměr, který zpravidla bude trvat několik let, může se sjednané nájemné v průběhu let stát neodpovídajícím obvyklým poměrům v daném místě a pronajímatel tedy bude mít zájem na jeho zvýšení. Ke **zvýšení nájemného** může dojít **dohodou stran** nebo **jednostranným jednáním pronajímatele**. Dohoda o zvýšení nájemného je plně dispozitivní a je ponecháno na vůli stran, jaký způsob zvýšení nájmu zvolí s tím, že taková dohoda může být uzavřena pouze jednou za 12 měsíců.<sup>49</sup> K jednostrannému zvýšení nájemného bez udání důvodu dochází na základě písemného návrhu pronajímatele adresovaného nájemci. Konkrétní podmínky takového zvýšení nalezneme v § 2249 OZ, který zároveň upravuje i návrh nájemce na snížení nájemného. K jednostrannému zvýšení nájemného může dojít i z důvodu zvýšení kvality předmětu nájmu dle § 2250 OZ, který opět obsahuje konkrétní podmínky takového zvýšení.

Nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce odlišně, platí vyvratitelná domněnka, že pronajímatel je povinen zajistit po dobu nájmu **nezbytné služby** ve smyslu § 2247 odst. 2 OZ (např. dodávky vody, tepla nebo odvoz komunálního odpadu). Způsob rozúčtování cen a úhrady za služby je stanoven v jiném právním předpise (§ 2247 odst. 2 OZ), kterým je s účinností od 1. 1. 2014 zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Tento předpis ovšem dává

---

<sup>46</sup> RABAN, Přemysl a kol. (2019) op. cit. pozn. 1, s. 204.

<sup>47</sup> Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů

<sup>48</sup> RABAN, Přemysl a kol. (2019) op. cit. pozn. 1, s. 204.

<sup>49</sup> JANOUSKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2429.

primárně přednost ujednání stran před jeho samotnou aplikací (viz. např. § 4 odst. 2 nebo § 5 odst. 1 citovaného zákona).

Strany si mohou ujednat složení **peněžitě jistoty** (kauce), za účelem zajištění, plateb nájemného a plnění dalších povinností nájemce vyplývajících z nájemní vztahu. Výše peněžitě jistoty nesmí překročit trojnásobek měsíčního nájemného, a v případě, že je sjednána smluvní pokuta, nesmí jistota a smluvní pokuta v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného (§ 2254 odst. 1 OZ). Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci, a může si přitom započíst, co mu nájemce z nájmu případně dluží. Nájemce má při vrácení jistoty nárok na úroky z jistoty od jejího poskytnutí do jejího navrácení, a to alespoň ve výši zákonné sazby (§ 2254 odst. 2 OZ).

Blíže ke **smluvní pokutě** v kapitole 2.3. *Ochrana nájemce*.

## 2.5. Úpravy a jiné změny bytu

OZ vymezuje podmínky, za kterých je možné provést úpravy a jiné změny bytu nebo domu bez souhlasu nájemce a kdy je naopak zapotřebí jeho svolení. **Bez souhlasu** nájemce může pronajímatel provést úpravy v následujících případech:

- a) nesníží-li se hodnota bydlení a je to bez většího nepohodlí pro nájemce (např. oprava střechy),
- b) úpravy na příkaz orgánu veřejné moci (např. stavebního úřadu),
- c) úpravy z důvodu hrozící zvlášť závažné újmy (např. dům v havarijním stavu a hrozí ohrožení života a zdraví).<sup>50</sup>

V ostatních případech lze úpravy provést jen **se souhlasem** nájemce (§ 2259 OZ). V průběhu nájmu může nastat situace, kdy je nezbytné, aby nájemce byt vyklidil na dobu provádění případných úprav bytu (např. malování bytu či rekonstrukce podlahy), konkrétní podmínky a postup při takovém vyklizení nalezneme v § 2260 a násl. OZ.

## 2.6. Bydlení více osob a osob odlišných od nájemce v bytě

### 2.6.1. Společný nájem

Nájemní smlouvu k bytu může s pronajímatelem uzavřít i více osob, které se tak stanou **společnými nájemci** bytu, přičemž co platí o nájemci jediném, platí obdobně o společných nájemcích, není-li stanoveno odlišně (§ 2270 OZ). Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti v rámci nájemního vztahu a při jejich výkladu se přiměřeně použijí ustanovení o společnosti dle § 2716 a násl. OZ. Běžné věci spravuje každý ze společných nájemců sám, v ostatních záležitostech je zapotřebí souhlasu všech a nemohou-li se v případech hodných zvláštních zřetele

---

<sup>50</sup> TINTĚRA, Tomáš; PETR, Pavel a kol. (2017) op. cit. pozn. 23, s. 98.

dohodnout, může se každý z nich obrátit na soud.<sup>51</sup> Specifickým případem společného nájmu je společný nájem bytu manžely (§ 745 OZ).

### 2.6.2. Členové nájemcovy domácnosti

Výchozím pravidlem OZ je, že nájemce může ve své domácnosti přijmout kohokoliv bez nutnosti souhlasu pronajímatele. Nájemce má pouze informační povinnost vůči pronajímateli, přijme-li nového člena své domácnosti a dojde-li tak ke zvýšení počtu osob žijících v bytě (§ 2272 odst. 1 OZ). Skutečnost, zda v daném případě půjde o krátkodobou návštěvu nebo přijetí nového člena domácnosti, bude nutné vždy posuzovat vzhledem k okolnostem konkrétního případu.<sup>52</sup> Pronajímatel má však právo si v nájemní smlouvě vyhradit, že musí udělit souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti. To ovšem neplatí, jedná-li se o osobu blízkou (nájemci) nebo další případy zvláštního zřetele (např. nájemce ze zdravotních důvodů potřebuje asistenci jiné osoby).<sup>53</sup>

### 2.6.3. Podnájem

Podnájem bytu je právním poměrem mezi nájemcem a další osobou – podnájemcem. Dle některých autorů se o podnájem bytu jedná i v případě, kdy nájemce přenechá byt (či jeho část) do užívání jiného bezúplatně.<sup>54</sup> Tento názor se opírá o dřívější judikaturu Nejvyššího soudu.<sup>55</sup> Dle názoru autora by se ovšem tato judikatura vycházející z dřívější právní úpravy již neaplikovala a v případě bezúplatného přenechání bytu (či jeho části) by se obsahově tento závazek posoudil jako výprosa (§ 2189 OZ) nebo výpůjčka (§ 2193 OZ).

Za předpokladu, že nájemce v bytě sám trvale bydlí, je oprávněn poskytnout část bytu do podnájmu i **bez souhlasu pronajímatele** (§ 2274 OZ). Pokud ovšem nájemce v bytě sám trvale nebydlí může dát byt (či jeho část) do podnájmu pouze **se souhlasem pronajímatele** (§ 2275 OZ).

Podnájem realizovaný v rozporu s ustanoveními § 2274 OZ a § 2275 OZ je chápán jako hrubé porušení povinností nájemce a může být důvodem k výpovědi pronajímatele dle § 2288 OZ. Nájemce a podnájemce mohou upravit způsoby zániku podnájemního vztahu ve smlouvě s tím, že podnájem vždy skončí nejpozději s nájmem samotným (§ 2278 OZ). **Podnájemní vztah je závislý na existenci nájemního vztahu** a se zánikem nájemního vztahu tak automaticky zaniká i vztah podnájemní.<sup>56</sup>

---

<sup>51</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2447.

<sup>52</sup> Tamtéž, s. 2448.

<sup>53</sup> TINTĚRA, Tomáš; PETR, Pavel a kol. (2017) op. cit. pozn. 23, s. 100.

<sup>54</sup> Tamtéž, s. 101.

<sup>55</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. června 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000.

<sup>56</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2451.



### 3. Možnosti zániku nájmu bytu

Jak již bylo uvedeno v předchozích kapitolách je nájem ve své podstatě dočasným závazkem, který má v jistý okamžik skončit. Při skončení nájmu zaniká právo nájemce předmět nájmu užívat a zároveň zaniká povinnost pronajímatele toto užívání nájemce strpět. To platí samozřejmě i pro nájem bytu. V případě možností skončení nájmu bytu existují určitá specifika odlišná od skončení obecného nájmu věcí. Obecná charakteristika skončení nájmu popsána v kapitole 1.8. *Zánik nájmu* se aplikuje i při skončení nájmu bytu, avšak s přihlédnutím ke specifickým, která budou popsána dále v této kapitole. Skončení nájmu bytu je upraveno v § 2285 - § 2291 OZ, jedná se o zvláštní úpravu (*lex specialis*) ve vztahu k obecné úpravě skončení nájmu.

Dle komentovaného znění OZ lze rozlišovat mezi případy, kdy nájem bytu končí bez dalšího a právní poměr zaniká – **absolutní zánik nájmu bytu** (např. uplynutí sjednané doby, dohoda stran nebo výpověď jedné strany) a dále případy, kdy závazek existuje mezi jinými subjekty – **relativní zánik nájmu bytu** (např. přechod nájmu, dědění nájmu nebo postoupením nájemní smlouvy).<sup>57</sup>

#### 3.1. Uplynutí doby

Pokud byl nájem ujednán na dobu určitou, obecně platí, že zanikne uplynutím takové sjednané doby. Konec nájmu je tak spojen s objektivní právní skutečností nezávislou na lidské vůli. Zákon neobsahuje žádné odlišnosti pro skončení nájmu bytu uplynutím doby. Blíže tedy ke skončení nájmu uplynutím doby v kapitole 1.8.2. *Uplynutí doby*.

##### 3.1.1. Konkludentní obnovení nájmu bytu

OZ obsahuje zvláštní úpravu pro konkludentní obnovení nájmu bytu v § 2285 OZ, který je ve vztahu speciality k § 2230 OZ. Na základě tohoto zvláštního ustanovení dochází ke konkludentnímu obnovení nájmu bytu za předpokladu, že nájemce užívá byt po dobu **alespoň tří měsíců** od momentu, kdy měl nájem bytu řádně skončit, a nájemce zároveň nebyl pronajímatelem během této doby písemně vyzván, aby byt opustil. *Ex lege* dochází ke vzniku nevratitelné právní domněnky, že byl nájem bytu znovu ujednán za stejných podmínek a na **stejnou dobu**, na jakou byl sjednán dříve, **nejvýše však na dobu dvou let**.<sup>58</sup> Toto ustanovení je zcela dispozitivní a strany mohou smluvně jeho aplikaci zcela vyloučit nebo upravit specifické podmínky obnovení nájmu dle vlastní úvahy.

---

<sup>57</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2456-2457.

<sup>58</sup> Tamtéž, s. 2457.

Dle dikce OZ původní vztah zaniká a dochází ke vzniku nového nájemního vztahu.<sup>59</sup>

Ke konkludentnímu obnovení nájmu bytu dochází jen u nájmu sjednaných na **dobu určitou po uplynutí sjednané doby nájmu**. V případě, že by nájem skončil odlišně, ustanovení o obnovení nájmu bytu se neaplikuje.<sup>60</sup>

**Výzva pronajímatele** k vyklizení musí být písemná, nejsou pro ni ovšem vyžadovány žádné zvláštní náležitosti, pouze musí být jasné, že vůlí pronajímatele je vyzvat nájemce k vyklizení bytu.<sup>61</sup> Výzvu, která je adresným jednostranným hmotněprávním úkonem, musí pronajímatel nájemci doručit ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy měl nájem skončit. Doručení výzvy je nutné chápat tak, že se dostane do sféry dispozice adresáta (nájemce) a ten bude schopný seznámit se s jejím obsahem.<sup>62</sup>

Důležitým předpokladem obnovení nájmu bytu je **faktické užívání bytu** nájemcem, nepostačí tedy pouhé hrazení nájemného a dalších souvisejících plateb.

Důvodová zpráva k OZ označuje toto ustanovení jako „*sankci za nedostatečnou aktivitu pronajímatele*“, neboť pronajímatel má dostatečnou lhůtu k tomu, aby jednal. Nečiní-li tak a nepečuje tedy o svá práva, půjde to k jeho tíži.<sup>63</sup> Tato argumentace zákonodárce zcela potvrzuje obecný charakter zvláštních ustanovení o nájmu bytu, která nahlíží na nájemce jako na slabší stranu nájemní vztahu.

### 3.2. Dohoda o skončení nájmu

Jak bylo již dříve v této práci uvedeno obecně platí, že je ponecháno na vůli stran, zda změní obsah svých závazků (§ 1901 OZ) nebo se případně dohodnou na jejich zániku (§ 1981 OZ). OZ neobsahuje zvláštní úpravu dohody o skončení nájmu bytu, což znamená, že se v takovém případě aplikuje obecné ustanovení o zániku závazku dohodou (§ 1981 OZ). Z tohoto ustanovení nevyplývají žádné zvláštní náležitosti dohody o skončení nájmu. Samotný obsah případné dohody o skončení nájmu bytu je zcela v rukou smluvních stran, samozřejmě s přihlédnutím k obecným nárokům na právní jednání dle § 545 a násl. OZ. Z hlediska právní jistoty smluvních stran, lze ovšem dle autora této práce doporučit uvést minimálně přesně okamžik skončení nájmu, např. k datu 10. 5. 2022, a výslovný projev vůle stran, že chtějí nájem skončit dohodou.

Jelikož je pro nájemní smlouvu k bytu vyžadována **písemná forma** je nezbytné dovodit, že i dohoda o skončení nájmu bytu musí být písemná (srov. § 564 OZ). Pronajímatel a nájemce si

---

<sup>59</sup> BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1277. ISBN 978-80-7478-638-9.

<sup>60</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2457.

<sup>61</sup> Tamtéž.

<sup>62</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2021, sp. zn. 26 Cdo 2650/2020.

<sup>63</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zvláštní část, k § 2285.

zároveň mohou přímo v nájemní smlouvě stanovit, že taková dohoda (nebo jakékoliv právní jednání týkající se nájemní smlouvy) musí být písemná. Nedodržení písemné formy bude ovšem znamenat pouze relativní neplatnost dohody, které se musí jedna ze stran dovolat.

Je otázkou, zda se **relativní neplatnosti** dohody o skončení nájmu bytu může dovolávat nájemce, jak je tomu u nájemní smlouvy (srov. § 2237 OZ), nebo pronajímatel, či toto právo nenáleží žádné ze smluvních stran. Obecná ustanovení o neplatnosti právních jednání stanovují, že na právní jednání je třeba hledět spíše jako na platné než neplatné (§ 574 OZ) a, že neplatnost právního jednání nemůže namítat ten, kdo takovou neplatnost způsobil. Ze samotného jednání smluvních stran vyplývá jejich záměr předčasně ukončit nájemní vztah a jejich jednání by mělo být posuzováno spíše jako platné. S ohledem na záměr smluvních stran není dán důvod zvýšené ochrany nájemce a případná aplikace § 2237 OZ *per analogiam* nepřipadá dle názoru autora této práce v úvahu. Navíc v případě nedodržení písemné formy dohody o skončení nájmu bytu pronajímatel i nájemce vzájemně stejnou měrou zapříčinili relativní neplatnost jejich právního jednání. Lze tedy mít za to, že ani jedné ze stran nenáleží právo namítat neplatnost takové dohody.

### 3.3. Výpověď nájemce

Vedle uplynutí doby (u nájmu na dobu určitou) a dohody o skončení nájmu bude v praxi zřejmě nejčastějším důvodem pro skončení nájmu bytu výpověď. Výpověď je jednostranným právním jednáním, které musí dojít do sféry adresáta (druhé smluvní strany), aby mělo zamýšlené právní účinky, kterými v tomto případě je skončení nájemního vztahu. Obecně lze konstatovat, že nájemce má právo vypovědět nájem ze zákonných důvodů nebo na základě nájemní smlouvy, pokud v ní byly sjednány výpovědní důvody nad rámec zákona.

Výpověď nájemce musí splňovat formální náležitosti výpovědi nájmu bytu, které jsou zakotveny v § 2286 odst. 1 OZ. Podle citovaného ustanovení musí mít výpověď **písemnou formu** a musí **dojít druhé straně**. Nedodržení písemné formy bude mít za následek pouze její relativní neplatnost, které se ovšem nemůže dovolávat nájemce, jelikož vadu právního jednání zapříčinil (srov. § 579 OZ).<sup>64</sup> Dojití výpovědi (doručení) druhé straně je nezbytné chápat jako okamžik, kdy se výpověď dostane do sféry dispozice adresáta, tedy kdy bude mít adresát konkrétní objektivní možnost seznámit se s obsahem výpovědi. Není přitom nezbytné, aby se adresát skutečně s obsahem seznámil, dostačuje, že měl objektivní možnost se s ním seznámit.<sup>65</sup> V případě, že na straně pronajímatele vystupuje více osob, je nezbytné, aby výpověď byla adresována a došla každé z těchto osob.<sup>66</sup>

<sup>64</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2458.

<sup>65</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. července 2016, sp. zn. 26 Cdo 1239/2016.

<sup>66</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2458.

Z hlediska obsahu platí, že výpověď musí splňovat obecné předpoklady jakéhokoliv právního jednání a zároveň zvláštní náležitosti stanovené ve speciální úpravě týkající se nájmu bytu. Z výpovědi tedy musí být především zřejmé, kdo činí výpověď, kdo je adresátem, dále specifikace nájemního vztahu, kterého se výpověď týká, a jednoznačný projev vůle nájem ukončit. Tyto obecné náležitosti platí pro výpověď nájemce i pronajímatele. Zvláštní obsahovou náležitostí výpovědi nájemce může být v některých případech uvedení výpovědního důvodu.

Pokud dojde k řádnému doručení výpovědi, začne od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně, běžet výpovědní doba. Např. obdrží-li pronajímatel výpověď 24. 7. 2022, počne výpovědní doba běžet od 1. 8. 2022. Výpovědní doba obecně v případě nájmu bytu (nemovité věci) činí 3 měsíce (srov. § 2231 odst. 1 OZ).<sup>67</sup> V některých případech umožňuje ovšem zákon nájemci dát výpověď s kratší výpovědní dobou či okamžitě bez výpovědní doby, konkrétní situace budou popsány dále v této kapitole.

Nájem bytu může být vypovězen také jedním ze společných nájemců. V takovém případě zůstanou společnými nájemci zbývající společní nájemci nebo se společný nájem bytu změni na výlučný, pokud by na straně nájemce zůstala pouze jedna osoba.

### 3.3.1. Nájem sjednaný na dobu určitou

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu obsahují speciální úpravu pro výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou ze strany nájemce. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změni-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (§ 2287 OZ). Důvodová zpráva k OZ uvádí, že se jedná o výraz výhrady *clausula rebus sic stantibus* obsažené skoro v každé smlouvě dlouhodobého charakteru, přestože je nájem sjednán na dobu určitou, může dojít k takové změně okolností, že nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu bytu dále pokračoval. Takovou změnou okolností může být dle důvodové zprávy k OZ situace, kdy nájemce získá novou práci v místě, kam by nebylo možné bez obtíží z dosavadního bydliště dojíždět.<sup>68</sup>

Dalším příkladem podstatné změny okolností může být případ, kdy se nájemce ocitne v tíživé sociální situaci<sup>69</sup> a bude hledat finančně dostupnější bydlení. Taková situace může být zapříčiněna ztrátou zaměstnání nebo odstěhováním člena domácnosti (za předpokladu, že není společným nájemcem bytu), který finančně přispíval na nájem bytu. Autor souhlasí s názorem S.

---

<sup>67</sup> Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem z důvodu uvedeného v § 2287 OZ [online]. [cit. 8. 3. 2023]. Dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko\\_21.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_21.pdf)

<sup>68</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zvláštní část, k § 2287.

<sup>69</sup> JANOŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2459.

Křečka, který uvádí, že změna okolností může nastat jak na straně nájemce, tak i pronajímatele, respektive může jít o objektivní okolnosti nájmu bytu (např. složení ostatních nájemců bytů v domě, dopravní situace, výstavba v okolí bytu apod.).<sup>70</sup> Vždy se ovšem musí jednat o změnu takových okolností, ze kterých strany vycházely při uzavírání nájemní smlouvy a uzavření smlouvy mohly ovlivnit, nikoliv o náhodné skutečnosti, které by na uzavření smlouvy neměly vliv.

Ustanovení § 2287 OZ neupravuje výpovědní dobu pro případ výpovědi z důvodu změny okolností. Je tedy otázkou, zda v takovém případě poběží výpovědní doba, případně jaká bude její délka, nebo zda se bude jednat o výpověď bez výpovědní doby. V odborné literatuře se můžeme setkat s různými názory. M. Selucká tvrdí, že se jedná o výpověď bez výpovědní doby, jelikož aplikace obecných ustanovení nepřipadá v úvahu (§ 2231 OZ se týká nájmu na dobu neurčitou a § 2229 OZ je derogován speciálním ustanovením).<sup>71</sup> Odlišný názor vychází z analogické aplikace ustanovení § 2222, § 2231 a § 2288 OZ, na základě kterých by výpovědní doba měla činit 3 měsíce, s čímž se ztotožňuje i autor této práce. Ke stejnému závěru ve svém výkladovém stanovisku dospěla i Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. Smyslem a účelem ustanovení § 2287 OZ je umožnit nájemci ukončit nájem v případech nečekaných změn, kdy nelze rozumně požadovat, aby v nájmu dále pokračoval. Expertní skupina současně podotýká, že případy vypovězení nájmu bez výpovědní doby zákonodárce zjevně upravil pouze jako zcela výjimečnou sankci za porušení smluvní povinnosti zvláště závažným způsobem. V případě ustanovení § 2287 OZ ovšem nejde o sankci vůči pronajímateli a nelze tedy uplatnit výpověď bez výpovědní doby.<sup>72</sup>

Jelikož samotné ustanovení nestanovuje nic o délce takové výpovědní doby, je nezbytné tuto situaci řešit použitím analogie (srov. § 10 odst. 1 OZ) a hledat takové ustanovení, které se, co do svého obsahu a účelu nejvíce blíží ustanovení § 2287 OZ. Při hledání nejbližšího ustanovení lze opět vycházet z výše zmíněného výkladového stanoviska, které uvádí že: „*Při komplexním pohledu na právní úpravu nájmu nemovité věci, resp. nájmu bytu nebo domu je patrné, že OZ upravuje výpovědní dobu v těchto případech zpravidla v délce tří měsíců (§ 2222, 2231, 2288), nebo výjimečně v délce dvou měsíců (§ 2283).*“<sup>73</sup> Jelikož je v daném případě chráněn zájem výlučně na straně nájemce, pronajímatel se zpravidla na změně okolností spíše podílet nebude a

---

<sup>70</sup> KŘEČEK, Stanislav. (2017) op. cit. pozn. 7, s. 950.

<sup>71</sup> SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 131. ISBN 978-80-7478-837-6.

<sup>72</sup> Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem z důvodu uvedeného v § 2287 OZ [online]. [cit. 8. 3. 2023]. Dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko\\_21.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_21.pdf).

<sup>73</sup> Tamtéž.

nejedná se ani o situaci týkající se dědění nájmu, bude tedy na místě použít úpravu výhodnější pro pronajímatele. Lze tak uzavřít, že výpovědní doba bude činit 3 měsíce.

Smluvní strany si mohou v nájemní smlouvě sjednat i další důvody nad rámec § 2287 OZ, kdy může nájemce vypovědět nájem na dobu určitou. Nic nebrání ani tomu, aby v nájemní smlouvě bylo ujednáno, že nájemce může smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu či bez udání důvodu. V takových případech ovšem musí být v nájemní smlouvě již upravena i délka výpovědní doby (§ 2229 OZ). Pronajímatel a nájemce se ovšem mohou dohodnout i na výpovědi bez výpovědní doby.<sup>74</sup>

### 3.3.2. Nájem sjednaný na dobu neurčitou

Zvláštní úprava nájmu bytu neobsahuje žádné speciální ustanovení týkající se výpovědi nájmu na dobu neurčitou ze strany nájemce. S ohledem na to se v takovém případě použije obecné ustanovení o skončení nájmu na dobu neurčitou ze strany nájemce, a bude aplikován § 2231 OZ. Na základě kterého může nájemce vypovědět nájem (bytu) sjednaný na dobu neurčitou bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou. Přestože je nájem sjednán na dobu neurčitou a mělo by se tedy jednat o relativně trvalý závazek, umožňuje výše uvedené ustanovení smluvním stranám takový závazek jednostranně ukončit. Nájemci i pronajímateli je takto poskytnuta jistá forma ochrany pro případ, kdy z jakéhokoliv důvodu nemohou nebo nechtějí nadále pokračovat v nájemním vztahu.

Je otázkou, do jaké míry je možné se od znění § 2231 OZ odchýlit. Dle znění § 2235 odst. 1 OZ se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle pododdílu *Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu*. Právní úprava obsažená v § 2231 OZ ovšem není součástí tohoto pododdílu. Formalistickým výkladem bychom mohli dospět k závěru, že je možné např. sjednat v případě výpovědi nájmu na dobu neurčitou i delší výpovědní dobu než jsou 3 měsíce, jelikož takové ujednání by nezkracovalo nájemcova práva podle daného pododdílu.<sup>75</sup> Autor se ovšem s takovým výkladem neztotožňuje a přiklání se k výkladu J. Bajury, který tvrdí, že by se ustanovení o ochraně nájemce (§ 2235 odst. 1 OZ) aplikovalo i pro případ výpovědi dle § 2231 OZ.<sup>76</sup> Účelem možnosti nájemce vypovědět nájem na dobu neurčitou bez udání důvodu je jak ochrana nájemce tak i snaha poskytnout pronajímateli dostatečný čas k tomu, aby se připravil na skončení nájemního vztahu. Tři měsíce v tomto smyslu představují dostatečně dlouhou dobu a je na místě chránit nájemce před delší výpovědní dobou. Skutečnost, že ustanovení o možnosti vypovědět nájem na dobu neurčitou není součástí příslušného pododdílu považuje autor za

<sup>74</sup> HULMÁK, Milan. (2014) op. cit. pozn. 17, s. 322.

<sup>75</sup> SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. (2015) op. cit. pozn. 71, s. 128.

<sup>76</sup> BAJURA, Jan. (2014) op. cit. pozn. 14, s. 1155.

legislativní nedostatek. V souladu s výše uvedeným tedy nelze v nájemní smlouvě omezit právo nájemce vypovědět nájem na dobu neurčitou bez udání důvodu nebo prodloužit výpovědní dobu v případě podání takové výpovědi.

### 3.3.3. Zvláštní zákonné důvody pro výpověď nájemce

Právní úprava obsažená v OZ popisuje i další situace, kdy je nájemce oprávněn jednostranně ukončit nájemní vztah formou výpovědi. Předmětná úprava se nachází jak v obecných ustanoveních o nájmu, tak i ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu. V případě zvláštního důvodu je ovšem již nezbytné, aby nájemce ve své výpovědi vždy uvedl konkrétní skutečnost, na základě které nájemní vztah vypovídá.

Pokud si tak strany v nájemní smlouvě výslovně ujednají má nájemce právo vypovědět nájem ve lhůtě tří měsíců poté, co se dozvěděl, že došlo ke **změně vlastníka předmětu nájmu** (§ 2222 odst. 1 OZ). Jedná se o subjektivní lhůtu, jejíž počátek se vždy stanovuje s ohledem na to, kdy se nájemce fakticky dozvěděl o změně vlastníka, nikoliv kdy měl možnost se o takové změně dozvědět. Výpovědní doba v těchto případech činí tři měsíce, přičemž lze usuzovat, že pokud by se smluvní strany rozhodly tuto výpovědní dobu, jakkoliv upravit, nesmělo by tím dojít ke zkrácení nájemcových práv, jak bylo vysvětleno výše v kapitole 3.3.2. *Nájem sjednaný na dobu neurčitou.*

Podle obecných ustanovení o nájmu může nájemce dát výpověď bez výpovědní doby, pokud se předmět nájmu **stane nepoužitelný k ujednanému účelu**, nebo není-li účel ujednan tak k účelu obvyklému (§ 2227 OZ). V případě nájmu bytu lze usuzovat, že pokud se byt stane nepoužitelným k bydlení (respektive nepoužitelným k uspokojení bytové potřeby) z důvodů, které nejsou na straně nájemce, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Toto ustanovení se vztahuje na případy, kdy se věc stane nepoužitelnou k ujednanému účelu až v průběhu trvání nájemního vztahu. Jestliže by věc byla nepoužitelnou k ujednanému účelu od počátku, jednalo by se o porušení základní povinnosti pronajímatele (srov. § 2205 písm. a) OZ) a nájemce by s ohledem na konkrétní okolnosti případu, mohl využít možnost okamžité výpovědi podle § 2232 OZ.<sup>77</sup> Nájemce má zároveň možnost postupovat podle § 2242 až § 2245 OZ v případech, kdy je byt nezpůsobilý k nastěhování a obývaní.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2226 odst. 2 OZ). Zákonodárce tak dává nájemci na výběr, zda v nájmu bude pokračovat či nikoliv. Z judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že pouhé poškození bytu nelze považovat za jeho zánik, ani zánik částečný.<sup>78</sup> Autor této

---

<sup>77</sup> Tamtéž, s. 1141.

<sup>78</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. června 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013.

práce se ovšem domnívá, že za částečný zánik bytu by bylo možné považovat např. situaci, kdy v rámci stavebních úprav dojde k připojení části pronajímaného bytu k jinému bytu v domě.

Podle obecných ustanovení o nájmu může nájemce dále vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud **pronajímatel zvláště závažným způsobem porušuje své povinnosti**, a tím působí nájemci značnou újmu (§ 2232 OZ). Jedná se o možnost nájemce, jak sankcionovat zvláště závažné porušení povinností pronajímatele, které není zákonem výslovně upraveno. Svou intenzitou se musí jednat o takové porušení povinnosti, které je srovnatelné s konkrétním porušením povinnosti, které zákon spojuje s možností ukončení nájmu bez výpovědní doby (srov. § 2212 odst. 2 OZ). Jak bylo naznačeno výše, mohlo by jít o situaci, kdy je byt od počátku nezpůsobilý k užívání. Nájemce má v takovém případě možnost odmítnout se do bytu nastěhovat, nebo, pokud se nastěhuje, může po pronajímateli požadovat splnění smlouvy (§ 2244 odst. 1 OZ). Pokud poté pronajímatel nesjedná v přiměřené lhůtě nápravu, může nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Nájemce má dále dle zvláštních ustanovení o nájmu bytu právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud **pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu bytu**. Pronajímatel je povinen odstranit poškození nebo vady bytu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil (§ 2265 odst. 1 OZ). Přiměřenou dobu je třeba posuzovat s ohledem na okolnosti konkrétního případu, přičemž je třeba vycházet z toho, za jakou dobu lze reálně poškození nebo vadu odstranit. Výraz „v přiměřené době“ je nutné chápat jako odstranění ve velmi krátké lhůtě, jejíž dodržení předpokládá okamžité jednání pronajímatele směřující ke splnění jeho povinnosti.<sup>79</sup> Neučiní-li tak, může nájemce vadu odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu odůvodněných nákladů (§ 2265 odst. 2 OZ). Jedná se o nájemcovo právo, nikoliv jeho povinnost, a může tedy trvat na tom, aby vadu odstranil pronajímatel, k čemuž mu nájemce následně stanoví dodatečnou lhůtu. Taková lhůta by měla být stanovena tak, aby pronajímatel byl objektivně schopen odstranit poškození nebo vady bytu. Pokud ovšem pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě neodstraní může nájemce za splnění zákonných předpokladů nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2266 OZ). Prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady, či samo poškození nebo vada musí představovat hrubé porušení povinností pronajímatele. Autor souhlasí názorem J. Bajury a J. Salače, že sama vada ani poškození nemohou být přímo porušením povinnosti a je tedy třeba zkoumat, zda vada či poškození významným způsobem snižují kvalitu bydlení.<sup>80</sup> Další podstatná podmínka spočívá v tom, že poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá. Za předpokladu, že by poškození

---

<sup>79</sup> BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. (2014) op. cit. pozn. 59, s. 1239.

<sup>80</sup> Tamtéž, s. 1241.



nebo vada vznikly porušením nájemcovy povinnosti, nebyl by nájemce oprávněn nájem takovým způsobem vypovědět.

Ustanovení o poškození nebo vadě bytu se použijí obdobně, brání-li užívání bytu právo třetí osoby nebo brání-li užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona (§ 2268 OZ). Právem třetí osoby bude např. vlastnické právo v případě, kdy pronajímatel není skutečným vlastníkem bytu nebo právo z odlišného nájmu apod. Rozhodnutím orgánu veřejné moci může být např. nařízení o vyklizení stavby dle § 140 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon. Zákon může bránit užívání bytu např. při absenci kolaudačního souhlasu s užíváním stavby.<sup>81</sup>

Další případem, kdy může nájemce vypovědět nájem bytu je situace, kdy dochází k **dědění práva nájmu** bytu dle § 2282 a násl. OZ. Nájemcův dědic má právo nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou ve lhůtě tří měsíců poté, co se dozvěděl (i) o smrti nájemce, (ii) o svém dědickém právu a (iii) o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti (§ 2283 odst. 2 OZ). Jedná se o subjektivní lhůtu, která počíná běžet až kumulativní splněním všech výše uvedených informačních podmínek dědice. Tato subjektivní lhůta je ovšem limitována a nemůže překročit objektivní šesti měsíční lhůtu, která počíná běžet od nájemcovy smrti. Pokud např. zemře nájemce 1. 2. 2022 a nájemcův dědic se o rozhodných skutečnostech dozví 15. 6. 2022, končí dědicova lhůta k poddání výpovědi dne 1. 8. 2022 (kdy dojde k uplynutí šesti měsíců od nájemcovy smrti). Stejně právo vypovědět nájem jako nájemcův dědic má i správce pozůstalosti.

### 3.4. Výpověď pronajímatele

Obdobně jako nájemce může i pronajímatel ukončit nájemní vztah jednostranným právním jednáním ve formě výpovědi. Výpověď pronajímatele musí stejně jako výpověď nájemce splňovat formální náležitosti, které jsou zakotveny v § 2286 odst. 1 OZ. I v tomto případě musí mít výpověď **písemnou formu** a musí **dojít druhé straně**. Obecné náležitosti výpovědi a podmínky jejího doručení byly blíže popsány v kapitole 3.3. *Výpověď nájemce*, přičemž stejná pravidla se přiměřeně použijí také na výpověď pronajímatele. Nad rámec obecných náležitostí výpovědi musí pronajímatel splnit zvláštní povinnosti, které pro něj vyplývají z příslušných ustanovení zákona pro výpověď nájmu bytu.

Pronajímatel má ve vztahu k nájemci především tzv. **poučovací povinnost**, která je zakotvena v § 2286 odst. 2 OZ a která spočívá v povinnosti pronajímatele poučit nájemce o možnosti vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi

---

<sup>81</sup> BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. (2014) op. cit. pozn. 59, s. 1244.

pronajímatele soudem. Pokud by pronajímatel tuto svoji poučovací povinnost nesplnil, měla by být jeho výpověď neplatnou. Nájemci ovšem žádné právo vznést námitky proti výpovědi nepřísluší a speciální ustanovení (§ 2314 OZ) týkající se nájmu prostor sloužícího podnikání není ani analogicky aplikovatelné na nájem bytu. Nejvyšší soud dospěl k závěru, že pokud výpověď nebude obsahovat poučení o možnosti podat proti ní námitky nebude ji možné posoudit jako neplatnou. Pokud ovšem pronajímatel nepoučí nájemce o možnosti přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem bude možné takovou výpověď shledat jako absolutně neplatnou.<sup>82</sup> Nájemci náleží právo podat návrh na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď byla doručena (§ 2290 OZ).

Další povinností pronajímatele je povinnost **uvést ve výpovědi výpovědní důvod**. Pokud půjde o výpověď s výpovědní dobou podle § 2288 OZ, postačí pronajímateli prosté uvedení jednoho ze zákonných důvodů. Naopak v případě výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 OZ, kdy nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, musí pronajímatel ve výpovědi blíže specifikovat v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti. Zároveň má v případě výpovědi bez výpovědní doby pronajímatel povinnost před doručením výpovědi vyzvat nájemce, aby v přiměřené lhůtě odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil závadný stav. Pokud tak pronajímatel neučiní (tedy neuvede v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemce nebo jej nevyzve k nápravě), k jeho výpovědi se nebude přihlížet a bude považována za nicotnou.

Na základě struktury zvláštní úpravy výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele, lze právo pronajímatele vypovědět nájem dělit na (i) **právo vypovědět nájem s výpovědní dobou** (§ 2288 OZ) a (ii) **právo vypovědět nájem bez výpovědní doby** (§ 2291 OZ). Dále může pronajímatel vypovědět nájem také z důvodu zdědění práva nájmu (§ 2283 OZ).<sup>83</sup> Autor této práce se zcela neztotožňuje s názorem M. Selucké ohledně omezení pronajímatele pouze na zákonné důvody výpovědi nájmu bytu.<sup>84</sup> Autor ovšem souhlasí s názorem M. Janouškové, že dohoda pronajímatele a nájemce ohledně výpovědních důvodů pronajímatele (případně délky výpovědní doby takové výpovědi) je přípustná za předpokladu, že ustanovení nájemní smlouvy nebudou zkracovat nájemcova práva.<sup>85</sup> Pokud by se tedy smluvní strany např. dohodly na prodloužení výpovědní doby v případě výpovědi pronajímatele, jednalo by se o ustanovení ve prospěch nájemce, kterým by nedošlo ke zkrácení jeho práv (srov. § 2235 odst. 1 OZ), a bylo by bezpochyby v souladu se zákonem. Aplikace obecných ustanovení opravňujících pronajímatele vypovědět

---

<sup>82</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. března 2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018.

<sup>83</sup> SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. (2015) op. cit. pozn. 71, s. 135.

<sup>84</sup> Tamtéž, s. 134.

<sup>85</sup> JANOUSKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2461.

nájem (§ 2228 OZ) není v případě nájmu bytu možná, jelikož zvláštní ustanovení o nájmu bytu obsahují speciální úpravu (§ 2291 OZ).<sup>86</sup>

#### 3.4.1. Výpověď pronajímatele s výpovědní dobou

Pronajímatel může s výpovědní dobou vypovědět nájem bytu jak na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou za předpokladu, že nastane některá z okolností předvídaná v § 2288 OZ. Výpovědní doba v takovém případě činí 3 měsíce a počíná běžet až od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci (§ 2286 odst. 1 OZ). Počátek běhu výpovědní doby se určuje stejně v případě výpovědi pronajímatele i nájemce (blíže tedy k běhu výpovědní doby v kapitole 3.3. *Výpověď nájemce*.) Právo pronajímatele na výpověď nájmu nepodléhá promlčení,<sup>87</sup> avšak jeho pozdní využití by mohlo být posouzeno jako zjevné zneužití práva, které nepoživá právní ochrany (srov. § 8 OZ).<sup>88</sup>

Zákon v § 2288 odst. 1 OZ vymezuje demonstrativní výčet okolností opravňujících pronajímatele vypovědět nájem bytu na dobu určitou i neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou, ty jsou následující:

- a) nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu;
- b) je-li 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;
- c) 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 užívat; nebo
- d) existuje-li jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

**Ad a)** Pronajímatel není oprávněn dát nájemci výpověď pro jakékoliv porušení jeho povinností. Musí se jednat o takové porušení, které dosahuje určité intenzity, což vyplývá už ze samotné dikce zákona. Zákonodárce co do intenzity rozlišuje mezi závažným, hrubým a zvláště závažným porušením povinností nájemce, přičemž z důvodové zprávy k § 2272 a § 2273 OZ vyplývá, že závažné porušení je porušení nižší intenzity než hrubé porušení povinností.<sup>89</sup> Opakované závažné porušení povinností nájemce lze považovat za hrubé nebo zvláště závažné porušení povinností nájemce v závislosti na jeho intenzitě.<sup>90</sup>

<sup>86</sup> BAJURA, Jan. (2014) op. cit. pozn. 14, s. 1142.

<sup>87</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010.

<sup>88</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2460.

<sup>89</sup> BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. (2014) op. cit. pozn. 59, s. 1288.

<sup>90</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zvláštní část, k § 2272 a § 2273.

**Hrubé porušení nájemcových povinností** je třeba vždy posuzovat s ohledem na okolnosti konkrétního případu, přičemž je potřeba jej odlišit od porušení povinností zvláště závažným způsobem, které opravňuje pronajímatele vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby (§ 2291 OZ). Porušení povinností zvláště závažným způsobem bude popsáno blíže v kapitole 3.4.2. *Výpověď pronajímatel bez výpovědní doby*. OZ přímo stanovuje, že hrubým porušením nájemcových povinností je situace, kdy nájemce dá byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, pokud takový souhlas byl zákonem vyžadován.<sup>91</sup> V ostatních případech bude vždy záležet na intenzitě konkrétního porušení, přičemž důkazní břemeno k prokázání tvrzení ve vztahu k naplnění znaku hrubosti bude k tíži pronajímatele.<sup>92</sup> Určitým vodítkem může být dřívější judikatura, která je dle komentářové literatury použitelná i na současnou úpravu,<sup>93</sup> jelikož OZ 1964 také upravoval výpověď pronajímatele z důvodu hrubého porušení povinností nájemce (§ 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964).

Za hrubé porušení povinností nájemce lze tedy na základě dřívější judikatury a doktríny považovat např. situace, kdy nájemce neumožnil pronajímateli prohlídku, opravu či údržbu bytu (§ 2219 odst.1 OZ);<sup>94</sup> nájemce užíval byt v rozporu s nájemní smlouvou (§ 2255 odst. 1 OZ);<sup>95</sup> nájemce chová v bytě zvíře, jehož chov způsobuje pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě (§ 2258 OZ);<sup>96</sup> nájemce opakovaně neoznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě do dvou měsíců, od okamžiku, kdy změna nastala (§ 2272 odst. 1 OZ);<sup>97</sup> nebo provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele (§ 2263 OZ).<sup>98</sup>

**Ad b)** K naplnění výpovědního důvodu spočívajícího v odsouzení pro úmyslný trestný čin nepostačí spáchání takového trestného činu nebo zahájení trestního stíhání pro daný skutek, ale je nezbytné, aby byl nájemce pro výše popsanou trestnou činnost pravomocně odsouzen.<sup>99</sup> K členu nájemcovi domácnosti blíže v kapitole 2.6.2. *Členové nájemcovy domácnosti*.

**Ad c)** Tento výpovědní důvod se vztahuje zejména k situacím, kdy budova, ve které se nachází nájemní byty, má být ve veřejném zájmu zdemolována, případně má přestat sloužit k účelu bydlení. Nezbytným předpokladem k uplatnění tohoto výpovědního důvodu je dřívější rozhodnutí orgánu veřejné moci, které konstatuje existenci veřejného zájmu (např. rozhodnutí o

---

<sup>91</sup> BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. (2014) op. cit. pozn. 59, s. 1287.

<sup>92</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2460.

<sup>93</sup> Tamtéž. Shodně: BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. (2014) op. cit. pozn. 59, s. 1287.

<sup>94</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2460.

<sup>95</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. listopadu 2008, sp. zn. 26 Cdo 943/2007. Shodně: SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. (2015) op. cit. pozn. 71, s. 146.

<sup>96</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. září 2007, sp. zn. 26 Cdo 3200/2006.

<sup>97</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zvláštní část, k § 2272 a § 2273.

<sup>98</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004.

<sup>99</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2461.

odstranění stavby).<sup>100</sup> V případě nutnosti dočasného vyklizení bytu, které není důvodem výpovědi, bude pronajímatel postupovat dle § 2260 až 2262 OZ.

**Ad d)** Obecné ustanovení o jiném obdobně závažném důvodu pro vypovězení nájmu je dle důvodové zprávy k OZ<sup>101</sup> s ohledem na ochranu nájemce jako slabší strany, nezbytné vykládat restriktivně. Autor této práce se přiklání k názoru, že se může jednat o porušení povinností vyplývajících z nájemního vztahu, ale i povinností plynoucích z jiného závazku.<sup>102</sup>

Pronajímatel může nad rámec výše popsaných důvodů dále vypovědět nájem sjednaný pouze na **dobu neurčitou** i v dalších případech (§ 2288 odst. 2 OZ). Toto ustanovení nemá sankční charakter, který by presumoval porušení povinností nájemce. Naopak důvody výpovědi dle § 2288 odst. 2 OZ vznikají na straně pronajímatele. Charakter délky nájemního vztahu sjednaného na dobu neurčitou může být výraznou komplikací pro pronajímatele v situaci, kdy potřebuje byt pro vlastní potřebu. Pronajímatel zároveň takovou situaci nemusel vůbec v době uzavření nájemní smlouvy předvídat nebo ji ani předvídat nemohl. Zákonodárce tak poskytl pronajímateli možnost jednostranně ukončit nájemní vztah uzavřený na dobu neurčitou, v případě nutnosti uspokojení bytové potřeby pronajímatele, jeho manžela nebo jejich příbuzných.

Zákon v § 2288 odst. 2 OZ obsahuje taxativní výčet okolností opravňujících pronajímatele vypovědět nájem bytu uzavřený na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou, které jsou následující:

- a) byt má být užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno; a
- b) pokud pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

V rámci výkladu těchto ustanovení je podstatné podotknout, že stejná práva jako manželům náleží dle § 3020 OZ také partnerům, kteří uzavřeli registrované partnerství.

**Ad a)** V případě, že pronajímatel potřebuje byt, jehož nájem má být vypovídán, pro vlastní potřebu, bude tento výpovědní důvod naplněn bez dalšího. Pokud má být ovšem byt užíván pronajímatelovým manželem je pronajímatel povinen doložit, že byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství již bylo rozvedeno.<sup>103</sup>

---

<sup>100</sup> BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. (2014) op. cit. pozn. 59, s. 1290.

<sup>101</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zvláštní část, k § 2288.

<sup>102</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2461.

<sup>103</sup> Tamtéž.

**Ad b)** Příbuznými v přímé linii jsou osoby pochází-li jedna od druhé (§ 772 odst. 1 OZ). Jedná se tedy např. o rodiče a dítě nebo vnoučata a prarodiče. Příbuznými ve vedlejší linii jsou osoby se společným předkem, nepochází-li tyto osoby jedna od druhé (§ 772 odst. 2 OZ), např. sourozenci. Pronajímatel může potřebovat byt pro příbuzné až ve druhém stupni vedlejší linie, kterými mohou být např. bratřenci a sestřenice (§ 773 OZ). Pokud má být naplněn výpovědní důvod podle písmena b), je dle judikatury nezbytné, aby pronajímatel ve výpovědi blíže specifikoval ve prospěch, které konkrétní osoby nájem vypověděl.<sup>104</sup> Tato konkretizace je nezbytná s ohledem na ochranu nájemce zakotvenou v § 2289 OZ.

Ochrana nájemce spočívá v možnosti nájemce znovu získat byt do nájmu nebo nahrazení způsobené škody. Pokud pronajímatel vypoví nájem bytu z některého z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2 OZ a nevyužije byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedeném jako výpovědní důvod, je pronajímatel povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu (§ 2289 OZ). Jedná se o zvláštní případ náhrady škody, přičemž nájemce může požadovat např. stěhovací náklady, doplatek rozdílu nájemného nebo účelné náklady na přizpůsobení nového bytu.<sup>105</sup> Jednoměsíční lhůta neběží po dobu nezbytnou k úpravě bytu.

#### 3.4.2. Výpověď pronajímatele bez výpovědní doby

Pronajímatel je oprávněn nájem bytu okamžitě vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem (§ 2291 odst. 1 OZ). Pronajímatel může takto vypovědět jak nájem sjednaný na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou. Porušení povinností zvlášť závažným způsobem dosahuje vyšší intenzity než (mírnější) hrubé porušení povinností nájemce,<sup>106</sup> které opravňuje pronajímatele pouze k výpovědi nájmu s tříměsíční výpovědní dobou (§ 2288 odst. 1 písm. a)), blíže k hrubému porušení povinností nájemce v kapitole 3.4.1. *Výpověď pronajímatele s výpovědní s dobou*. Vyšší intenzita porušení nájemcových povinností může být způsobena dlouhodobostí nebo soustavností jeho závadného chování, které by pouze samo o sobě nebylo zvlášť závažným porušením.<sup>107</sup>

Hmotněprávní podmínkou okamžité výpovědi je předchozí výzva pronajímatele, aby nájemce v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav.<sup>108</sup> V případě absence takové výzvy ze strany pronajímatele se k výpovědi nepřihlíží (§ 2291 odst. 3 OZ), což znamená nicotnost takové výpovědi. Realizace okamžité výpovědi je tedy podmíněna

---

<sup>104</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2461.

<sup>105</sup> Tamtéž, s. 2462.

<sup>106</sup> BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. (2014) op. cit. pozn. 59, s. 1299.

<sup>107</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017.

<sup>108</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2464.

předchozí výzvou pronajímatele, na kterou nájemce nereaguje a následně pokračuje ve svém závadném chování (případně z jeho strany nedošlo k odstranění protiprávního stavu).

Okamžitá výpověď pronajímatele musí mimo obecné náležitosti obsahovat také specifikaci konkrétního chování nájemce, ve kterém pronajímatel spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcových povinností (§ 2291 odst. 3 OZ). Pokud tak pronajímatel neučiní bude důsledkem neplatnost jeho výpovědi.

Poté co dojde ke splnění veškerých zákonných podmínek a řádnému doručení výpovědi nájemci, může pronajímatel požadovat, aby mu nájemce předmětný byt bez zbytečného odkladu odevzdal, nejpozději tak ovšem musí nájemce učinit ve lhůtě do jednoho měsíce od skončení nájmu (§ 2291 odst. 1 OZ). Za den skončení nájmu je nutné považovat den doručení výpovědi nájemci.<sup>109</sup> Jestliže nájemce byt řádně neodevzdá ve stanovené lhůtě, může po něm pronajímatel požadovat náhradu ve výši sjednaného nájemného až do doby, kdy nájemce byt skutečně odevzdá,<sup>110</sup> případně podat proti nájemci žalobu na vyklizení.

Případy zvlášť závažného porušení povinností nájemce jsou příkladmo uvedeny v § 2291 odst. 2 OZ. Jedná se pouze o demonstrativní výčet situací, což znamená, že jako zvlášť závažné porušení povinností nájemce může být posouzeno i jiné jednání nájemce, které dosahuje obdobné intenzity jako zvlášť závažné porušení povinností přímo uvedené v zákoně.<sup>111</sup> Za zvlášť závažné porušení povinností nájemce zákon označuje následující situace:

- a) nájemce nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců;
- b) poškozujeli nájemce byt závažným nebo nenapravitelným způsobem;
- c) způsobuje-li nájemce jiné závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí; nebo
- d) užívá-li nájemce neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

**Ad a)** Podmínka nezaplacení nájemného a nákladů na služby je splněna, jestliže nájemce nezaplatil částku, která odpovídá trojnásobku měsíčního nájemného a nákladů na služby, přičemž rozhodující je výše dlužné částky, nikoliv délka období, kdy nájemce neplní své závazky vůči pronajímateli.<sup>112</sup> Okolnosti, které vedly k nezaplacení nájemného nejsou zpravidla právně významné pro posouzení naplnění této skutkové podstaty. Výjimečně lze uvažovat o aplikaci § 3 odst. 1 OZ, na základě kterého by bylo možné výpověď kvalifikovat jako výkon práva v rozporu

---

<sup>109</sup> Tamtéž.

<sup>110</sup> Výklad dle § 2295 OZ.

<sup>111</sup> BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. (2014) op. cit. pozn. 59, s. 1300.

<sup>112</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2464.

s dobrými mravy.<sup>113</sup> V praxi může dojít k situaci, kdy je výše dlužného nájemného sporná. Nájemce může uložit dlužnou částku do notářské úschovy a vyzoomět o tom pronajímatele, přičemž v takovém případě již nesvědčí pronajímateli právo vypovědět nájem pro neplacení nájemného (§ 2253 OZ).

**Ad b)** Jedná se o skutkovou podstatu s relativně neurčitou hypotézou, proto její naplnění bude nezbytné posuzovat vždy s ohledem na okolnosti konkrétního případu. Zejména se bude jednat o situaci, kdy dojde k poškození bytu zásadního charakteru, které může přímo zhoršovat kvalitu bydlení (nikoliv pouze běžné opotřebení nebo poškození spíše estetického rázu).<sup>114</sup> V odborné literatuře se objevuje názor, že hlavním hlediskem pro posouzení míry poškození bytu bude skutečnost, zda takové poškození dosahuje alespoň takové intenzity jako nezaplacení nájemného a služeb za dobu alespoň tří měsíců.<sup>115</sup> Autor této práce s tímto názorem souhlasí. V případě, že dojde ke škodě jejíž výše odpovídá částce nájemného a služeb za dobu tří měsíců, vznikne pronajímateli minimálně stejná újma jako v případě dlužného nájemného, přičemž do doby napravení vadného stavu nemůže být aktivně užívat ani dále pronajímat.

**Ad c)** Zatímco předchozí výpovědní důvod předpokládá poškození předmětu nájmu, další výpovědní důvod, který je součástí demonstrativního výčtu, poskytuje obecnou ochranu pronajímateli a jeho dalšímu majetku, stejně jako třetím osobám, které v domě žijí (jiní nájemci nebo vlastníci odlišných bytových jednotek nacházejících se v domě).<sup>116</sup> Pojem závažná škoda i obtíže bude nezbytné opět vždy vykládat individuálně, přičemž vodítkem může být výše škody, vážnost následku způsobeného jednáním nájemce, délka trvání takového jednání nebo jeho četnost.<sup>117</sup>

**Ad d)** Nájemce má právo (a zároveň povinnost) užívat byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou, může v bytě pracovat i podnikat, pokud to nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt (§ 2255 OZ). Nájemci je dále oprávněn v bytě chovat zvíře (§ 2258 OZ). Primárním účelem nájmu bytu je uspokojení bytové potřeby. Pokud tedy nájemce užívá byt výlučně k chovu zvířat nebo podnikání, lze mít za to, že následně svědčí pronajímateli právo na výpověď.<sup>118</sup> To samé platí, pokud nájemce užívá byt v rozporu s nájemní smlouvou nebo zákonem. O neoprávněné užívání bytu v rozporu s nájemní smlouvou ovšem nepůjde v případě, kdy nájemce porušuje smluvní omezení, která zkracují jeho práva, jelikož k takovým omezením se nepřihlíží (§ 2235 odst. 1 OZ).

---

<sup>113</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2021, sp. zn. 26 Cdo 3790/2020.

<sup>114</sup> BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. (2014) op. cit. pozn. 59, s. 1301.

<sup>115</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2464-2465. Shodně: SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. (2015) op. cit. pozn. 71, s. 162.

<sup>116</sup> SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. (2015) op. cit. pozn. 71, s. 163.

<sup>117</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2465.

<sup>118</sup> SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. (2015) op. cit. pozn. 71, s. 165.



### 3.4.3. Zvláštní zákonný důvod pro výpověď pronajímatele

Za zvláštní zákonný důvod pro výpověď pronajímatele lze označit situaci, kdy dojde k dědění nájmu. Výpověď nájmu z důvodu změny vlastnictví dle § 2222 OZ je vyloučena ustanovením § 2224 OZ, které je kogentní a není možné se od něj odchýlit.<sup>119</sup>

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez uvedení důvodu do tří měsíců poté, co se dozvěděl, (i) že nájemce zemřel, (ii) že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, a (iii) kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost (§ 2283 odst. 1 OZ). Všechny tyto podmínky musejí být splněny kumulativně, přičemž počátek tříměsíční lhůty k podání výpovědi počíná běžet až splněním poslední z nich. Výpovědní doba v případě takovéto výpovědi činí dva měsíce.

### 3.5. Splynutí osoby pronajímatele a nájemce

Jak bylo nastíněno v úvodu této práce, jednou ze základních vlastností vlastnického práva je právo věc užívat. Podstatou nájemního vztahu je postoupení tohoto práva další osobě, která následně může předmět nájmu sama dočasně užívat. Pokud se nájemce stane současně vlastníkem pronajaté věci, a dojde tak ke **splynutí práv a povinností** plynoucích z nájemního vztahu **v jedné osobě**, zanikne takový závazek *ex lege* (§ 1993 odst. 1 OZ) bez nutnosti jakéhokoliv dalšího právního jednání. Není možné, aby byl vlastník sám sobě pronajímatelem, jelikož předmět vlastnictví (v této situaci původně předmět nájmu) bude již užívat z titulu svého vlastnického práva.<sup>120</sup> Ke splynutí osoby pronajímatele a nájemce dochází např. v situaci, kdy nájemce předmět nájmu koupí, zdědí nebo jej získá darem.

K zániku nájmu dochází i v případě, kdy se nájemce stane pouze podílovým spoluvlastníkem věci. V takovém případě se už nemůže pojmově jednat o nájem bytu a případné ujednání mezi spoluvlastníky by se podle svého obsahu<sup>121</sup> posoudilo spíše jako dohoda o užívání společné věci spoluvlastníky.<sup>122</sup>

Specifická situace nastává, pokud se vlastníkem bytu stane jeden ze společných nájemců. Obecně ke společnému nájmu v kapitole 2.6.1. *Společný nájem*. Dle dřívější judikatury právo společného nájmu bytu zaniká, stane-li se jeden ze společných nájemců vlastníkem bytu, který měli do té doby ve společném nájmu.<sup>123</sup> Je otázkou, zda by se v kontextu současného OZ tato situace posoudila obdobně. Autor této práce se domnívá, že z hlediska ochrany nájemce, jako

<sup>119</sup> MLYNÁŘ, Vojtěch. (2019) op. cit. pozn. 22, s. 2403.

<sup>120</sup> SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. (2015) op. cit. pozn. 71, s. 264. Shodně: Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2018, sp. zn. 28 Cdo 2398/2016.

<sup>121</sup> Výklad dle § 555 OZ, právní jednání se posuzuje podle svého obsahu.

<sup>122</sup> TINTĚRA, Tomáš; PETR, Pavel a kol. (2017) op. cit. pozn. 23, s. 77.

<sup>123</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. ledna 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2005.

slabší strany, která je pro nájem bytu charakteristická, a ochrany jeho právní jistoty, by mělo být použito ustanovení § 2221 OZ týkající se změny vlastnictví předmětu nájmu. Na základě kterého platí, že při změně vlastnictví věci přechází práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Zároveň je nový vlastník (původní společný nájemce) bezpochyby obeznámen se všemi právy o povinnostmi pronajímatele, jelikož v tomto nájemním vztahu sám dříve vystupoval jakožto společný nájemce. Není proto dán důvod, aby nemohl plně nastoupit na místo původního pronajímatele. Původní nájemní vztah by tedy nezankl, pouze by *ex lege* došlo ke změně v osobě pronajímatele a nájemce. Autor tento svůj názor dále opírá o příslušná ustanovení OZ o společnosti, která se dle § 2271 OZ přiměřeně použijí i pro společný nájem. Ustanovení o společnosti nepresumují její automatický zánik, dojde-li k zániku členství jednoho ze společníků, pokud tedy nejde o případ, kdy má společnost pouze dva členy. Naopak § 2745 OZ obsahuje vyvratitelnou domněnku, že pokud má společnost více společníků, má se za to, že ostatní společníci chtějí setrvat ve společnosti i nadále.

Na základě výše uvedeného lze mít za to, že pokud v rámci původního nájemního vztahu na straně nájemců vystupují tři a více osob, kdy jedna z nich se stane vlastníkem předmětu společného nájmu, společný nájem bytu nadále trvá a nezanká s tím, že dojde ke změně v osobě vlastníka a snížení počtu společných nájemců. Veškerá ustanovení nájemní smlouvy se na pronajímatele (nového vlastníka) a společné nájemce, kteří jsou touto smlouvou nadále vázáni společně a nerozdílně, aplikují přiměřeně. Pokud by nájemcem zůstala pouze jedna osoba, změnil by se společný nájem bytu na nájem výlučný a společný nájem by zankl.<sup>124</sup>

### 3.6. Smrt nájemce

Se smrtí nájemce bytu OZ nespojuje automaticky zánik samotného nájemního vztahu. Právní úprava týkající se následků smrti nájemce se nachází v § 2279 až § 2284 OZ. Dle M. Selucké lze mít za to, že jelikož byla právní úprava převzata z OZ 1964 ve znění k 31. 12. 2013, bude dřívější judikatura použitelná i v případě přechodu nájmu podle současné úpravy v OZ.<sup>125</sup> S tímto názorem autor zcela souhlasí. Pro určení konkrétních následků smrti nájemce bytu je nezbytné rozlišovat mezi těmito situacemi: (i) společný nájem bytu, (ii) společné nájemní právo manželů, (iii) zesnulý byl výlučným nájemcem bytu a v bytě s ním nežila žádná další osoba a (iv) zesnulý byl výlučným nájemcem bytu a v bytě s ním žila další osoba.

---

<sup>124</sup> SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. (2015) op. cit. pozn. 71, s. 217.

<sup>125</sup> Tamtéž, s. 197.

### 3.6.1. Smrt nájemce – společný nájem

Pokud jde o **společný nájem bytu** (§ 2270 OZ), úmrtí některého ze společných nájemců znamená, že na místo zemřelého nájemce nastupují zbývající nájemci (nájemce). Dojde tedy pouze ke zmenšení počtu osob na straně nájemce. Samotný nájem bytu nezanikne a vzájemný smluvní vztah mezi zbývajícím nájemci a pronajímatelem nadále trvá.

V případě společného užívání bytu manžely za předpokladu, že se v bytě nachází jejich rodinná domácnost, je podstatné, zda šlo o **společné nájemní právo manželů** nebo nájemní právo svědčilo pouze jednomu z manželů. Jednalo-li se o společné nájemní právo, stane se *ex lege* nájemcem bytu pozůstalý manžel (§ 766 odst. 1 OZ). Pokud ovšem nájemní právo náleželo pouze jednomu z nich, použijí se ustanovení o nájmu bytu (§ 766 odst. 2 OZ) jako by se jednalo o byt s výlučným nájemcem.

### 3.6.2. Přechod nájmu na členy nájemcovy domácnosti

Pokud jde o situaci, kdy zemře **výlučný nájemce bytu**, přechází nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a zároveň nemá vlastní byt (§ 2279 odst. 1 OZ). Dle Nejvyššího soudu má osoba vlastní byt, svědčí-li jí takový právní titul bydlení, který je objektivně způsobilý trvale uspokojit její bytovou potřebu.<sup>126</sup> Splní-li více členů nájemcovy domácnosti tyto podmínky, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně (§ 2279 odst. 3 OZ). Vzhledem ke konkrétním okolnostem může takto *ex lege* dojít ke vzniku společného nájmu.

Účelem právní úpravy přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti je dle Ústavního soudu „ochrana faktických nájemníků, které pojila s nájemcem velmi úzká vazba, což se mj. projevilo tím, že s ním trvale žili před jeho smrtí, a kteří se tak spoléhali na zajištěnost své potřeby a nemohou ji "ze dne na den" uspokojit jinak. Toto omezení však nesmí být zneužíváno k účelům jiným, např. k získání výhodného bydlení účelovým jednáním, jež naplní dikci, ale nikoli účel omezujícího ustanovení.“<sup>127</sup> S tímto názorem autor práce zcela souhlasí, a přestože se jedná o judikatura vztahující se dřívější právní úpravě obsažené v OZ 1964, může být plně aplikovatelná i na současnou právní úpravu, jak bylo uvedeno dříve v této kapitole.

V kontextu smrti nájemce bytu jsou členové nájemcovy domácnosti děleni na dvě skupiny, podle toho, zda je nezbytné, aby **pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu či nikoliv**.

Do první skupiny patří nájemcův manžel, partner (dle zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství o změně některých souvisejících zákonů), rodič, sourozenec, zeť,

<sup>126</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. září 2006, sp. zn. 26 Cdo 1329/2006.

<sup>127</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 1. června 2005, sp. zn. IV. ÚS 8/05.

snacha, dítě nebo vnuk/vnučka. Na tyto osoby přechází nájem *ex lege* bez souhlasu pronajímatele. V rámci této skupiny jsou navíc v privilegovaném postavení potomci nájemce, jelikož mají přednostní právo k tomu, aby na ně přešla práva a povinnosti z nájmu (§ 2280 OZ). Druhou skupinu poté tvoří další členové nájemcovy domácnosti, na které přejde nájem pouze pokud s takovým přechodem nájmu pronajímatel souhlasil. Takový souhlas může být obecný či konkrétní (ve vztahu k určité osobě), jeho forma však není zákonem upravena a je tedy ponecháno na pronajímateli, jakým způsobem svůj souhlas vyjádří. Dle komentářové literatury je nezbytné, aby pronajímatel dal svůj souhlas s přechodem nájmu před smrtí nájemce, jelikož v okamžiku smrti nájemce musí být splněny všechny podmínky přechodu práva nájmu.<sup>128</sup> Pokud by pronajímatel souhlas s přechodem nájmu bytu neudělil, neznamenovalo by to zánik nájmu, ale došlo by k dědění nájmu dle § 2282 a násl. OZ. Blíže k dědění nájmu dále v této práci.

Přejde-li nájem bytu na člena nájemcovy domácnosti, skončí tento nájem nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy došlo k jeho přechodu (§ 2279 odst. 2 OZ). Pokud byla původní nájemní smlouva sjednána na dobu určitou, a po smrti nájemce bude zbývat do uplynutí nájmu doba kratší dvou let, skončí nájem uplynutím této doby. Pokud ovšem půjde o nájem na dobu neurčitou nebo určitou, jejíž zbývající doba nájmu je po smrti nájemce delší dvou let, skončí nájem uplynutím dvou let od smrti nájemce.<sup>129</sup> OZ ovšem stanovuje určité výjimky z pravidel uvedených v tomto odstavci, za účelem ochrany seniorů a nezletilých. Přejde-li nájem bytu na osobu, která ke dni přechodu nájmu dosáhla věku sedmdesáti let, nedojde k žádné modifikaci doby nájmu a délka nájmu se bude řídit obsahem původní nájemní smlouvy. Další výjimka je stanovena pro situaci přechodu nájmu na osobu, která ke dni přechodu nájmu nedosáhla věku osmnácti let. V tomto případě nájem skončí nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou odlišně (§ 2279 odst. 2 OZ).

OZ také upravuje situaci, kdy osoba, na kterou by nájem mohl přejít, **nemá zájem na pokračování nájemní vztahu**, a to z jakéhokoliv důvodu. Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce pronajímateli písemně oznámit, že v nájmu nehodlá pokračovat. Dnem dojití takového oznámení pronajímateli poté nájem zanikne (§ 2279 odst. 4 OZ). Slovy „dnem dojití“ se rozumí faktické doručení oznámení pronajímateli, a to nejpozději v poslední den stanovené lhůty, nepostačí pouze jeho podání k poštovní přepravě.<sup>130</sup> Autor s touto úpravou souhlasí, jelikož by dle jeho názoru nedávalo smysl, aby v nájmu pokračoval

---

<sup>128</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2452.

<sup>129</sup> Tamtéž.

<sup>130</sup> Tamtéž, s. 2453.

někdo, kdo o něj nemá zájem a zároveň do původního závazku dobrovolně nevstoupil (např. jako společný nájemce).

Dne 1. 7. 2021 nabyla účinnosti novela OZ<sup>131</sup> týkající se především **ochrany nezletilých, role zákonných zástupců a možnosti vymáhání dluhů nezletilého.**<sup>132</sup> Ta se dotkla také právní úpravy nájmu bytu, konkrétně právě ustanovení upravující situaci, kdy dojde ke smrti nájemce. Nově platí, že osobě splňující výše uvedené podmínky pro přechod nájmu, která ovšem nemůže jednat bez zákonného zástupce, opatrovníka nebo poručníka, skončí lhůta pro odmítnutí pokračování v nájemní vztahu uplynutím jednoho měsíce ode dne, kdy zákonného zástupce získala nebo kdy se opatrovník nebo poručník ujal funkce (§ 2279 odst. 4 OZ). V zájmu ochrany osob, které nemohou jednat samostatně tedy lhůta pro oznámení nepokračování v nájmu neskončí v době, kdy takové osoby nejsou řádně zastoupeny,<sup>133</sup> ale až měsíc poté, co získají řádné zastoupení způsobilou osobou.

### 3.6.3. Dědění práva nájmu bytu

Závěrem může nastat i situace, kdy nájem bytu nepřejde na žádné členy nájemcovy domácnosti (např. proto, že nájemce v bytě žil sám nebo členové nájemcovy domácnosti nemají zájem na pokračování nájmu) a nepůjde ani o společný nájem bytu. V takovém případě dochází k **dědění práva nájmu bytu**, které je upraveno v § 2282 a násl. OZ. Na základě těchto ustanovení práva a povinnosti z nájmu přejdou na nájemcovy dědice, nepřejdou-li na člena nájemcovy domácnosti. Pronajímatel i nájemce mají v takové situaci možnost vypovědět nájem bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou (§ 2283 OZ).

Pronajímatel tak může učinit do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, nájem nepřešel na člena nájemcovy domácnosti a kdo je nájemcovým dědicem nebo spravuje pozůstalost (§ 2283 OZ odst. 1 OZ). Všechny tyto podmínky musejí být splněny kumulativně a musí být nesporné. Pokud tomu tak nebude, nemá pronajímatel právo nájem vypovědět.<sup>134</sup>

Nájemcův dědic (nebo ten, kdo spravuje pozůstalost nájemce) tak může učinit do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a tom, že nedošlo k přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti (§ 2283 odst. 1 OZ). Všechny tyto podmínky musí opět být

---

<sup>131</sup> Zákon č. 192/2021 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>132</sup> MIŠŮR, Peter. Ve Sbírce zákonů byla vyhlášena novela upravující ochranu nezletilých při právním jednání. *Ius Focus* [online]. 2021 [cit. 8. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgfpwszs7ge2te&groupIndex=0&rowIndex=0#>.

<sup>133</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 192/2021 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů. Zvláštní část k § 2279 odst. 4 OZ.

<sup>134</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2455.

splněny kumulativně. Právo takto vypovědět nájem je omezeno objektivní lhůtou a lze tak učinit nejpozději do šesti měsíců od nájemcovy smrti.

Nastane-li situace, kdy není nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit a nájem tím následně zanikne (§ 2284 OZ). Až po zániku nájmu a vyklizení je byt právně volný a může být poskytnut do nájmu dalšímu nájemci. Ustanovení § 2284 OZ je nezbytně vykládat tak, že v šestiměsíční lhůtě se nepodařilo zjistit vůbec nikoho, kdo by připadal v úvahu jako dědic, nikoliv tak, že by v dané lhůtě muselo být o dědicích pravomocně rozhodnuto.<sup>135</sup> Takový výklad by byl v rozporu s reálnými možnostmi vypořádání dědictví,<sup>136</sup> a navíc pokud již pronajímatel zná potenciálního dědice, může nájem vypovědět bez uvedení důvodu, jak bylo uvedeno dříve v této práci.

Výše zmíněná novela dále přidala také zcela nový § 2282a OZ, který upravuje omezení **vymahatelnosti dluhů nezletilé osoby**, která ke dni smrti nájemce nenabyla plné svéprávnosti a zároveň na ni přešel nájem bytu. Jedná se o takové dluhy, které přešly na nezletilého v důsledku smrti nájemce. Tyto dluhy z nájmu lze vymoci pouze z majetku podle § 899a odst. 1 OZ, což platí i tehdy, je-li nezletilá osoba jako člen nájemcovy domácnosti zavázána z dluhů, které vznikly před smrtí nájemce. Omezení se tedy uplatní i v případě, kdy nezletilý nebude pokračovat v nájmu bytu, ale bude jako člen nájemcovy domácnosti zavázán podle § 2282 OZ společně s dědici nájemce z dluhů vzniklých z nájmu před smrtí nájemce.

Druhý odstavce nového ustanovení OZ upravuje speciální případ, kdy **nájem přejde pouze na nezletilé děti**.<sup>137</sup> V takové situaci za dluh z nájmu, který přešel na nezletilého, bude ručit zákonný zástupce, opatrovník nebo poručník, který za nezletilého nájem neukončil, přestože mohl rozumně předpokládat, že povinnosti plynoucí z nájmu nebude nezletilý schopný plnit, a zároveň s nezletilým v předmětném bytě po přechodu nájmu žil. Ručitel bude ovšem ručit pouze za dluhy vzniklé poté, co se ujal své funkce jako zástupce nezletilého. Pokud by následně nastala situace, že takový ručitel dluh splní, nebude ručitel oprávněn po dlužníkovi (nezletilém) dluh dále vymáhat. Zákonodárce tak vyloučil právo ručitel na regres vůči dlužníkovi zakotvený v § 1937 odst. 2 OZ.

### 3.7. Zánik (zničení) předmětu nájmu

Obecná ustanovení o nájmu obsahují výslovnou úpravu pro situace, kdy předmět nájmu v průběhu trvání nájemního vztahu zanikne (§ 2226 OZ). Jelikož zvláštní ustanovení o nájmu bytu

---

<sup>135</sup> KŘEČEK, Stanislav. (2017) op. cit. pozn. 7, s. 946. ISBN 978-80-7502-158-8.

<sup>136</sup> Tamtéž.

<sup>137</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 192/2021 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů. Zvláštní část k § 2282a OZ.

neobsahují speciální úpravu, aplikují se plně obecná ustanovení o nájmu. Nájem bytu tedy skončí *ex lege* dojde-li během doby nájmu k zániku předmětného bytu. Z obecných ustanovení o závazcích navíc vyplývá, že stane-li se plnění nemožným, zaniká závazek pro nemožnost plnění (§ 2006 OZ).

Pokud by došlo k znovupostavení (zničeného) bytu, obnovení nájmu nepřipadá úvahu, přestože by předmět nájmu byl funkčně obdobný či shodný se zaniklým předmětem nájmu. Takový předmět nájmu je nezbytné v každém případě charakterizovat jako nový (originárním způsobem vzniklý) předmět, který není totožný s původním již zaniklým předmětem.<sup>138</sup>

Dřívější judikatura Nejvyššího soudu, která se vztahovala k výkladu § 680 OZ 1964 uvádí že: „*Za zničení bytu ve smyslu uvedeného ustanovení lze považovat nejen fyzický zánik stavby, v níž se byt nachází, ale též takovou stavební úpravu stavby, po které se v ní byt již nadále fakticky nenachází.*“<sup>139</sup> Takovým zničením se rozumí např. i situace, kdy zanikne byt s dispozicí 1+1, neboť po přestavbě byl kolaudován jako byt 4+1.<sup>140</sup> Dle Nejvyššího soudu přitom není rozhodné, zda k zániku původních prostor došlo v důsledku povolených či nepovolených úprav nebo změn.<sup>141</sup> Autor této práce se domnívá, že by judikatura vztahující se k dřívější právní úpravě mohla být přiměřeně aplikovatelná i v případech řídicích se současným OZ. Samotná ustanovení jsou si velmi podobná a jejich záměr (důvod) je stejný. Nájem, obdobně jako věcná práva, je pojmově spojen s existující věcí a musí tedy skončit spolu se zánikem této věci. Bez existence předmětu nájmu nemůže samotný nájem pokračovat. Je však nutné podotknout, že jednotlivé stavební úpravy by bylo nezbytné vždy posuzovat *ad hoc* s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem případu a vůli stran. Autor je toho názoru, že za takovou změnu nelze považovat např. situaci, kdy se nezmění samotná výměra bytu, ale dojde pouze ke změně dispozice místností v rámci stejného bytu.

### 3.8. Odstoupení od smlouvy

Odstoupení od smlouvy je jednostranným právním jednáním směřujícím vůči druhé smluvní straně, jehož důsledkem je zánik vzájemného závazku. Odstoupením od smlouvy zaniká závazek od počátku (*ex tunc*), nikoliv od okamžiku, kdy bylo odstoupení učiněno.<sup>142</sup> Smluvní strany si však ve smlouvě mohou účinky odstoupení upravit odlišně. Jak bylo uvedeno již dříve

---

<sup>138</sup> SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. (2015) op. cit. pozn. 71, s. 123.

<sup>139</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. září 2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004.

<sup>140</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. října 2011, sp. zn. 26 Cdo 831/2011.

<sup>141</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. února 2008, sp. zn. 26 Cdo 1998/2007.

<sup>142</sup> RABAN, Přemysl a kol. (2019) op. cit. pozn. 1, s. 134.

v této práci, odstoupení od smlouvy je svou povahou velmi blízké výpovědi, a jejich odlišení může být v praxi především v souvislosti s jejich dispozitivní úpravou velmi problematické.<sup>143</sup>

Zvláštní úprava nájmu bytu neobsahuje žádné ustanovení, které by hovořilo o odstoupení jakožto důvodu pro zánik nájmu bytu. To ovšem nevylučuje aplikaci ustanovení obecných, která umožňují odstoupení od smlouvy, pokud si to strany v rámci nájemní smlouvy ujednají (§ 2001 OZ) nebo odstoupení z důvodu **porušení smlouvy podstatným způsobem** (§ 2002 OZ). Z hlediska právní jistoty pronajímatele M. Selucká doporučuje využívat ustanovení § 2002 OZ zcela výjimečně,<sup>144</sup> s čímž autor této práce souhlasí. Místo toho lze dle autora využít možnosti výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 OZ pro porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem. Nájemce má naopak možnost dát výpověď bez výpovědní doby v případě poškození nebo vady bytu (§ 2266 OZ).

OZ v rámci obecných ustanovení o závazcích vymezuje některé další zákonné důvody pro okamžité odstoupení od smlouvy. Z hlediska nájmu bytu mohou tedy ještě připadat v úvahu podstatné a nepodstatné porušení smlouvy prodlením (§ 1977 a § 1978 OZ) a nemožnost odstranění vad, pro něž nelze věc řádně užívat (§ 1923 OZ).

Pokud se pronajímatel a nájemce rozhodnou sjednat zvláštní způsob odstoupení od smlouvy, nesmí takové odstoupení obcházet kogentní úpravu obsaženou ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu, především výpověď nájmu bytu dle § 2288 a 2291 OZ.<sup>145</sup> Jelikož by takové ujednání nájemní smlouvy mohlo být považováno za absolutně neplatné pro rozpor se zákonem. Dalo by se také uvažovat o aplikaci § 2235 OZ, který by zakládal zdánlivost takového ujednání. Bylo by ovšem nutné vždy posuzovat, zda dané ujednání o odstoupení *stricto sensu* zkracuje nájemcova práva.

Pokud dojde k porušení smlouvy podstatným způsobem má každá ze stran možnost od smlouvy bez zbytečného odkladu odstoupit. Byť počátek lhůty bez zbytečného odkladu není vázán na vědomost oprávněné osoby o porušení smlouvy, lze ji v tomto případě předpokládat.<sup>146</sup> Lhůtu bez zbytečného odkladu je vždy nezbytné vykládat s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem případu, obecně jde o velmi krátkou lhůtu, již je míněno bezodkladné, neprodlené či okamžité jednání.<sup>147</sup> Podstatným porušením se rozumí takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvíдалa. V ostatních případech se má za to, že porušení

---

<sup>143</sup> VÝTISK, Michal. (2019) op. cit. pozn. 31, s. 2151.

<sup>144</sup> SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. (2015) op. cit. pozn. 71, s. 178.

<sup>145</sup> Tamtéž, s. 123.

<sup>146</sup> VÝTISK, Michal. (2019) op. cit. pozn. 31, s. 2158.

<sup>147</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. prosince 2013, sp. zn. 32 Cdo 2484/2012.



podstatné není.<sup>148</sup> Zákon také umožňuje odstoupení od smlouvy před samotným porušením podstatným způsobem, pokud z chování druhé strany nepochybně vyplýne, že smlouvu poruší a nedá-li na výzvu oprávněné strany přiměřenou jistotu (§ 2002 odst. 2 OZ).

---

<sup>148</sup> Viz § 2002 odst. 1 věta druhá OZ.

## 4. Právní důsledky zániku nájmu bytu

Jestliže dojde k platnému skončení nájmu bytu a souvisejícího nájemního vztahu, jak bylo popsáno v předchozí kapitole, zaniká nájemci právo byt dále užívat. Nájemce je naopak povinen byt odevzdat pronajímateli, který je jeho vlastníkem, aby s ním mohl opět volně disponovat. V průběhu užívání bytu nájemcem může ovšem dojít k jeho úpravám, zhodnocení, opotřebení nebo poškození, přičemž všechny tyto situace musejí být řádně vypořádány mezi pronajímatelem a nájemcem. Právní úprava odevzdání bytu a s tím souvisejících otázek je obsažena především v § 2292 a násl OZ., a bude předmětem následující části této práce.

### 4.1. Odevzdání bytu pronajímateli

Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den skončení nájmu, tedy k poslednímu dni nájemního vztahu (§ 2292 OZ). Dle důvodové zprávy k OZ se jedná o období odevzdání bytu pronajímatelem nájemci při zahájení nájmu.<sup>149</sup> Tyto dva momenty reflektují přechod faktické možnosti užívání bytu z pronajímatele na nájemce a naopak zpět z nájemce na pronajímatele. Odevzdáním bytu se rozumí jeho předání do faktické dispozice pronajímatele, včetně odevzdání klíčů<sup>150</sup> (případně odevzdání přístupových kódů, bezpečnostních karet apod.) takovým způsobem, aby pronajímateli nic nebránilo v přístupu do bytu a jeho užívání. Neodevzdá-li nájemce byt řádně ve stanovené lhůtě, má povinnost hradit pronajímateli náhradu za užívání bytu až do dne jeho faktického odevzdání (§ 2295 OZ), k tomu blíže v kapitole 4.2.3. *Neodevzdání bytu v den skončení nájmu.*

Dle právní úpravy obsažené v § 2292 OZ **není nutné** při odevzdání bytu **uzavírat zvláštní dohodu nebo sepisovat protokol „o odevzdání a převzetí bytu“**. Přesto mohou nastat situace, kdy samotné předání bytu (respektive skutečnost, zda a kdy k předání došlo) nebo stav bytu při jeho odevzdání, mohou být mezi stranami sporné, proto lze doporučit, aby strany o odevzdání bytu sepsaly záznam případně stav bytu jakýmkoliv způsobem zdokumentovaly.<sup>151</sup> Sepsání takového záznamu je zcela běžnou praxí při předávání bytu, jelikož smluvní strany tak mohou alespoň částečně předejít vzájemným sporům ohledně předání bytu a jeho stavu.

Za předpokladu, že nájemce opustí byt takovým způsobem, že lze bez jakýchkoliv pochyb mít nájem za skončený, považuje se byt za odevzdaný ihned. Nájemce tak může odevzdat byt pronajímateli, aniž by mu předal klíče nebo sepsal jakýkoliv záznam o jeho odevzdání. Uplatní se

---

<sup>149</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zvláštní část k § 2292.

<sup>150</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2465.

<sup>151</sup> BRZOBOHATÁ, Pavlína; KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání. Praha: Leges, 2022, s. 154. ISBN 978-80-7502-564-7.

tak vyvratitelná domněnka, že byl byt odevzdán ihned, čímž se rozumí v den skončení nájmu.<sup>152</sup> Ze všech okolností musí vyplývat, že nájemce byt skutečně opustil a zanechal jeho užívání s úmyslem se do něj již nevracet,<sup>153</sup> a pronajímatel musí mít faktickou možnost s bytem disponovat. Pokud by tedy nájemce sice byt opustil, ale nebylo by možné do něj vstoupit (např. z důvodu zamčených nebo zatarasených dveří) nebo by v něm zanechal své věci, nešlo by takové jednání považovat za konkludentní odevzdání bytu. Opuštění bytu nájemcem ovšem samo o sobě není způsobem skončení nájmu, pouze stanovuje vyvratitelnou domněnku odevzdání bytu pronajímateli po skončení nájmu ke dni, kdy ho nájemce opustil.<sup>154</sup>

V případě výpovědi pronajímatele bez výpovědní doby (§ 2291 OZ) je nájemce povinen odevzdat byt pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne skončení nájmu. Blíže v kapitole 3.4.2. *Výpověď pronajímatele bez výpovědní doby*.

V případě, že nájemce byt neodevzdal a užívá ho i po skončení nájmu, může se pronajímatel domáhat vystěhování nájemce pouze prostřednictvím soudu.<sup>155</sup> Jestliže by se pronajímatel snažil situaci následně řešit svémocným vyklizením (vstoupením) do bytu, mohl by se stát pachatelem trestného činu porušování domovní svobody.<sup>156</sup> Více k této problematice v následujících kapitolách.

#### 4.1.1. Stav bytu při odevzdání a běžné opotřebení

Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, přičemž se nepřihlíží k běžnému opotřebení při běžném užívání a k vadám, které měl odstranit pronajímatel (§ 2292 odst. 1 OZ). Stav bytu na počátku nájmu, při jeho převzetí nájemcem bude zpravidla vycházet z nájmní smlouvy, předávacího protokolu nebo jiného obdobného dokumentu. Nebude-li ovšem takový dokument existovat (respektive stav bytu nebude na počátku nájmu zaznamenán), bude nezbytné vycházet z domněnky, že byl byt předán v takovém stavu, v jakém bylo možné byt bez obtíží užívat.<sup>157</sup>

Posouzení toho, co odpovídá **běžnému opotřebení**, se bude vždy lišit s ohledem na okolnosti konkrétního nájmního vztahu. Záležet bude především na délce užívání bytu, počtu osob, které v bytě žili, podmínkách nájmní smlouvy, ale samozřejmě i na dalších skutečnostech.<sup>158</sup> Nájemce je povinen po celou dobu nájmu provádět běžnou údržbu a drobné

---

<sup>152</sup> BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. (2014) op. cit. pozn. 59, s. 1305.

<sup>153</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. února 2018, sp. zn. 26 Cdo 2105/2017.

<sup>154</sup> Tamtéž.

<sup>155</sup> BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. (2014) op. cit. pozn. 59, s. 1305.

<sup>156</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. ledna 2013, sp. zn. 4 Tdo 1552/2012.

<sup>157</sup> BRZOBOHATÁ, Pavlína; KŘEČEK, Stanislav. (2022) op. cit. pozn. 151, s. 156.

<sup>158</sup> Tamtéž.

opravy bytu (§ 2257 odst. 2 OZ), což musí provést i před samotným odevzdáním bytu. Stejně tak je nájemce povinen před odevzdáním bytu odstranit jakékoliv poškození bytu, za které odpovídá on sám.<sup>159</sup> Žádné zákonné ustanovení ovšem nebrání tomu, aby si smluvní strany sjednaly odlišné podmínky ohledně odevzdání bytu a jeho stavu při skončení nájmu, přičemž samozřejmě nelze uzavřít takovou dohodu, která by s ohledem na ochranu nájemce jako slabší strany zhoršovala jeho zákonem garantované postavení.<sup>160</sup>

Při odevzdání bytu může dojít k situaci, kdy byt není způsobilý k řádnému převzetí pronajímatelem. V případě, že se v bytě nachází vady, za které odpovídá pronajímatel, lze mít za to, že je pronajímatel povinen byt převzít s takovými vadami, a nájemce tedy nemůže být v prodlení s povinností předat byt.<sup>161</sup>

Komplikovanější situace nastává v okamžiku, kdy byt trpí vadami, které má povinnost odstranit nájemce. V rámci odborné literatury se můžeme setkat s různými názory na to, zda je pronajímatel povinen i v takové situaci byt převzít. Autor této práce se přiklání k názoru E. Kabelkové a M. Selucké, které uvádí, že jedná-li se o drobné vady nebránící řádnému užívání bytu, má pronajímatel povinnost byt převzít. Pokud by ovšem měl být předán byt, který není možné řádně užívat, pak nemá pronajímatel povinnost byt převzít a záleží na jeho uvážení, zda byt převezme či nikoliv.<sup>162</sup>

#### 4.1.2. Odstranění změn v bytě

Obecné pravidlo (§ 2293 odst. 2 OZ) stanovuje, že nájemce je povinen odstranit **změny v bytě, ke kterým dal pronajímatel souhlas**, pouze pokud bylo mezi stranami ujednáno, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Pro souhlas pronajímatele s provedením změn ani pro ujednání o uvedení do původní stavu není vyžadována žádná zvláštní forma.<sup>163</sup> Souhlas pronajímatele se změnami bytu se vždy bude vztahovat ke konkrétnímu nájemci, jelikož pronajímateli nelze upřít právo, aby naopak konkrétnímu nájemci požadovaný souhlas odmítl udělit.<sup>164</sup> Souhlas se ovšem nemusí týkat pouze konkrétní změny, ale může jít o obecný (generální) souhlas pronajímatele s jakoukoliv úpravou bytu.<sup>165</sup>

Pokud se strany dohodnou na odevzdání bytu v původním stavu, odstraní nájemce pouze takové pronajímatelem odsouhlasené změny, jejichž odstranění je možné bez zřejmého

---

<sup>159</sup> BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. (2014) op. cit. pozn. 59, s. 1306.

<sup>160</sup> BRZOBOHATÁ, Pavlína; KŘEČEK, Stanislav. (2022) op. cit. pozn. 151, s. 155.

<sup>161</sup> SELUCKÁ, Markéta; KABELKOVÁ, Eva. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 476. ISBN 978-80-7400-287-8.

<sup>162</sup> Tamtéž.

<sup>163</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2466.

<sup>164</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. dubna 2003, sp. zn. 26 Cdo 449/2003.

<sup>165</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. září 2017, sp. zn. 26 Cdo 5184/2016.

znehodnocení bytu.<sup>166</sup> Změny, které není možné takto odstranit upravuje § 2294 OZ a budou blíže popsány v kapitole 4.2.4. *Zařízení a předměty pevně upevněné*.

Jestliže nájemce změny neodstraní, může se pronajímatel domáhat odstranění změn soudní cestou, přičemž pasivně legitimován bude pouze nájemce, který změny provedl.<sup>167</sup>

**Změny bytu, které nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele**, musí nájemce odstranit vždy, ledaže mu pronajímatel sdělí, že na jejich odstranění netrvá (§ 2293 odst. 3 OZ). Pro sdělení pronajímatele není vyžadována písemná forma, lze ji ovšem s ohledem na právní jistotu doporučit.<sup>168</sup> Opět půjde pouze o takové změny, které lze odstranit, aniž by došlo k nepřiměřenému snížení hodnoty nebo poškození bytu (srov. § 2294 OZ).

## 4.2. Právo na náhradu pronajímatele a nájemce

Při skončení nájmu mohou nastat situace, kdy je zapotřebí, aby došlo ještě k dodatečnému vyrovnání mezi smluvními stranami. Jak bylo již naznačeno, může v průběhu nájmu dojít k různým úpravám či změnám bytu. Takové úpravy může realizovat nájemce, stejně jako pronajímatel, přičemž změnami může dojít ke zvýšení hodnoty pronajímaného bytu, ale i k jeho znehodnocení. Jestliže změny provede pronajímatel, jakožto vlastník bytu, není zapotřebí zabývat se otázkou snížení nebo zvýšení hodnoty bytu. Pokud ovšem změny provede nájemce a zvýší nebo sníží tak hodnotu bytu, lze přepokládat, že by mezi nájemcem a pronajímatelem mělo při skončení nájmu dojít k vyrovnání ohledně případných změn. Způsob a podmínky vyrovnání mezi smluvními stranami obsažené v zákoně budou popsány dále v této kapitole. Stejně jako situace, kdy nájemce neodevzdá byt v den skončení nájmu a pronajímatel nebude moci s bytem disponovat.

### 4.2.1. Náhrada za změny provedené bez souhlasu pronajímatele

Provede-li nájemce změny bytu bez souhlasu pronajímatele, nemá nárok na vyrovnání, a to ani v případě, že by se takovými změnami zvýšila hodnota předmětného bytu. Naopak pronajímatel může po nájemci žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno úpravami provedenými nájemcem bez jeho souhlasu (§ 2293 odst. 3 OZ). Toto ustanovení chrání zájmy pronajímatele pro případ, kdy dojde ke znehodnocení jeho majetku. Pokud pronajímatel ke změnám nedal souhlas ani jinak nemohl předejít snížení hodnoty bytu, jelikož byl užíván nájemcem, jedná se o zcela rozumné řešení, jak chránit pronajímatele a jeho majetek. Rozhodným okamžikem pro určení snížení hodnoty bytu bude moment převzetí bytu pronajímatelem.<sup>169</sup>

---

<sup>166</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2466.

<sup>167</sup> Tamtéž.

<sup>168</sup> BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. (2014) op. cit. pozn. 59, s. 1307.

<sup>169</sup> SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. (2015) op. cit. pozn. 71, s. 214.

#### 4.2.2. Zařízení a předměty pevně upevněné

Specifická situace nastává v případě zařízení a předmětů pevně upevněných ve zdech, podlaze nebo stropu bytu (např. podlahové topení nebo kuchyňská linka). Odstranění takovýchto zařízení by mohlo být velmi nákladné a zároveň by mohlo dojít i k poškození samotného bytu. Zákonodárce tedy v § 2294 OZ stanovil obecné pravidlo na základě kterého zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Součástí bytu se tedy automaticky nestanou veškeré věci s ním pevně spojené, ale pouze ty, jejichž odstraněním by mohlo dojít k neúměrnému snížení hodnoty či poškození bytu.<sup>170</sup>

Pokud nájemce provedl výše popsané změny se souhlasem pronajímatele, vznikne mu okamžikem skončení nájmu právo požadovat po pronajímateli vyrovnání za zhodnocení bytu. Výše zhodnocení by se měla rovnat částce, o kterou se zvýšila hodnota bytu investicemi nájemce ke dni skončení nájmu.<sup>171</sup> Tento závěr lze opřít o podpůrné použití § 2220 OZ, dle kterého by se měli pronajímatel a nájemce vyrovnat podle míry zhodnocení. Mělo by jít o zařízení, která mají dlouhodobý, trvalý charakter a pronajímatel je může dále použít jako součást bytu, která zároveň zvyšuje jeho kvalitu.<sup>172</sup> Vyrovnání týkající se zhodnocení bytu bude v takovém případě splatné nejpozději ke dni skončení nájmu (§ 2294 OZ). Pokud ovšem nájemce nebude mít požadovaný souhlas pronajímatele, nebude mu náležet žádný nárok na vyrovnání případného zhodnocení bytu.

Důvodová zpráva k OZ týkající se ustanovení § 2294 OZ uvádí následující: „*Strany si mohou ve všech ohledech ujednat jinak, včetně dohody o tom, jakou podobu má nebo mít má odevzdaný byt. Strany si mohou ujednat splatnost částky vyrovnání za to, co se souhlasem pronajímatele nájemce nevratně vloží (zabудuje) do bytu.*“<sup>173</sup> Toto ustanovení je tedy zcela dispozitivní a je ponecháno na vůli stran, jakým způsobem a zda vůbec dojde k vyrovnání v případě zhodnocení bytu, v jakém stavu bude byt předán nebo kdy bude částka vyrovnání splatná. V situaci, kdy pronajímatel poskytne nájemci souhlas s provedením určitých úprav a s těmito úpravami je srozuměn, dochází v praxi běžně k tomu, že mezi stranami ještě před samotnou realizací takových úprav dojde k dohodě ohledně jejich financování a případného vypořádání. V případě neexistence dohody mezi nájemcem a pronajímatelem se bude postupovat podle výše popsané zákonné úpravy.

<sup>170</sup> BRZOBOHATÁ, Pavlína; KŘEČEK, Stanislav. (2022) op. cit. pozn. 151, s. 158.

<sup>171</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2467.

<sup>172</sup> SELUCKÁ, Markéta; KABELKOVÁ, Eva. (2014) op. cit. pozn. 161, s. 479.

<sup>173</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zvláštní část k § 2294 OZ.

#### 4.2.3. Neodevzdání bytu v den skončení nájmu

Při skončení nájmu se může stát, že nájemce byt pronajímateli řádně nepředá, a naopak jej neoprávněně nadále užívá. Není přitom podstatné, zda v bytě nájemce stále skutečně bydlí, má v něm nadále uskladněné věci nebo ho pouze nepředal pronajímateli.<sup>174</sup> Rozhodující je skutečnost, že pronajímatel nemůže dle vlastní vůle disponovat s předmětným bytem, jelikož nájemce nesplnil svou povinnost odevzdat byt pronajímateli při skončení nájmu.

V takovém případě má pronajímatel nárok na náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá (§ 2295 OZ). Ujednaným nájemným se rozumí poslední sjednané nájemné.<sup>175</sup> Toto ustanovení sankčního charakteru, by mělo motivovat nájemce k co nejrychlejšímu odevzdání bytu bez zbytečných prodlev a zároveň poskytuje pronajímateli náhradu za ušlé nájemné, které by mohl případně získat od nového nájemce.<sup>176</sup> Ustanovení ovšem nedopadá na služby přijaté nájemcem při jeho setrvání v bytě po skončení nájmu. Dle komentářové literatury nic ovšem nebrání pronajímateli, aby po nájemci úhradu těchto částek požadoval z titulu bezdůvodného obohacení.<sup>177</sup> Dle názoru autora by bylo možné tento nárok podpůrně opřít i o dřívější judikaturu, která se ovšem výslovně nezabývala náhradou za poskytnuté služby, ale opravňovala pronajímatele nárokovat ušlé nájemné právě z titulu bezdůvodného obohacení.<sup>178</sup>

#### 4.3. **Věci zanechané nájemcem v bytě**

Jak bylo popsáno již dříve, měl by nájemce při skončení nájmu byt zcela vyklidit, tak aby v něm nezůstaly žádné jeho věci. Nelze ovšem vyloučit situaci, kdy ve vyklizeném bytě zůstanou (zpravidla omylem) věci nájemce. Na takové situace dopadá ustanovení § 2296 OZ, které stanovuje pronajímateli povinnost postarat se ve prospěch a na účet nájemce o věci, o kterých lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti. Z okolností konkrétního případu musí být zcela zřejmé, že se jedná o věci, které nájemce (člen jeho domácnosti) zanechal v bytě bez zjevného úmyslu tyto věci opustit.<sup>179</sup> Pronajímatel by měl po přiměřenou dobu věci uschovat a umožnit nájemci jejich převzetí. Pokud nájemce v bytě některé věci zanechá (respektive zapomene), nemusí to automaticky znamenat, že byt nebyl odevzdán a nájemce musí pronajímateli

---

<sup>174</sup> BRZOBOHATÁ, Pavlína; KŘEČEK, Stanislav. (2022) op. cit. pozn. 151, s. 160.

<sup>175</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2467.

<sup>176</sup> SELUCKÁ, Markéta; KABELKOVÁ, Eva. (2014) op. cit. pozn. 161, s. 480.

<sup>177</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2467.

<sup>178</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 7. září 2005, sp. zn. IV. ÚS 113/05.

<sup>179</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2467.

poskytnout náhradu ve smyslu § 2295 OZ.<sup>180</sup> Zapomenuté věci by ovšem měly být takového charakteru, aby nebránily pronajímateli v užívání bytu nebo jeho dalšímu pronájmu.

Po pronajímateli nelze spravedlivě požadovat, aby věci nájemce uschoval „na věčné časy“. Jestliže si bývalý nájemce zapomenuté věci bez zbytečného odkladu nepřevezme, může pronajímatel takovéto věci na účet nájemce za splnění určitých podmínek prodat. Předtím, než pronajímatel věci prodá, musí nájemce vyzvat a poskytnout mu přiměřenou lhůtu k jejich převzetí (§ 2296 odst. 1 OZ). Dle odborné literatury má pronajímatel také povinnost upozornit nájemce na následky nepřevzetí jeho věcí.<sup>181</sup> Dojde-li k prodeji zapomenutých věcí, předá pronajímatel výtěžek z takového prodeje nájemci na jeho žádost.<sup>182</sup> Pronajímatel má ovšem právo si od výtěžku odečíst účelně vynaložené náklady spojené s uložením a prodejem věcí.<sup>183</sup>

V praxi ovšem v bytě po nájemci zpravidla zůstanou spíše věci, které zcela zjevně opustil.<sup>184</sup> Takových věcí se ovšem již výše uvedené povinnosti pronajímatele netýkají (§ 2296 odst. 2 OZ). Zda se jedná o věci zjevně opuštěné, bude nezbytné vždy posuzovat s ohledem na konkrétní okolnosti, přičemž půjde např. o věci poškozené nebo zničené. S takovými věcmi bude pronajímatel oprávněn nakládat dle vlastního uvážení, a to včetně jejich případného přivlastnění.<sup>185</sup>

#### 4.4. Vrácení jistoty

Strany si mohou v nájemní smlouvě ujednat, že nájemce složí pronajímateli **peněžitou jistotu** (kauci) za účelem zajištění plateb nájemného a jiných povinností nájemce. Složení jistoty pro tyto účely je při nájmu bytu zcela běžnou praxí, která poskytuje pronajímateli možnost, jak chránit své zájmy poměrně rychlým a efektivním způsobem v případě porušení povinností nájemce.

Dojde-li ke skončení nájmu, **je pronajímatel povinen vrátit nájemci odevzdanou jistotu** (§ 2254 odst. 2 OZ). Skončením nájmu vzniká nájemci vůči pronajímateli pohledávka na vrácení takto odevzdaných peněžitých prostředků a pronajímateli naopak závazek vrátit nájemci kauci, přičemž lze mít za to, že pohledávka na vrácení jistoty bude splatná okamžikem skončení nájmu.<sup>186</sup> Předtím než pronajímatel vrátí nájemci kauci, je oprávněn započíst si proti této částce pohledávky nájemce vzniklé z titulu neuhrazených závazků plynoucích z nájemního vztahu. Nepůjde tedy

---

<sup>180</sup> BAJURA, Jan; SALAČ, Josef. (2014) op. cit. pozn. 59, s. 1309.

<sup>181</sup> BRZOBOHATÁ, Pavlína; KŘEČEK, Stanislav. (2022) op. cit. pozn. 151, s. 159.

<sup>182</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2467.

<sup>183</sup> BRZOBOHATÁ, Pavlína; KŘEČEK, Stanislav. (2022) op. cit. pozn. 151, s. 159.

<sup>184</sup> Tamtéž.

<sup>185</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s. 2467.

<sup>186</sup> Tamtéž, s. 2435.



pouze o dlužné nájemné či platby za služby, ale třeba i o náhradu škody vzniklou porušením povinností nájemce (§ 2913 OZ).<sup>187</sup> Započtení provede pronajímatel jednostranným právním jednáním, ze kterého by mělo být zřejmé, z jakého důvodu nebyla kauce (nebo její část) při skončení nájmu nájemci vrácena. Pronajímatel by tedy měl nájemci blíže upřesnit, na jaké dluhy a v jaké výši kauci započtl. Pokud nájemce se zápočtem pronajímatele nesouhlasí, má možnost domáhat se vrácení celé částky peněžité jistoty u soudu.<sup>188</sup>

Zákon přiznává nájemci právo na úroky z poskytnuté kauce, a to alespoň ve výši zákonné sazby (§ 2294 odst. 2 OZ). Výše úroků by měla primárně vycházet z dohody mezi smluvními stranami, a pokud k uzavření takové dohody nedošlo, měl by dlužník platit úroky ve výši stanovené právním předpisem (§ 1802 OZ). Žádný předpis, který by stanovoval úroky pro tyto situace, ovšem neexistuje, a proto jestliže se strany na výši úroků nedohodnou, měl by pronajímatel vrátit peněžitou jistotu s úroky obvykle požadovanými bankami za úvěry poskytované v místě sídla či bydliště pronajímatele v době uzavření nájemní smlouvy.<sup>189</sup> Tyto úroky se budou v průběhu času měnit a bude tedy vždy záviset na době uzavření nájemní smlouvy. Dle O. Preusse lze ovšem obecně konstatovat, že by se mělo jednat o úroky v rozpětí přibližně 4–16 % ročně.<sup>190</sup>

Pokud by se strany rozhodly uzavřít dohodu o „bezúročném“ vrácení jistoty, k takové dohodě by se nepřihlíželo, jelikož by krátila nájemcova práva (ve smyslu § 2235 odst. 1 OZ), a pronajímatel by byl povinen vrátit kauci s úroky obvyklými pro bankovní úvěry.<sup>191</sup>

---

<sup>187</sup> JANOUŠKOVÁ, Michaela. (2019) op. cit. pozn. 4, s 2435.

<sup>188</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2020, sp. zn. 26. Cdo 2267/2019.

<sup>189</sup> BRZOBOHATÁ, Pavlína; KŘEČEK, Stanislav. (2022) op. cit. pozn. 151, s. 66.

<sup>190</sup> PREUSS, Ondřej. Pozor na úroky z kauce při pronájmu bytu. *Dostupnyadvokat.cz* [online]. Blog dostupného advokáta, 2022 [cit. 8. 3. 2023]. Dostupné: <https://dostupnyadvokat.cz/blog/uroky-pronajem>.

<sup>191</sup> BRZOBOHATÁ, Pavlína; KŘEČEK, Stanislav. (2022) op. cit. pozn. 151, s. 66.

## 5. Vyklizení bytu

Vlastnické právo je charakteristické svou elasticitou, která spočívá v tom, že pomine-li právní nebo faktické omezení vlastnického práva a zanikne-li tedy právní důvod jeho omezení, vlastnické právo se bez dalšího vrátí do svého původního rozsahu a vlastník bude opět disponovat všemi vlastnickými oprávněními.<sup>192</sup> Vlastník bytu dočasně omezuje své vlastnické právo ve prospěch nájemce, který je ovšem povinen odevzdat pronajímateli byt nejpozději v den, kdy nájem skončí, jak bylo blíže popsáno v kapitole 4.1. *Odevzdání bytu pronajímateli*. Pokud ovšem nájemce byt řádně neodevzdá a bude jej nadále užívat, zasáhne tímto jednáním přímo do vlastnického práva vlastníka bytu.

Ochrana vlastnického práva je upravena v různých právních předpisech a odvětvích.<sup>193</sup> Na ústavněprávní úrovni se jedná zejména o čl. 11 LZPS ve spojení s čl. 36 LZPS. V čl. 11 odst. 1 LZPS je zakotveno právo každého vlastnit majetek a zároveň je stanoveno že „*Vlastnické právo všech vlastníků má stejný obsah a ochranu.*“ Je tedy výslovně stanoveno, že vlastnické právo ve smyslu jeho obsahu a ochrany je pouze jedno.<sup>194</sup> Možnost domáhat se ochrany vlastnického práva u nezávislého a nestranného soudu (a ve stanovených případech u jiného orgánu) je následně garantována v čl. 36 odst. 1 LZPS. Tato ústavněprávní ochrana je rozvedena a blíže specifikována v rámci celého právního řádu, a to jak v soukromoprávních předpisech, tak i v předpisech veřejnoprávních.<sup>195</sup>

V rámci OZ je ochrana vlastnického práva obecně zajištěna dvěma základními způsoby (i) ochrana svépomocí a (ii) soudní ochrana. Primární ochrana vlastnického práva (i všech ostatních subjektivních práv) je poskytována prostřednictvím soudů. Soudní ochrana subjektivních práv je zakotvena v § 12 a § 13 OZ, které upřesňují a rozvádějí úpravu v LZPS. Vlastník bytu se může soudní ochrany domáhat za pomoci procesních prostředků, kterými jsou specifické žaloby označovány jako „vlastnické žaloby“.<sup>196</sup> Volba konkrétního typu žaloby bude poté záviset na způsobu zásahu do vlastnického práva.

Ochrana svépomocí je pouze výjimečným způsobem ochrany subjektivních práv, které je vázáno na splnění příslušných zákonných předpokladů.<sup>197</sup> Ty jsou splněny zejména v situaci, kdy hrozí, že by zásah veřejné moci přišel pozdě (§ 14 odst. 1 OZ) nebo hrozí-li (tedy bezprostředně

---

<sup>192</sup> DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří a kol. (2015) op. cit. pozn. 2, s. 32-33.

<sup>193</sup> SPÁČIL, Jan a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 115. ISBN 978-80-7400-885-6.

<sup>194</sup> DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří a kol. (2015) op. cit. pozn. 2, s. 109.

<sup>195</sup> Tamtéž, s. 110.

<sup>196</sup> Tamtéž.

<sup>197</sup> Tamtéž, s. 119.

hrozí nebo již nastal a trvá)<sup>198</sup> zásah do subjektivního práva (§ 14 odst. 2 OZ). Navíc v případě využití svépomoci (např. svépomocné vyklizení bytu nebo výměna zámeků) za účelem ochrany vlastnického práva k dříve pronajímanému bytu hrozí, že se vlastník dopustí trestného činu vůči rušiteli a bude nucen nést případné veřejnoprávní důsledky svého jednání.

Vlastník (původní pronajímatel) by tedy měl k ochraně svého vlastnická práva využít soud a podat proti rušiteli příslušnou žalobu na ochranu vlastnická práva a až následně přistoupit k případnému výkonu soudního rozhodnutí, přičemž takovýto postup je předpokládán právním řádem a bude zcela legální.

### 5.1. Žaloba na vyklizení

Obecně lze žalobu označit, jako procesní úkon žalobce, který směřuje k zahájení sporného civilního řízení. Nejtypičtějším druhem civilních žalob jsou žaloby na plnění. Tyto žaloby směřují k tomu, aby byla žalovanému uložena povinnost k určitému plnění, přičemž pokud by žalovaný následně dobrovolně neplnil, mohou být vydané rozhodnutí následně použity jako exekuční titul pro nucený výkon rozhodnutí v rámci případného vykonávacího řízení. Konkrétní plnění žalovaného bude zpravidla spočívat v povinnost něco dát, konat, něčeho se zdržet nebo něco strpět. Povinností vymezeným v petitu žaloby musí v rámci procesního práva odpovídat příslušné exekuční prostředky tak, aby rozhodnutí mohlo být následně vymahatelné.<sup>199</sup> Základní dělení možností výkonu rozhodnutí se nachází v § 258 OSŘ, které vymezuje jednotlivé způsoby (i) peněžitého plnění (ii) nepeněžitého plnění a (iii) způsoby výkonu rozhodnutí prodejem zástavy.

Vlastník nemovité věci, jehož vlastnické právo je omezováno neoprávněným setrváním bývalého nájemce v bytě, by měl ke své ochraně využít žalobu směřující k nepeněžitému plnění. Hmotné právo zakotvuje právo vlastníka žalovat toho, kdo jeho věc neprávem zadržuje, aby mu ji vydal (§ 1040 odst. 1 OZ), přičemž nerozlišuje mezi movitými a nemovitými věcmi. Procesní právo ovšem počítá pouze s vydáním movitých věcí a v případě nemovitých věcí upravuje pouze jejich vyklizení. Právě z tohoto důvodu je dovozováno, že v případě ochrany vlastníka nemovité věci je zapotřebí žalovat na vyklizení nemovité věci, a nikoliv na její vydání. Jelikož pouze takovým petitům žaloby (respektive výrokům rozhodnutí) odpovídají zákonné způsoby soudního výkonu rozhodnutí či exekuce.<sup>200</sup> Pokud by ovšem žalobce v petitu žaloby navrhl vydání nemovité

---

<sup>198</sup> DVORÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016, s. 346. ISBN 978-80-7552-187-3.

<sup>199</sup> WINTEROVÁ, Alena; MACKOVÁ, Alena a kol. *Civilní právo procesní. Díl první: řízení nalézací. 9.* aktualizované vydání. Praha: Leges, 2018, s. 205. ISBN 978-80-7502-298-1.

<sup>200</sup> Tamtéž, s. 206.

věci a později žalobní petit upravil na vyklizení nemovitosti, jednalo by se pouze o upřesnění návrhu, a nikoliv změnu žaloby, která vyžaduje souhlas soudu.<sup>201</sup>

Žaloba, jakožto podání směřující vůči soudu, musí splňovat obecné náležitosti zakotvené v § 42 odst. 4 OSŘ, ale i zvláštní náležitosti plynoucí z § 79 odst. 1 OSŘ.<sup>202</sup> Mezi obecné náležitosti jsou řazeny (i) **specifikace soudu**, kterému je podání určeno, (ii) uvedení, kdo podání činí (**identifikace žalobce**), (iii) **označení věci**, které se podání týká, a (iv) **a k čemu konkrétní podání směřuje**. Každé podání musí být také podepsáno a datováno.<sup>203</sup> Zvláštními zákonnými náležitostmi žaloby jsou (i) **označení účastníků řízení**, (ii) **vyličení skutkových tvrzení**, (iii) formulování petitu (též **žalobní návrh**) a (iv) **označení důkazů**, kterých se navrhovatel (žalobce) dovolává. Vylíčením skutkových tvrzení se rozumí vylíčení rozhodujících skutečností, z nichž žalobce odvozuje svou aktivní legitimaci a která zakládá pasivní legitimaci žalovaného.<sup>204</sup> V tomto případě by se tedy jednalo zejména o prokázání vlastnického práva k nemovité věci, platného skončení nájemní vztahu a z toho plynoucího neoprávněného rušení vlastnického práva žalovaným. Náležitosti žalobního návrhu jsou splněny, pokud je z něj patrné, čeho se navrhovatel domáhá. Jak bylo uvedeno již dříve v této kapitole, petit musí být řádně formulován, tedy na vyklizení nemovité věci, pouze tehdy bude splněn požadavek materiální vykonatelnosti, jelikož žalobní petit bude možné převzít do výroku soudního rozhodnutí a následně vykonat zákonem předpokládaným způsobem.<sup>205</sup>

Pokud podání trpí vadami, neboť neobsahuje veškeré stanovené náležitosti (bez ohledu na to, zda se jedná o náležitosti obecné nebo zvláštní) má soud povinnost vyzvat účastníka (žalobce), aby podání opravil či případně doplnil, k čemuž účastníkovi stanoví lhůtu a poučí ho o způsob nápravy vadného podání (§ 43 odst. 1 OSŘ). To platí také pro podání nesrozumitelné nebo neurčitě. Soud tedy automaticky vadné podání neodmítá, ale měl by dbát na to, aby vadné podání bylo opraveno. To ovšem neznamená, že byl měl soud přímo navádět účastníka, jak v řízení uspět. Odpovědnost za úspěch ve věci (respektive za způsob uplatnění procesních práv) nese zásadně každý účastník sám.<sup>206</sup> Nedojde-li i přes výzvu soudu k opravě nebo doplnění podání, a v řízení nepůjde pro takový nedostatek pokračovat, soud usnesením podání (v tomto případě žalobu na vyklizení) odmítne (§ 43 odst. 2 OSŘ), čímž dojde ke skončení zahájeného řízení.

<sup>201</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. listopadu 1997, sp. zn. 2 Cdon 302/97.

<sup>202</sup> WINTEROVÁ, Alena; MACKOVÁ, Alena a kol. (2018) op. cit. pozn. 199, s. 197.

<sup>203</sup> PODANÝ, Jan. In: SVOBODA, Karel; SMOLÍK, Petr; LEVÝ, Jirí; DOLEŽÍLEK, Jirí a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 199. ISBN 978-80-7400-823-3.

<sup>204</sup> SVOBODA, Karel. In: SVOBODA, Karel; SMOLÍK, Petr; LEVÝ, Jirí; DOLEŽÍLEK, Jirí a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 425. ISBN 978-80-7400-823-3.

<sup>205</sup> Tamtéž, s. 428.

<sup>206</sup> PODANÝ, Jan. (2021) op. cit. pozn. 203, s. 231.

### 5.1.1. Předžalobní výzva

Zákon žalobci ukládá povinnost vyzvat žalovaného k plnění, jestliže žalobce chce, aby mu následně byla přiznána náhrada nákladů řízení, bude-li před soudem ve věci samé úspěšný (čímž se rozumí situace, kdy žalobě bude ze strany soudu vyhověno). Taková výzva k plnění bývá označována též jako předžalobní výzva nebo předžalobní upomínka. Hlavní účel předžalobní výzvy ve svém usnesení velmi výstižně popsal Vrchní soud v Praze, který uvedl že: „*Hlavním smyslem povinné předžalobní upomínky podle § 142a o.s.ř. je zajištění určité míry ochrany dlužníků před podáváním šikanózních žalobních návrhů za situace, kdy žalovaný ani neví, že je nějaký dluh za ním evidován, a účelem podání žalobního návrhu je pouze navýšení pohledávky o část nákladů řízení za poskytnuté právní služby.*“<sup>207</sup> Jedná se tedy o snahu zákonodárce předcházet navyšování nákladů vynaložených za účelem ochrany subjektivních práv a zároveň o poskytnutí „poslední“ možnosti povinnému plnit dobrovolně, především v situacích, kdy si není vědom svého opomenutí.

Budoucí žalobce je povinen zaslat povinnému předžalobní upomínku alespoň 7 dnů před podáním samotné žaloby. Zákon stanovuje pouze lhůtu k zaslání výzvy povinnému, nikoliv její faktické doručení. Z hlediska případného budoucího řízení je tedy zapotřebí pouze prokázat zaslání předžalobní upomínky (např. ve formě dokladu o zaslání výzvy).<sup>208</sup>

Sankcí pro úspěšného žalobce v případě absence předžalobní výzvy, jak již bylo naznačeno výše, je ztráta práva na náhradu nákladů řízení proti žalovanému. Neznamená to ovšem, že by žalobce nemohl být úspěšný ve věci samé, jelikož se nejedná o podmínku řízení ve smyslu § 103 a násl. OSŘ.

Soud může výjimečně přiznat žalobci plnou nebo částečnou náhradu nákladů řízení i v případě, kdy předžalobní výzva zaslána nebyla. K tomu dojde pouze pokud soud vyhodnotí situaci tak, že jsou zde okolnosti hodné zvláštního zřetele, které by takovéto přiznání nákladů odůvodňovaly. Mohlo by jít např. o situaci, kdy povinný o své povinnosti prokazatelně ví<sup>209</sup> (například to vyplývá z komunikaci mezi stranami, které se dohodnou na pozdějším vystěhování bývalého nájemce, ale ten tuto dohodu následně nerespektuje).

### 5.1.2. Rozsudek na vyklizení

Sporné řízení, jehož předmětem je vyklizení nemovité věci, bude nejčastěji končit vyhověním žalobnímu návrhu (petitu žaloby) nebo zamítnutím žaloby, přičemž v obou případech

---

<sup>207</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 19. listopadu 2013, č.j. 5 Cmo 368/2013-22.

<sup>208</sup> Kdy a jak podat předžalobní výzvu. *dostupnyadvokat.cz* [online]. Blog dostupného advokáta, 2019 [cit. 8. 3. 2023]. Dostupné z: <https://dostupnyadvokat.cz/blog/predzalobni-vyzva-jak>.

<sup>209</sup> BÍLÝ, Martin. In: SVOBODA, Karel; SMOLÍK, Petr; LEVÝ, Jirí; DOLEŽÍLEK, Jirí a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 699. ISBN 978-80-7400-823-3.

půjde o konečné rozhodnutí ve věci samé. Dále může dojít např. k odmítnutí žaloby pro její formální nedostatky nebo k zastavení řízení z důvodu zpětvzetí žaloby (např. pokud původní nájemce již dobrovolně byt vyklidil) či nedostatku podmínek řízení. Dojde-li v průběhu řízení k prokázání rozhodných skutečností, soud vyhoví žalobci a uloží žalovanému povinnost vyklidit předmětnou nemovitost. V takovém případě soud vydá rozsudek na vyklizení nemovité věci, který může být podkladem pro následné vykonávací řízení.

Rozsudek na vyklizení nemovité věci je meritorním rozhodnutím, které představuje konečné řešení hmotněprávního konfliktu, k jehož vydání celé řízení směřuje.<sup>210</sup> Pro každý rozsudek je charakteristické, že v případě splnění zákonem předpokládaných podmínek nabývá (i) **právní moc** a (ii) **vykonatelnost**. Právní moci nabývají rozhodnutí, u nichž byl již dokončen proces jejich tvorby. Čímž se rozumí situace, kdy bylo rozhodnutí řádně doručeno a marně uplynula lhůta k podání odvolání (§ 159 OSŘ).

Druhou vlastností rozhodnutí je jeho vykonatelnost, která se projevuje možností jeho přímé vynutitelnosti prostřednictvím státní moci, případně pod její kontrolou.<sup>211</sup> Rozhodnutí je exekuční titulem a může tedy být vykonáno nezávisle na vůli povinné osoby v navazujícím vykonávacím řízení za účelem donucení povinné osoby k plnění pro případ, že neplnila dobrovolně. Rozsudek se stává vykonatelným, jestliže marně uplyne lhůta k plnění (tzv. pariční lhůta), která v případě vyklizení bytu činí 15 dnů od právní moci daného rozsudku. Smysl delší pariční lhůty (neboť obecná pariční lhůta pro plnění činí 3 dny od právní moci rozsudku) v případě vyklizení bytu lze bezpochyby spatřovat ve snaze poskytnout dosavadnímu uživateli bytu dostatečný čas na to, aby zajistil odstranění vlastních věcí z bytu, a případně si zajistil náhradní bydlení. Zákon umožňuje soudu, aby pariční lhůtu prodloužil s ohledem na individuální specifika konkrétního případu.<sup>212</sup> Pokud soud rozsudkem stanovuje povinnost vyklidit obydlí až po zajištění náhradního bydlení, počne lhůta k vyklizení běžet až ode dne zajištění náhradního bydlení (§ 160 odst. 3 OSŘ).

Rozsudek na vyklizení je možné napadnout řádným opravným prostředkem. Odvolání proti takovému rozsudku je nezbytné podat ve lhůtě 15 dnů od dne doručení písemného vyhotovení rozsudku.

---

<sup>210</sup> WINTEROVÁ, Alena; MACKOVÁ, Alena a kol. (2018) op. cit. pozn. 199, s. 263.

<sup>211</sup> Tamtéž, s. 293.

<sup>212</sup> HRNČÍŘÍK, Vít. In: SVOBODA, Karel; SMOLÍK, Petr; LEVÝ, Jiří; DOLEŽÍLEK, Jiří a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 773. ISBN 978-80-7400-823-3.

## 5.2. Předběžné opatření

Před podáním žaloby a zahájením řízení o vyklizení nemovité věci by původní pronajímatel (respektive vlastník) s ohledem na délku samotného řízení mohl uvažovat o využití procesního institutu předběžného opatření.

Na základě rozhodnutí soudu může, pokud je to zapotřebí, dojít prostřednictvím předběžného opatření k prozatímní úpravě poměrů účastníků civilního řízení. Druhým důvodem pro vydání předběžné opatření je situace, kdy existuje obava z ohrožení výkonu soudního rozhodnutí (§ 74 odst. 1 OSŘ). Předběžné opatření může soud využít i průběhu již zahájeného řízení, a to pokud nastane jedna z výše popsaných situací až po zahájení řízení.

Předběžné opatření nařídí soud na návrh podaný navrhovatelem, který musí kromě obecných náležitostí podání (§ 42 odst. 4 OSŘ) obsahovat navíc především vylíčení skutečností rozhodných pro vydání předběžného opatření a musí z něj být zároveň patrné, čeho se navrhovatel domáhá (§ 75 odst. 2 OSŘ). Pokud by návrh neobsahoval veškeré náležitosti nebo byl nesrozumitelný či neurčitý a pro takovéto jeho nedostatky by nešlo v řízení pokračovat, soud návrh na vydání předběžného opatření odmítne (§ 75a OSŘ). O samotném návrhu na vydání předběžného opatření musí soud rozhodnout bezodkladně, nejpozději však do 7 dnů od jeho podání, přičemž v tomto případě zásadně nedochází k dokazování. Soud musí být ovšem o rozhodných skutečnostech pro vydání předběžného opatření dostatečně přesvědčen, v opačném případě musí návrh na vydání předběžné opatření zamítnout. Takový způsob získání poznatků o skutkovém stavu je v doktríně označován za „osvědčení“.<sup>213</sup>

Právní úprava obsažená v § 76 OSŘ obsahuje demonstrativní výčet povinností, které mohou být předběžným opatřením uloženy. Obecně je vyloučeno, aby předběžným opatřením bylo deklarováno právo některého z účastníků řízení.<sup>214</sup> Zároveň předběžné opatření zpravidla nelze vydat, jestliže by jeho obsah byl totožný s případným rozhodnutím ve věci samé, takto by totiž soud předbíhal rozhodnutí ve věci samé.<sup>215</sup> Z tohoto pravidla ovšem existuje výjimka, a to v případě některých zdržovacích nároků, kdy je pro vydání předběžného opatření rozhodné hledisko zabránění vzniku a rozšiřování újmy účastníka.<sup>216</sup> Z hlediska ochrany vlastníka před neoprávněným setrváním původního nájemce v bytě by tedy předběžné opatření mělo směřovat k tomu, aby se původní nájemce zdržel užívání předmětného bytu, a to zejména tím, že do něj

---

<sup>213</sup> WINTEROVÁ, Alena; MACKOVÁ, Alena a kol. (2018) op. cit. pozn. 199, s. 326.

<sup>214</sup> Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29. prosince 1994, sp. zn. Co 847/94. Shodně: LEVÝ, Jiří. In: SVOBODA, Karel; SMOLÍK, Petr; LEVÝ, Jiří; DOLEŽÍLEK, Jiří a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 386. ISBN 978-80-7400-823-3.

<sup>215</sup> Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 31. října 1995, sp. zn. 7 Co 1834/95. Shodně: Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 1. března 2021, sp. zn. 6 Cmo 68/2021.

<sup>216</sup> Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 16. června 1995, sp. zn. 3 Cmo 1592/94.

nebude vstupovat. Takováto formulace předběžného opatření ovšem právě optikou výše zmíněných pravidel může působit určité komplikace. Krajský soud v Brně dospěl ve svém rozhodnutí k závěru, že takové předběžné opatření by v případě vyhovění nahrazovalo rozhodnutí ve věci samé.<sup>217</sup> Osoba povinná z takového předběžného opatření, by musela předmětný byt opustit a odnést všechny své věci, pokud by své věci v bytě zanechala, tak by nadále docházelo k neoprávněnému užívání bytu. Navrhované předběžné opatření by tedy bylo možné splnit pouze vyklizením bytu, přičemž následné podání žaloby na vyklizení by v takové situaci nebylo na místě, jelikož by již nedocházelo k protiprávnímu užívání bytu.<sup>218</sup> Autor této práce se s argumentací Krajského soudu v daném případě ztotožňuje, přestože ji vnímá jako další překážku, která omezuje procesní možnosti vlastníka, jak zabránit neoprávněnému užívání jeho bytu.

Soudní praxe však nabízí vlastníkovu bytu jistou alternativu. Běžně dochází k vydání předběžného opatření, které povinnému ukládá, aby vydal klíče od bytu.<sup>219</sup> Původní nájemce tedy již nebude mít faktickou možnost do bytu vstoupit. Nadále však zpravidla zanechá své věci v bytě, a je otázkou, v jakém rozsahu poté může vlastník byt užívat. V současnosti ovšem neexistuje ustálená judikatura soudů týkající se vydávání předběžných opatření ve věcech vyklizení nemovité věci.<sup>220</sup> Každý případ je tedy zapotřebí posuzovat *ad hoc* s přihlédnutím k výše zmíněným pravidlům. Dle názoru autora využití předběžného opatření při vyklizení bytu provází řada výkladových komplikací a nejistý výsledek. Z těchto důvodů by vlastník nemovité věci měl důkladně zvážit rozsah případných benefitů a negativ provázejících využití tohoto procesního institutu za účelem řešení situace, kdy dochází k neoprávněnému užívání jeho bytu.

### 5.3. Rozhodčí smlouva

Další alternativou ke standardnímu postupu, kdy vlastník bytu podá žalobu na vyklizení a věc je následně projednána v rámci soudního řízení, může být využití rozhodčího řízení, které je obecně upraveno v ZRŘ. Jedná se o metodu alternativního řešení sporu, kdy je ponecháno na vůli stran, jakou konkrétní formu bude toto řízení mít, zejména zda k projednání sporu zvolí stálý rozhodčí soud nebo jiný rozhodčí orgán.<sup>221</sup>

---

<sup>217</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 4. prosince 2020, sp. zn. II. ÚS. 3287/20.

<sup>218</sup> Tamtéž.

<sup>219</sup> JIRSA, Jaromír. In: JIRSA, Jaromír a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha I. 1-78g občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, s 477. ISBN 978-80-7598-366-4.

<sup>220</sup> MATOUŠOVÁ, Dominika. Ochrana domovní svobody nájemce nadřazena vlastnickému právu pronajímatele. Jak vystěhovat nájemce?. *epravo.cz* [online]. Články, 2021 [cit. 8. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-domovni-svobody-najemce-nadrazena-vlastnickemu-pravu-pronajimatele-jak-vystehovat-najemce-112938.html?mail>.

<sup>221</sup> WINTEROVÁ, Alena; MACKOVÁ, Alena a kol. (2018) op. cit. pozn. 199, s. 588.



Pravomoc rozhodčího orgánu je založena uzavřením rozhodčí smlouvy, která představuje dohodu stran o tom, že jejich spory budou projednány před rozhodčím orgánem namísto soudu. Rozhodčí smlouva musí být uzavřena v písemné formě a může mít podobu tzv. (i) **smlouvy o rozhodci**, která se vztahuje ke konkrétnímu již vzniklému sporu nebo (ii) **rozhodčí doložky**, která se vztahuje na všechny spory určitého právního vztahu vzniklé v budoucnu. Uzavření platné rozhodčí smlouvy ovšem nevylučuje možnost kterékoli ze stran případného sporu uplatnit svá práva prostřednictvím žaloby u soudu dle OSŘ. Žalovaný ovšem může v takovém případě vůči soudu směřovat námitku existence rozhodčí smlouvy, přičemž pokud soud následně zjistí, že věc má být podle smlouvy mezi účastníky projednána v rozhodčím řízení, nemůže věc dále projednávat a řízení zastaví (§ 106 odst. 1 OSŘ). Soud ovšem z vlastní iniciativy nezjišťuje, jestli má být věc projednávána v rozhodčím řízení či nikoliv,<sup>222</sup> proto jestliže má být zahájené řízení zastaveno z důvodu existující rozhodčí smlouvy, musí dojít k aktivnímu jednání žalovaného. Pokud žalovaný námitku neuplatní bude soud v řízení pokračovat a ve věci rozhodne. Soud může ovšem věc projednat i přes vznesenou námitku žalovaného v případě, že (i) účastníci prohlásí, že na rozhodčí smlouvě netrvají, (ii) věc nemůže být podle práva České republiky podrobena rozhodčí smlouvě, (iii) rozhodčí smlouva je neplatná nebo neexistuje, (iv) projednání věci v rozhodčím řízení přesahuje rámec pravomocí přiznaných rozhodčí smlouvou nebo (v) se rozhodčí soud odmítne věcí zabývat (§ 106 odst. 1 OSŘ).

Přípustnost uzavření rozhodčí smlouvy je upravena v ZRŘ, který stanovuje, že ji lze platně uzavřít o všech majetkových sporech, s výjimkou sporů spotřebitelských, sporů souvisejících s výkonem rozhodnutí a incidenčních sporů (§ 2 odst. 1 ZRŘ). Zároveň se musí jednat o takové spory, o jejichž předmětu lze platně sjednat smír (§ 2 odst. 2 ZRŘ). Z hlediska ochrany vlastnického práva vlastníka bytu je velmi podstatné rozhodnutí Nejvyššího soudu, ve kterém Nejvyšší soud zaujmul jasné stanovisko, že ve věcech vyklizení bytu lze uzavřít platnou rozhodčí doložku a v rámci případného rozhodčího řízení může být vydáno rozhodnutí o vyklizení bytu.<sup>223</sup> Analogicky lze dovodit, že obdobné platí také pro smlouvu o rozhodci uzavřenou až po vzniku sporu, pokud by strany byly schopné dospět ke konsensu ohledně jejího uzavření. Vykonatelný rozhodčí nález stanovující povinnost vyklidit byt tedy může sloužit jako titul, na základě kterého lze nařídit výkon rozhodnutí.<sup>224</sup> Vždy je ovšem nezbytné *ad hoc* posoudit, zda konkrétní nájemní

---

<sup>222</sup> PŘIDAL, Ondřej. In: SVOBODA, Karel; SMOLÍK, Petr; LEVÝ, Jiří; DOLEŽÍLEK, Jiří a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 529. ISBN 978-80-7400-823-3.

<sup>223</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. září 2010, sp. zn. 20 Cdo 476/2009.

<sup>224</sup> Viz § 274 odst. 1 písm. h) OSŘ ve spojení s § 28 odst. 2 ZRŘ; a § 40 odst. 1 písm. c) EŘ.

vztah není vztahem mezi spotřebitelem a podnikatelem, protože v takovém případě by možnost uzavření rozhodčí smlouvy byla vyloučena, jak bylo naznačeno již výše.

Dle názoru autora poskytuje rozhodčí řízení zajímavou alternativu, která má na jedné straně řadu výhod, ale stejně tak ji doprovází i řad rizik. Za nejpodstatnější výhody rozhodčího řízení považuje zejména jeho rychlost (např. využití tzv. urychleného řízení), jednoinstančnost, neveřejnost, možnost vyššího zapojení stran (např. při volbě rozhodců nebo místa jednání) a nižší míru formálnosti, která může do jisté míry zabezpečit ochranu dobrých vztahů. Na druhou stranu nevýhody spatřuje v užší pravomoci rozhodčích orgánů, které nemohou vynucovat procesní povinnosti od třetích osob, dále v jednoinstančnosti řízení, která může být vnímána i jako negativum, a částečné nejistotě výstupu, jelikož všechny rozhodčí orgány vystupují jako samostatné subjekty, a v zásadě neexistuje žádný nadřízený orgán, který by sjednocoval jejich rozhodovací praxi.

#### 5.4. Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti

V praxi pronajímatelé za účelem posílení svého procesního postavení často přistupovali k využití notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti dle § 71b zákona č. 358/1992 Sb. notářský řád, který umožňoval pronajímateli vyhnout se dlouhému soudnímu řízení. Výhodou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti je skutečnost, že může plnit funkci exekučního titulu, na základě kterého lze nařídit a provést výkon rozhodnutí, aniž by muselo proběhnout soudní řízení. Nezbytným předpokladem je konsensus stran na sepsání takového notářského zápisu (respektive dohody se svolením k vykonatelnosti). Nájemník podpisem této dohody zpravidla souhlasil s tím, že pokud nebude plnit své povinnosti (např. platit nájemné) dle podmínek nájemní smlouvy, může být přistoupeno k jeho vystěhování.<sup>225</sup>

Nejvyšší soud ovšem ve svém usnesení ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019, zaujmul stanovisko na základě, kterého nelze notářský zápis se svolením k vykonatelnosti považovat za exekuční titul, jestliže obsahem takového notářského zápisu je souhlas povinné osoby s vyklizením nemovitosti. Argumentace Nejvyššího soudu vycházela především z toho, že povinnost vyklidit nemovitost má základ v ochraně vlastnického práva, nikoliv v závazkovém právním vztahu (nájemní smlouvě), přičemž notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti lze sepsat právě pouze o nárocích vyplývajících ze závazkového právního vztahu.<sup>226</sup> Nejvyšší soud tak dospěl k následujícímu závěru: „*Notářský zápis, jímž má být vymožena povinnost, která*

---

<sup>225</sup> Nad neplatiči nájmu může majitel snadno zvítězit, říká notář Neubauer. *iDNES.cz* [online]. Finance, 2019 [cit. 8. 3. 2023]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/najemnik-neplatic-majitel-dolozka-exekucni-vymahatelnost-notar-radim-neubauer.A190110\\_080718\\_vitezze\\_sov](https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/najemnik-neplatic-majitel-dolozka-exekucni-vymahatelnost-notar-radim-neubauer.A190110_080718_vitezze_sov).

<sup>226</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. května 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019.

*nevyplývá ze závazkového vztahu, nemá znaky notářského zápisu podle § 71b not. ř. a není proto exekučním titulem.*<sup>227</sup>

V odborné veřejnosti se ovšem objevují i kritici tohoto rozhodnutí, kdy např. dle O. Drachovského nelze z předmětného rozhodnutí dovozovat obecný závěr, že notářských zápis, ve kterém povinný souhlasí s vykonatelností své povinnosti vyklidit nemovitou věc, nebude nikdy exekučním titulem, a navíc se domnívá, že: „*notářské zápisy zajišťující postavení pronajímatelů a znějící na vyklizení jsou nadále exekučními tituly se vším všudy.*“<sup>228</sup>

Dle názoru autora má toto rozhodnutí zásadní vliv na možnost využití notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti v případě užívání bytu bez právního důvodu, přestože v odborné veřejnosti nepanuje jednotný názor na jeho aplikaci, lze beze sporu dospět k závěru, že pronajímatelé budou obezřetnější a užití těchto notářských zápisů nebude v praxi tak časté. Autor se ztotožňuje s argumentací Nejvyššího soudu, přičemž řešení této situace spatřuje v novelizaci předmětné právní úpravy, která by vedla k možnosti bezproblémového užití notářských zápisů se svolením vykonatelnosti ve věcech vyklizení nemovité věci nežli v odlišné interpretaci současné právní úpravy.

## 5.5. Výkon soudního rozhodnutí

Pokud v pariční lhůtě nedojde k dobrovolnému splnění povinnosti vyklidit byt může se vlastník bytu rozhodnout, že podá návrh na zahájení vykonávacího řízení. Vykonávací řízení je relativně samostatnou částí civilního procesu, která může, (ale nemusí) navazovat na nalézací řízení. Je totiž ponecháno na vůli oprávněného, zda podá návrh na nucený výkon rozhodnutí či nikoliv.<sup>229</sup> Základními předpoklady pro nařízení výkonu rozhodnutí jsou (i) **existence nároku**, který má být vymožen jednoznačně určeném ve vykonatelném exekučním titulu, jehož výkon zákon připouští, (ii) **návrh oprávněného** splňující zákonné náležitosti a (iii) **existence odpovídajícího způsobu výkonu**, za pomoci, kterého lze plnění vynutit.<sup>230</sup>

Výkon rozhodnutí, které stanovuje povinnost vyklidit nemovitou věc je upraven v § 340 a násl. OSŘ. Zároveň s tímto způsobem výkonu rozhodnutí počítá i EŘ, který ovšem nestanovuje žádná specifická pravidla pro vyklizení nemovitosti za pomoci soudního exekutora. Je opět ponecháno na vůli vlastníka, který způsob výkonu rozhodnutí preferuje a následně zvolí. Dle autora této práce je velkou výhodou výkonu rozhodnutí prostřednictvím soudního exekutora

---

<sup>227</sup> Tamtéž.

<sup>228</sup> DRACHOVSKÝ, Ondřej. *Nejvyšší soud vs. (ne)prekonatelné notářské zápisy – 2: 1.* Komorní listy. 2022, č. 2, s. 32. ISSN 1805-1081.

<sup>229</sup> WINTEROVÁ, Alena; MACKOVÁ, Alena a kol. *Civilní právo procesní. Díl druhý: Řízení vykonávací, řízení insolvenční.* 3. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2022, s. 17. ISBN 978-80-7502-602-6.

<sup>230</sup> Tamtéž, s. 18.

možnost volby konkrétního soudní exekutora (§ 28 EŘ), přičemž nedojde-li k jeho vyloučení pro podjatost, bude takto zvolený soudní exekutor v exekuci dále pokračovat až do jejího provedení bez nutnosti další iniciativy oprávněného (§ 46 odst. 2 EŘ). Vlastník bytu tak může zvolit soudního exekutora zcela nezávisle na lokaci bytu pouze na základě osobních preferencí. V případě soudního výkonu rozhodnutí může výkon nařídit a provést pouze místně příslušný soud, kterým je soud, v jehož obvodu se nachází nemovitá věc,<sup>231</sup> které se výkon rozhodnutí týká (§ 252 OSŘ).

Nařídit výkon soudního rozhodnutí může pouze soud, kterým je buď obecný soud, k němuž byl podán návrh na soudní výkon rozhodnutí dle OSŘ, nebo exekuční soud, který zároveň pověřil soudního exekutora provedením exekuce nebo mu udělil pokyn, aby v exekučním řízení učinil jiné kroky.<sup>232</sup> Dojde-li k nařízení výkonu rozhodnutí, vyrozumí soud povinného alespoň 15 dnů předem o tom, kdy dojde k vyklizení. Povinný tak získá možnost prostory ještě dobrovolně vyklidit nebo se připravit na samotný výkon rozhodnutí, např. zajištěním místa pro uskladnění vlastních věcí. O času vyklizení soud informuje také oprávněného a příslušný orgán obce, kterým je obecní úřad.<sup>233</sup> V případě výkonu rozhodnutí podle EŘ tato informační povinnost přechází na soudního exekutora (§ 52 odst. 2 EŘ). Soudní exekutor je v rámci exekučního řízení obecně oprávněn vykonávat veškeré úkony, které činí při provedení soudního výkonu rozhodnutí soud, soudci, vykonavatelé nebo jiní zaměstnanci soudu, ledaže EŘ stanoví něco odlišného.<sup>234</sup>

#### 5.5.1. Provedení výkonu rozhodnutí

Nedojde-li ani na základě vyrozumění o vyklizení k dobrovolnému splnění povinností přistoupí soud (případně soudní exekutor) k provedení výkonu rozhodnutí. Vyklizení bude provedeno tím, že (i) z předmětného bytu **budou odstraněny věci** patřící povinnému a členům jeho domácnosti, stejně jako věci patřící někomu jinému, které jsou ovšem ve vyklizovaném bytu umístěny se souhlasem povinného, a tím, že (ii) bude z bytu **vykázán povinný a všichni ostatní**, kteří se tam zdržují na základě práva povinného (§ 341 odst. 1 OSŘ). K výkonu rozhodnutí ovšem nedojde, pokud ten, kdo má být vyklizen, je ze zdravotních důvodů upoután na lůžko nebo se jedná o ženu v šestinedělí (případně ve vyšším stupni těhotenství) a současně by vyklizení mohlo vážně ohrozit zdravotní stav takové osoby.<sup>235</sup>

---

<sup>231</sup> Případně obchodní závod, jehož je nemovitá věc součástí.

<sup>232</sup> WINTEROVÁ, Alena; MACKOVÁ, Alena a kol. (2022) op. cit. pozn. 229, s. 67.

<sup>233</sup> LEVÝ, Jiří. In: SVOBODA, Karel; SMOLÍK, Petr; LEVÝ, Jiří; DOLEŽÍLEK, Jiří a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1720. ISBN 978-80-7400-823-3.

<sup>234</sup> KASÍKOVÁ, Martina. In: KASÍKOVÁ, Martina a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 440. ISBN 978-80-7400-855-9.

<sup>235</sup> LEVÝ, Jiří. (2021) op. cit. pozn. 233, s. 1721.

Věci odstraněné z vyklizovaného bytu se odevzdají povinnému nebo zletilému členovi jeho domácnosti. Pokud to není možné, protože vyklizení není přítomna žádná z takových osob nebo věci odmítly převzít, budou takové věci na náklady povinného předány do úschovy obci nebo jinému vhodnému schovateli. Soud (případně soudní exekutor) následně vyrozumí povinného o tom, komu byly vyklizené věci předány do úschovy (§ 341 odst. 3 OSŘ). Nepodaří-li se zajistit úschovu věcí, výkon rozhodnutí se neprovede a přistoupí se k němu až to bude možné.<sup>236</sup> Jestliže jsou ovšem odstraňované věci zjevně bezcenné (např. značně opotřeбенé nebo nefunkční) nebudou takové věci předány do žádné z možných úschov, ale pouze zdokumentovány a následně bude nařízeno jejich zničení. Před samotným zničením věcí je nezbytné o této skutečnosti alespoň 5 dnů předem vyrozumět povinného, pro případ, že by se povinný rozhodl si tyto věci ještě převzít.<sup>237</sup>

V případě, že dojde k úschově vyklizených věcí a povinný si je ve lhůtě 6 měsíců od jejich uschování nevyzvedne, může na návrh obce nebo schovatele dojít k jejich prodeji. Případný výtěžek z prodeje těchto věcí poslouží primárně k uhrazení nákladů jejich úschovy a prodeje, poté i k uspokojení pohledávek věřitelů, které byly přihlášeny před konáním dražby a teprve na závěr bude zbytek výtěžku vyplacen povinnému.<sup>238</sup> Pokud výtěžek prodeje uschovaných věcí nebude stačit ani na uhrazení nákladů úschovy, může soud rozhodnout o tom, že tyto náklady uhradí povinný.

### 5.5.2. Vyklizení s náhradou

S účinností od 1. 1. 2014 neupravuje OZ situaci, kdy by povinnost nájemce vyklidit byt při skončení nájmu byla spojena s povinností pronajímatele zajistit bývalému nájemci tzv. bytovou náhradu, jak tomu bylo dříve. Soud ovšem při rozhodování podle § 768 OZ o zrušení společného nájmu manželů může přiznat bytovou náhradu ve formě náhradního bydlení. Důvodem pro přiznání bytové náhrady může být i konkrétní ujednání nájemní smlouvy, které spojuje tuto povinnost s ukončením nájmu bytu.<sup>239</sup>

Nezbytným předpokladem pro výkon rozhodnutí vyklizením s náhradou je existence exekučního titulu, který ukládá povinnost vyklidit byt a zároveň zajistit určený způsob náhrady za ztrátu nájemního (případně jiného) práva k bytu. Podá-li následně oprávněný návrh na výkon takového rozhodnutí, může soud nařídit jeho výkon jen tehdy, jestliže oprávněný prokáže, že povinnému je zajištěn takový způsob náhrady, jaký byl stanoven v předmětném rozhodnutí (§ 343 odst. 1 a 2 OSŘ). Oprávněný tuto skutečnost může prokázat za pomoci veřejné listiny, která

---

<sup>236</sup> WINTEROVÁ, Alena; MACKOVÁ, Alena a kol. (2022) op. cit. pozn. 229, s. 161.

<sup>237</sup> LEVÝ, Jiří. (2021) op. cit. pozn. 233, s. 1723.

<sup>238</sup> Tamtéž, s. 1726.

<sup>239</sup> WINTEROVÁ, Alena; MACKOVÁ, Alena a kol. (2022) op. cit. pozn. 229, s. 162.

deklaruje, že byla povinnému zajištěna příslušná náhrada v souladu s konkrétním rozhodnutím. Druhou možností je prokázání těchto skutečností při jednání před soudem, které soud nařídí, pokud nedošlo k prokázání rozhodných skutečností za pomoci veřejné listiny (§ 343 odst. 3 OSŘ).

Samotný výkon rozhodnutí vyklizením s náhradou se až na určitá specifika velmi podobá běžnému výkonu rozhodnutí vyklizením bytu. Specifika se projevují zejména v situaci, kdy bylo povinnému přiznáno právo na náhradní bydlení. V takovém případě nedochází k předání ani uschování odstraněných věcí, ale k jejich přestěhování do zajištěného náhradního obydlí. Po přestěhování věcí dojde k předání náhradního obydlí povinnému nebo zletilému členovi jeho domácnosti. Pokud ovšem tyto osoby ovšem odmítnou náhradní obydlí převzít a povinný jej následně nezačne do 6 měsíců od uložení klíčů u soudu nebo orgánu obce užívat, dojde k zániku jeho práva k náhradnímu obydlí (§ 344 odst. 2 a 4 OSŘ).

## 6. Trestněprávní aspekty neoprávněného užívání bytu

Nájem bytu je typickým soukromoprávním obligačním vztahem, jehož primární úprava se nachází v OZ, přesto může mít jednání pronajímatele i nájemce, která činí v souvislosti s výkonem svých práv a povinností, přesah i do práva trestního. K aplikaci TZ a souvisejících trestněprávních předpisů může dojít zejména v případech, kdy nastanou komplikace při vystěhování nájemce po skončení nájmu bytu. V praxi může poměrně často, jak bylo naznačeno již dříve v této práci, dojít k situaci, kdy nájem bytu skončil, ale nájemce nechce byt dobrovolně odezvat pronajímateli. Při následném řešení této situace proti sobě bude stát vlastnické právo pronajímatele a nájemcovo právo na jeho svobodu obydlí.<sup>240</sup>

Pronajímatel, který by se rozhodl řešit tuto situaci svévolí např. vstupem do bytu a vyklizením věcí nájemce, a nikoliv za pomoci orgánů veřejné moci postupem popsáním v předchozí kapitole 5. *Vyklizení bytu* může svým jednáním naplnit skutkovou podstatu trestného činu porušování domovní svobody dle § 178 TZ. Naopak nájemce, který dobrovolně byt nevyklidí a neodevzdá nájemci, se může svým jednáním dopustit trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru dle § 208 TZ.

### 6.1. Trestný čin porušování domovní svobody

Domovní svobodu lze chápat jako právo každého nebýt rušen v soukromí, které mu zajišťuje jeho domácnost, přičemž pohledem trestního práva se jedná o svobodu rozhodovat o tom, kdo může vstoupit do něčího obydlí nebo se v něm zdržovat.<sup>241</sup> Chráněným objektem je v případě trestného činu porušování domovní svobody nedotknutelnost obydlí,<sup>242</sup> která patří mezi základní lidská práva a svobody.<sup>243</sup> Nedotknutelnost obydlí a její ochrana jsou zakotveny v čl. 12 LZPS, který zároveň vymezuje základní předpoklady, jakým způsobem a kdy lze zasáhnout do tohoto práva. Trestní odpovědnost za spáchání tohoto trestného činu ponese ten, kdo neoprávněně vnikne do obydlí jiného nebo tam neoprávněně setrvá (§ 178 odst. 1 TZ). K dokonání trestného činu tedy dojde již v okamžiku, kdy pachatel do obydlí vnikne nebo jej odmítne opustit.<sup>244</sup> Použití násilí, pohrůžky násilí nebo překonání jistící překážky jsou znaky kvalifikované skutkové podstaty, které ovšem nejsou obecnou podmínkou pro vznik trestní odpovědnosti (§ 178 odst. 2 TZ).

---

<sup>240</sup> MATOUŠOVÁ, Dominika. (2021) op. cit. pozn. 220.

<sup>241</sup> ŠÁMAL, Pavel; GRIVNA, Tomáš; BOHUSLAV, Lukáš; NOVOTNÝ, Oto; HERCZEG, Jiří; VANDUCHOVÁ, Marie a kol. *Trestní právo hmotné*. 9., přepracované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, s. 685. ISBN 978-80-7598-764-8.

<sup>242</sup> Tamtéž.

<sup>243</sup> Srov. čl. 12 LZPS.

<sup>244</sup> ŠČERBA, Filip; KALVODOVÁ, Věra. In: ŠČERBA, Filip a kol. *Trestní zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 1466. ISBN 978-80-7400-807-8.

Pojem obydlí je vymezen ve výkladových ustanoveních TZ, které stanovují, že: „*Obydlím se rozumí dům, byt nebo jiná prostora sloužící k bydlení a příslušenství k nim náležející.*“<sup>245</sup> Tato definice pojmu obydlí zcela zjevně není navázána na vlastnické právo, které při vymezení tohoto pojmu nebude rozhodující. Zákodárce se zaměřil na faktický stav bez ohledu na právní důvod, který vedl ke vzniku takového faktického stavu. Ten může mít základ nejen ve vlastnictví nemovité věci, ale i v nájemní smlouvě nebo jiných skutečnostech, ze kterých tento důvod vyplývá. Obydlí tedy lze chápat jako vše, co slouží člověku k bydlení a zároveň mu zabezpečuje soukromí společně s ochranou jeho osoby i osobních věcí.<sup>246</sup>

Na základě výše uvedeného je zcela zřejmé, že pokud nájemce disponuje platnou nájemní smlouvou, poskytuje mu TZ ochranu před jakýmkoliv neoprávněným vniknutím pronajímatele do jeho obydlí. Je důležité poznamenat, že ochrana obydlí se vztahuje i na situace, kdy vlastník bytu disponuje vykonatelným rozhodnutím k vyklizení.<sup>247</sup> Nejvyšší soud dospěl k závěru, že tato ochrana je poskytována i nájemcům, kteří užívají byt na základě nájemní smlouvy, která se později stane neplatnou v důsledku vznesené námitky relativní neplatnosti a dále uvedl, že z hlediska naplnění znaků skutkové představy je irelevantní výsledek občanskoprávního sporu, jehož předmětem je vyklizení předmětného bytu.<sup>248</sup> Autor se domnívá, že tyto závěry by bylo možné analogicky použít i na situaci, kdy nájem bytu skončil, ale nájemce jej přesto nevyklidil a neodevzdal pronajímateli. Nájemce měl v takovém případě po dobu trvání nájemní smlouvy bezpochyby v bytě své obydlí, které požívá právní ochrany, přičemž jak bylo uvedeno výše, tato ochrana není spojena s právním důvodem užívání bytu. Přestože by tedy následně došlo k odpadnutí právního titulu k užívání bytu, nic by to neměnilo na skutečnosti, že by nájemce měl v bytě i nadále své obydlí nadále, pokud by byt neopustil a nevyklidil.

Ústavní soud ovšem uvádí, že: „*český právní řád nedovoluje vlastníkům nemovitostí nahrazovat nutnost podání občanskoprávní žaloby na vyklizení a navazujícího návrhu na výkon rozhodnutí svépomocí. Pochybnosti lze však mít o tom, jestli lze klást rovnítko mezi takovouto nedovolenou svépomocí a závěrem o spáchání trestného činu.*“<sup>249</sup> Ústavní soud sice souhlasí s tím že osoba, která použije nedovolenou svépomoc, postupuje protiprávně. Dodává ovšem, že pokud její jednání sleduje legitimní cíl, který je v souladu s právem, může být takové jednání méně společensky škodlivé než jednání druhé osoby, která nejen protiprávně postupuje, ale zároveň se

---

<sup>245</sup> Viz § 133 TZ.

<sup>246</sup> FRYŠTÁK, Marek. In: ŠČERBA, Filip a kol. *Trestní zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 1210. ISBN 978-80-7400-807-8.

<sup>247</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2020, sp. zn. 8 Tdo 629/2020.

<sup>248</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. ledna 2018, sp. zn. 8 Tdo 829/2017.

<sup>249</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 29. dubna 2014, sp. zn. I. ÚS 3113/13.



snaží zachovat protiprávní stav.<sup>250</sup> Tyto závěry mají mít význam především z hlediska možné aplikace zásady subsidiarity trestněprávní represe zakotvené v § 12 odst. 2 TZ, na základě které by pronajímatel za své jednání nemusel být vůbec trestně odpovědný. Dle Ústavního soudu je proto nezbytné každý případ hodnotit individuálně s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem (např. zaslání výzvy k vyklizení) a zvážit, zda nepostačují prostředky jiných právních odvětví, aniž by muselo dojít k aplikaci trestního práva.<sup>251</sup>

Situace po skončení nájmu bytu není tedy z hlediska trestného činu porušování domovní svobody zcela jednoznačná. Autor této práce ovšem zastává názor, že jakákoliv snaha vystěhovat (bývalého) nájemce svémocně z bytu by mohla být posouzena jako trestný čin porušení domovní svobody v souladu s příslušnými ustanoveními TZ. Z hlediska ochrany právní jistoty pronajímatele i vyhnutí se případným trestněprávním postihům by tedy autor takovýto postup nedoporučoval.

## **6.2. Trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru**

Ustanovení § 208 TZ obsahuje dvě základní skutkové podstaty. Prvních z nich směřuje k ochraně vlastnictví neužívaného domu, bytu nebo jiného nebytového prostoru před jejich protiprávním obsazením nebo užíváním (§ 208 odst. 1 TZ). Druhá základní skutková podstata chrání faktické užívání takových nemovitostí před neoprávněným bráněním v jejich užívání (§ 208 odst. 2 TZ).<sup>252</sup> Objektem chráněným první skutkovou podstatou je zejména vlastnictví domu, bytu nebo nebytového prostoru a výkon některých oprávnění spojených s vlastnictvím takových nemovitostí, přičemž může jít i o výkon těchto oprávnění jiným oprávněným držitelem. Chráněným objektem druhé skutkové podstaty je zájem na ochraně nerušeného užívání nemovitosti oprávněnou osobou.<sup>253</sup>

Trestného činu podle § 208 odst. 1 TZ se dopustí ten, kdo protiprávně obsadí nebo užívá dům, byt nebo nebytový prostor, přičemž otázku protiprávnosti je nezbytné vyřešit jako předběžnou otázku.<sup>254</sup> Což v případě nájmu bytu znamená, že ještě před tím, než může být rozhodnuto o samotném trestném činu, musí být postaveno na jisto, zda nájemce byt skutečně užívá protiprávně. Autor této práce se domnívá, že i v případě existence pravomocného rozhodnutí o vyklizení bytu, ve kterém bylo stanoveno, že nájemce užívá byt protiprávně, a zároveň je povinen

---

<sup>250</sup> Tamtéž.

<sup>251</sup> Tamtéž.

<sup>252</sup> KANDOVÁ, Katarína. In: ŠČERBA, Filip a kol. *Trestní zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 1679. ISBN 978-80-7400-807-8.

<sup>253</sup> ŠÁMAL, Pavel; GRÍVNA, Tomáš; BOHUSLAV, Lukáš; NOVOTNÝ, Oto; HERCZEG, Jiří; VANDUCHOVÁ, Marie a kol. (2022) op. cit. pozn. 241, s. 809.

<sup>254</sup> KANDOVÁ, Katarína. (2020) op. cit. pozn. 252, s. 1680.

ve stanovené lhůtě byt vyklidit, by bylo nezbytné se touto předběžnou otázkou zabývat. Soud je při posuzování předběžné otázky vázán pravomocným rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu o takové otázce (§ 9 odst. 1 TŘ). V daném případě se ovšem dle autora bude jednat o otázku posouzení viny obviněného, které je soud povinen řešit vždy samostatně. Svůj názor opírá i o stanovisko Nejvyšší soud, který ve svém usnesení uvádí, že: „*Za otázku viny je třeba považovat každý znak trestného činu i každou jednotlivou podmínku nutnou pro závěr, zda se jedná o trestný čin.*“<sup>255</sup> Z hlediska nájmu bytu je podstatné zejména protiprávní užívání bytu, kterým se rozumí setrvání v bytě bez právního důvodu. K tomu dochází v situaci, kdy pachatel tohoto trestného činu původně byt užíval po právu (např. právě na základě nájemní smlouvy),<sup>256</sup> ale i přes ukončení nájemního vztahu byt neopustil. Pokud tedy nájemce byt nadále užívá bez náležitého právního titulu, může se vystavit případné trestněprávní sankci z důvodu spáchání trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru.

Druhou základní skutkovou podstatu podle § 208 odst. 2 TZ naplní ten, kdo neoprávněně brání oprávněné osobě v užívání uvedených nemovitostí. V takovém případě bude nezbytné, aby otázka, zda oprávněné osobě svědčí náležitý právní titul k užívání prostor, respektive jestli zásah do jejího užívacího práva je skutečně neoprávněný, byla opět vyřešena jako předběžná otázka ve smyslu § 9 odst. 1 TŘ.<sup>257</sup> V případě nájmu bytu je tedy nezbytné z počátku posoudit, zda existuje platná nájemní smlouva, a až následně lze přistoupit k rozhodnutí o spáchání konkrétního trestného činu. Neoprávněným bráněním v užívání je takový zásah do práva oprávněné osoby, který podstatně ztěžuje řádně a obvyklým způsobem užívat konkrétní nemovitost.<sup>258</sup> K takovému rušení práva oprávněného dochází např. pokud vlastník svévolně odstraní vchodové dveře do bytu<sup>259</sup> nebo přeruší dodávky služeb do bytu.<sup>260</sup> Jestliže by se tedy pronajímatel pokusil takovýmto způsobem vymáhat svá práva, mohl by spáchat trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru.

Pachatelem tohoto trestného činu dle § 208 odst. 2 TZ ovšem může být i nájemce, a to pokud by se odmítl po skončení nájmu vystěhovat, vyklidit byt a odevzdat ho takto vlastníkov.<sup>261</sup>

---

<sup>255</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. října 2022, sp. zn. 7 Tdo 860/2022.

<sup>256</sup> KANDOVÁ, Katarína. (2020) op. cit. pozn. 252, s. 1681.

<sup>257</sup> Tamtéž, s. 1682.

<sup>258</sup> Tamtéž, s. 1683.

<sup>259</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. července 2012, sp. zn. 8 Tdo 818/2012.

<sup>260</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. září 2014, sp. zn. 8 Tdo 1038/2014.

<sup>261</sup> JELÍNEK, Jirí. In: JELÍNEK, Jirí a kol. *Trestní zákoník a trestní řád s poznámkami a judikaturou*. 9. vydání. Praha: Leges, 2022, s. 336. ISBN 978-80-7502-637-8.

Jestliže po skončení nájmu nájemce odmítne pronajímateli řádně odevzdat byt, dopouští se tímto jednáním trestného činu dle § 208 TZ, kterým je chráněno vlastnické právo pronajímatele v trestněprávní rovině.

### **6.3. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 3. března 2005, sp. zn. II. ÚS 413/04**

Ústavní soud ve svém nálezu z roku 2005 stanovil, že: „*Otázka zda, kdy a za jakých okolností je bývalý nájemce povinen vyklidit byt, je výsostně věcí občanskoprávní a není nutné ani vhodné, aby do uplynutí lhůty, stanovené rozhodnutím civilního soudu k vyklizení bytu, ve věci zasahovaly orgány činné v trestním řízení. Pokud je vedeno civilní řízení o žalobě pronajímatele na vyklizení bývalého nájemce, pak do uplynutí lhůty stanovené soudem k vyklizení bytu, nelze připustit, že by se bývalý nájemce (či jinak dříve k užívání bytu legitimovaná osoba) setrváváním v předmětném bytě dopouštěl trestného činu neoprávněného zásahu k domu, bytu či nebytovému prostoru podle § 249a trestního zákoníku.*“<sup>262</sup> Ústavní soud dále konstatoval, že je vyloučeno, aby o vyklizení bytu rozhodoval soud v trestním řízení jako o předběžné otázce, jelikož rozhodnutí v tomto směru lze vydat pouze v občanskoprávním řízení.<sup>263</sup>

Argumentace Ústavního soudu v předmětném nálezu vycházela z dříve platné právní úpravy a interpretace § 676 odst. 2 OZ 1964, který poskytoval ochranu vlastnického práva pronajímatelům, kteří při uplatňování svých práv po skončení nájemního vztahu jednali aktivně podáním žaloby na vyklizení. Sankcí pro pronajímatele, kteří se při skončení nájmu chovali pasivně a nepodali žalobu na vyklizení, bylo obnovení nájmu bytu, za předpokladu, že nájemce nadále byt užíval i po skončení nájmu.

Na základě výše uvedených závěrů platilo, že pokud nájemce v minulosti disponoval platným užívacím titulem k bytu, nemohl se v souladu se zásadou subsidiarity trestněprávní represe dopustit takového trestného činu, jestliže mu povinnost vyklidit byt nebyla stanovena pravomocným rozhodnutím. Uplynula-li ovšem k lhůta k vyklizení bytu, mohl se již nájemce tohoto trestného činu dopustit.<sup>264</sup> Aplikace § 208 TZ proti osobě, která protiprávně užívá cizí byt, tak byla podmíněna předchozím využitím prostředků soukromého práva vůči takové osobě.

#### **6.3.1. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. listopadu 2020, sp. zn. 6 Tdo 1161/2020**

Nejvyšší soud ovšem ve své aktuální judikatuře zaujmul odlišné stanovisko a dospěl k závěru, že nezbytným předpokladem pro aplikaci § 208 TZ není využití prostředků civilního

---

<sup>262</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 3. března 2005, sp. zn. II. ÚS 413/04.

<sup>263</sup> Tamtéž.

<sup>264</sup> BARANOVÁ, Michaela. O pronajímatelích a lidech. *epravo.cz* [online]. Články, 2018 [cit. 4. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/o-pronajimatelich-a-lidech-107116.html?mail>

práva.<sup>265</sup> Ve svých tvrzení vycházel z aktuálně platné právní úpravy a výkladu § 2285 OZ, který také spojuje pasivitu pronajímatele s obnovením nájmu bytu. Aktivní pronajímatel již však za účelem zabránění obnovení nájmu nemusí podávat žalobu na vyklizení bytu, jak tom bylo za účinnosti dřívější právní úpravy, ale postačí pouhá notifikace nájemce, aby byt opustil. Blíže k problematice obnovení nájmu v kapitole 3.1.1. *Konkludentní obnovení nájmu*.

Nejvyšší soud právě s ohledem na změnu právní úpravy konstatoval, že: „*Je totiž třeba vždy posoudit, zda změny v právní úpravě nezpůsobily nepoužitelnost jeho závěrů na projednávanou věc*“. Závěry Ústavního soudu ve výše citovaném nálezu přitom dle jeho názoru již nelze bez dalšího aplikovat na případy řídicí se aktuální právní úpravou. Mimo jiné Nejvyšší soud také poukázal na odlišnosti ve skutkových okolnostech obou případů.<sup>266</sup>

Autor této práce se s názorem Nejvyššího soudu ztotožňuje a považuje za správné, že aktuální judikatura zohledňuje změny právní úpravy. Zároveň se domnívá, že pokud dojde k naplnění skutkové podstaty trestného činu, který bude společensky škodlivý, neměla by být trestní odpovědnost pachatele obecně podmiňována využitím institutů soukromého práva. Svůj názor autor opírá i o aktuální judikaturu Nejvyššího soudu, který vnímá základní funkci trestního práva v ochraně společnosti před kriminalitou, a dále tvrdí, že pokud byl spáchán trestný čin, jehož skutková podstata byla naplněna, nemůže stát rezignovat na svou roli při ochraně práv pouhým odkazem na primární existenci prostředků jiného právního odvětví, jejichž využití může vést k nápravě.<sup>267</sup> Autor zastává názor, že by obecné soudy měly ve své rozhodovací praxi citovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu zohlednit a nadále nepodmiňovat trestněprávní postih v těchto případech využitím prostředků soukromého práva.

---

<sup>265</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. listopadu 2020, sp. zn. 6 Tdo 1161/2020.

<sup>266</sup> Tamtéž.

<sup>267</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. února 2021, sp. zn. 6 Tdo 141/2021.

## Závěr

Nájem bytu bývá zpravidla řazen mezi typické instituty občanského práva hmotného, které bezpochyby obsahuje jádro právní úpravy týkající se nájemního bydlení. Z poměrně široké problematiky nájemního bydlení zvolil autor téma zániku nájmu bytu a jeho právních důsledků, především s ohledem na primárně dočasný charakter nájmu. Zároveň toto téma autor považuje za podstatné, jelikož při skončení nájmu bytu proti sobě stojí vlastnické právo pronajímatele a nájemcovo právo na uspokojení bytové potřeby (bydlení). Autor práce se při zkoumání problematiky zániku nájmu bytu dále snažil poukázat na možný přesah nájemního bydlení i do dalších odvětví práva. Cílem této diplomové práce bylo poskytnout detailní vhled do problematiky skončení nájmu bytu a jeho právních důsledků, zejména nabídnout ucelený výklad celého procesu ukončení nájmu bytu, včetně přiblížení právního postavení a možností smluvních stran při ukončení nájemního vztahu. Autor této diplomové práce má za to, že tento hlavní vytyčený cíl práce byl splněn.

V úvodní kapitole diplomové práce se autor zabývá obecnou úpravou nájmu a její charakteristikou. V této části práce je vymezena samotná podstata nájmu, která spočívá v úplatném přenechání vlastní věci do užívání jiné osoby. Důležitým tématem této kapitoly je doba nájmu. Autor diplomové práce dochází k závěru, že s ohledem na dočasný charakter nájemního vztahu bude i v případě nájmu bytu sjednaného na dobu neurčitou, takový nájem omezen existencí smluvních stran s výjimkou situace, kdy nájem přejde na jinou osobu. Závěrečné stránky první kapitoly jsou věnovány nejběžnějším způsobům skončení obecného nájmu, jejichž úprava se aplikuje i v případě nájmu bytu, neexistuje-li úprava zvláštní.

Předmětem druhé kapitoly jsou některá specifika nájmu bytu, která autor považuje za podstatné a zároveň relevantní ve vztahu k zániku nájmu bytu. Zpočátku této kapitoly autor vymezuje hlavní účel nájemního bydlení, kterým je uspokojení bytové potřeby nájemce, a charakterizuje byt, jakožto předmět takového nájmu. Autor konstatuje, že předmětná ustanovení o nájmu bytu se přiměřeně použijí i na právní vztahy při nájmu domu, pokud je dům pronajat za účelem zajištění bytové potřeby. Tato kapitola dále poskytuje náhled do právní úpravy týkající se nájemní smlouvy, ochrany nájemce a plateb souvisejících s nájmem bytu. Základ ochrany nájemce, jakožto slabší strany při nájmu bytu, je zakotven v § 2235 OZ, který stanovuje, že veškerá práva nájemce bytu mají relativně kogentní charakter. Autor se zabývá i novelou OZ, která nově umožňuje sjednat si ve smlouvě o nájmu bytu smluvní pokutu, čímž došlo k částečnému oslabení ochrany nájemce. Autor tento krok zákonodárce ovšem považuje za správný, a to jak ve vztahu k smluvní svobodě stran, tak i s ohledem na dostatečnou ochranu nájemce.

Ve třetí kapitole autor již analyzuje konkrétní způsoby zániku nájmu bytu. Na úvod popisuje uplynutí doby, přičemž se zaměřuje především na speciální úpravu konkludentního obnovení nájmu bytu. Stěžejní část této kapitoly se zabývá výpovědí nájemce nebo pronajímatele. Z pohledu nájemce autor rozlišuje mezi výpovědí v případě nájmu na dobu určitou, nájmu na dobu neurčitou a výpovědí nájmu bytu ze zvláštních zákonných důvodů. V případě nájmu bytu na dobu neurčitou se aplikuje obecná úprava nájmu, která opravňuje nájemce vypovědět takový nájem bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou. Autor zastává názor, že přestože tento způsob výpovědi není upraven ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu, požívá toto právo jakéhokoli nájemce v případě nájmu bytu stejné ochrany jako ostatní práva nájemce bytu. Optikou pronajímatele autor rozlišuje mezi výpovědí s výpovědní dobou, bez výpovědní doby a zvláštními důvody pro výpověď. V rámci třetí kapitoly se autor dále věnuje splnutí osoby pronajímatel a nájemce, zániku předmětu nájmu, odstoupení od smlouvy a smrti nájemce, se kterou souvisí problematika přechodu nájmu a dědění práva nájmu. Autor právní úpravu zániku nájmu bytu shledává za pozitivní a bez podstatných nedostatků. Za případný nedostatek této úpravy považuje její roztržičnost v rámci OZ, a s ní související výkladové nejasnosti.

Zbývající část diplomové práce se již věnuje situaci po skončení nájmu bytu. Předmětem čtvrté kapitoly jsou právní důsledky spojené se zánikem nájmu bytu vyplývající ze zvláštní úpravy nájmu bytu. Autor se zpočátku zabývá odevzdáním bytu zpět pronajímateli, přičemž se zaměřuje především na stav bytu. Dle názoru autora je pronajímatel povinen převzít byt od nájemce i v situaci, kdy obsahuje drobné vady, které ovšem nebrání řádnému užívání bytu. Dále je ve čtvrté kapitole popsán způsob a mechanismus vypořádání pronajímatele a nájemce po skončení nájmu, pokud v průběhu doby nájmu došlo k úpravám předmětného bytu. Pozornost je také věnována věcem zanechaným nájemcem v bytě a mechanismu vrácení odevzdané jistoty zpět nájemci.

Tématem předposlední kapitoly je nucené vystěhování bývalého nájemce, který byt neopustí dobrovolně. Autor v této kapitole popisuje zákonem předvídaný postup, který by vlastník bytu měl zvolit, jestliže chce zajistit legální ochranu svého vlastnického práva. Vlastník by k ochraně svého vlastnického práva měl primárně využít žalobu na vyklizení, a pokud bude úspěšný, může následně přistoupit k nucenému výkonu rozhodnutí v rámci vykonávacího řízení. Při takovémto postupu bude vlastník jednat zcela v souladu se zákonem a nevystaví se možným trestněprávním rizikům, která mohou být spojena např. se svévolným vystěhováním bývalého nájemce. Autor v této kapitole zároveň analyzuje některé další procesní instituty, které může vlastník za účelem efektivnější ochrany vlastnického práva využít, přičemž poskytuje vlastní hodnocení jejich využitelnosti. Autor se blíže zabývá recentní judikaturou týkající se notářských

zápisů se svolením k vykonatelnosti, která dle jeho názoru vyloučila možnost jejich využití, jakožto přímého exekučního titulu pro vyklizení nemovitosti.

Poslední kapitola této diplomové práce se věnuje trestněprávním aspektům, které mohou být spojeny se skončením nájmu bytu a jeho následným neoprávněným užíváním. Autor se zpočátku zaměřuje na trestný čin porušování domovní svobody dle § 178 TZ, kterého se může dopustit vlastník bytu, který svévolně vstoupí do bytu za účelem vyklizení věcí bývalého nájemce. Druhým trestným činem, kterému autor věnuje pozornost je trestný čin neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru dle § 208 TZ. Pachatelem tohoto trestného činu naopak může být právě bývalý nájemce, který i po skončení nájmu byt dobrovolně neopustil a neodevzdal pronajímateli. Autor dospívá k závěru, že situace po skončení nájmu není optikou trestního práva vždy zcela jednoznačná, přičemž zohledňuje aktuální judikaturu Nejvyššího soudu. Ten dospěl k odlišnému názoru než Ústavní soud ve své dřívější judikatuře, která dlouho byla východiskem rozhodovací praxe soudů. Nejvyšší soud zastává názor, že podmínkou pro aplikaci § 208 TZ v současnosti není využití prostředků civilního práva. Autor se s názorem Nejvyššího soudu ztotožňuje a považuje za správné, že aktuální judikatura reflektuje změny v právní úpravě.

Autor samotnou hmotněprávní úpravu zániku nájmu bytu hodnotí jako velmi komplexní i kvalitní, přičemž je toho názoru, že nevykazuje žádné zásadní nedostatky. Domnívá se ovšem, že situace po skončení nájemního vztahu je z pohledu pronajímatele často problematická. Právní postavení pronajímatele a ochrana jeho vlastnického práva mohou být v důsledku ochrany nájemce (jako slabší strany) potlačeny do pozadí, a to především v situaci, kdy nájemce neodevzdá byt nazpět pronajímateli dobrovolně. Pronajímatel je následně vystaven řadě právních rizik, pokud nezvolí správný způsob ochrany svého vlastnického práva. Dle názoru autora jsou navíc možnosti pronajímatele v takové situaci velmi omezené a právní cesta vedoucí k navrácení vlastnického práva do jeho plného rozsahu může být velmi komplikovaná a zdlouhavá. Zejména pro laickou veřejnost může být tato situace nejasná, a proto jejím jediným řešením bude využití odborné právní pomoci.

## Seznam zkratek

<b>EŘ</b>	zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>LZPS</b>	usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů
<b>OSŘ</b>	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
<b>OZ</b>	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>OZ 1964</b>	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>TZ</b>	zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZRŘ</b>	zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů



## Seznam použitých zdrojů

### A. Seznam použité literatury

1. BRZOBOHATÁ, Pavlína; KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání. Praha: Leges, 2022. ISBN 978-80-7502-564-7.
2. DRACHOVSKÝ, Ondřej. *Nejvyšší soud vs. (ne)překonatelné notářské zápisy – 2: 1. Komorní listy*. 2022, č. 2, s. 32. ISSN 1805-1081.
3. DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří; ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016. ISBN 978-80-7552-187-3.
4. DVOŘÁK, Jan; ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-325-9.
5. HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8.
6. JELÍNEK, Jiří a kol. *Trestní zákoník a trestní řád s poznámkami a judikaturou*. 9. vydání. Praha: Leges, 2022. ISBN 978-80-7502-637-8.
7. JIRSA, Jaromír a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha I. 1-78g občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019. ISBN 978-80-7598-366-4.
8. KASÍKOVÁ, Martina a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-855-9.
9. PRAŽÁK, Zbyněk; FIALA, Josef; HANDLAR, Jiří a kol. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku. Komentář k § 1721–2893 OZ*. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-158-8.
10. PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7.
11. RABAN, Přemysl a kol. *Závazkové právo*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2019. ISBN 978-80-87713-18-1.
12. SELUCKÁ, Markéta; HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. ISBN 978-80-7478-837-6.
13. SPÁČIL, Jan a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-885-6.

14. SVOBODA, Karel; SMOLÍK, Petr; LEVÝ, Jiří; DOLEŽÍLEK, Jiří a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-823-3.
15. ŠÁMAL, Pavel; GŘIVNA, Tomáš; BOHUSLAV, Lukáš; NOVOTNÝ, Oto; HERCZEG, Jiří; VANDUCHOVÁ, Marie a kol. *Trestní právo hmotné*. 9., přepracované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. ISBN 978-80-7598-764-8.
16. ŠČERBA, Filip a kol. *Trestní zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-807-8.
17. ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. ISBN 978-80-7478-638-9.
18. TINTĚRA, Tomáš; PETR, Pavel a kol. *Základy závazkového práva*. 2. díl. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-168-7.
19. WINTEROVÁ, Alena; MACKOVÁ, Alena a kol. *Civilní právo procesní. Díl první: řízení nalézací*. 9. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2018. ISBN 978-80-7502-298-1.
20. WINTEROVÁ, Alena; MACKOVÁ, Alena a kol. *Civilní právo procesní. Díl druhý: Řízení vykonávací, řízení insolvenční*. 3. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2022. ISBN 978-80-7502-602-6.

## **B. Seznam použitých internetových zdrojů**

21. BARANOVÁ, Michaela. O pronajímatelích a lidech. *epravo.cz* [online]. Články, 2018 [cit. 8. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/o-pronajimatelich-a-lidech-107116.html?mail>.
22. MATOUŠOVÁ, Dominika. Ochrana domovní svobody nájemce nadřazena vlastnickému právu pronajímatele. Jak vystěhovat nájemce?. *epravo.cz* [online]. Články, 2021 [cit. 8. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/ochrana-domovni-svobody-najemce-nadrazena-vlastnickemu-pravu-pronajimatele-jak-vystehovat-najemce-112938.html?mail>.
23. MIŠŮR, Peter. Ve Sbírce zákonů byla vyhlášena novela upravující ochranu nezletilých při právním jednání. *Ius Focus* [online]. 2021 [cit. 8. 3. 2023]. Dostupné z: <https://www-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgfpwszs7ge2te&groupIndex=0&rowIndex=0#>.
24. PREUSS, Ondřej. Pozor na úroky z kauce při pronájmu bytu. *dostupnyadvokat.cz* [online]. Blog dostupného advokáta, 2022 [cit. 8. 3. 2023]. Dostupné z: <https://dostupnyadvokat.cz/blog/uroky-pronajem>.
25. Kdy a jak podat předžalobní výzvu. *dostupnyadvokat.cz* [online]. Blog dostupného advokáta, 2019 [cit. 8. 3. 2023]. Dostupné z: <https://dostupnyadvokat.cz/blog/predzalobni-vyzva-jak>.

26. Nad neplatiči nájmu může majitel snadno zvítězit, říká notář Neubauer. *iDNES.cz* [online]. Finance, 2019 [cit. 8. 3. 2023]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/najemnik-neplatic-majitel-dolozka-exekucni-vymahatelnost-notar-radim-neubauer.A190110\\_080718\\_viteze\\_sov](https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/najemnik-neplatic-majitel-dolozka-exekucni-vymahatelnost-notar-radim-neubauer.A190110_080718_viteze_sov).

### **C. Seznam použité judikatury**

27. Nález Ústavního soudu ze dne 3. března 2005, sp. zn. II. ÚS 413/04.
28. Nález Ústavního soudu ze dne 1. června 2005, sp. zn. IV. ÚS 8/05.
29. Nález Ústavního soudu ze dne 7. září 2005, sp. zn. IV. ÚS 113/05.
30. Nález Ústavního soudu ze dne 28. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03.
31. Nález Ústavního soudu ze dne 29. dubna 2014, sp. zn. I. ÚS 3113/13.
32. Usnesení Ústavního soudu ze dne 4. prosince 2020, sp. zn. II. ÚS. 3287/20.
33. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. listopadu 1997, sp. zn. 2 Cdo 302/97.
34. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. června 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000.
35. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. dubna 2003, sp. zn. 26 Cdo 449/2003.
36. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004.
37. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. září 2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004.
38. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. ledna 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2005.
39. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. září 2006, sp. zn. 26 Cdo 1329/2006.
40. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. května 2007, sp. zn. 28 Cdo 1080/2005.
41. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.
42. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. září 2007, sp. zn. 26 Cdo 3200/2006.
43. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. února 2008, sp. zn. 26 Cdo 1998/2007.
44. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. srpna 2008, sp. zn. 28 Cdo 1694/2006.
45. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. listopadu 2008, sp. zn. 26 Cdo 943/2007.
46. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010.
47. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. října 2011, sp. zn. 26 Cdo 831/2011.
48. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. prosince 2013, sp. zn. 32 Cdo 2484/2012.
49. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. února 2018, sp. zn. 26 Cdo 2105/2017.
50. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017.
51. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. března 2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018.
52. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2020, sp. zn. 26 Cdo 2267/2019.
53. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2021, sp. zn. 26 Cdo 3790/2020.
54. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. září 2010, sp. zn. 20 Cdo 476/2009.

55. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. července 2012, sp. zn. 8 Tdo 818/2012.
56. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. ledna 2013, sp. zn. 4 Tdo 1552/2012.
57. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. června 2013, sp. zn. 26 Cdo 2946/2012.
58. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. června 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013.
59. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. září 2014, sp. zn. 8 Tdo 1038/2014.
60. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. července 2016, sp. zn. 26 Cdo 1239/2016.
61. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. září 2017, sp. zn. 26 Cdo 5184/2016.
62. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. ledna 2018, sp. zn. 8 Tdo 829/2017.
63. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2018, sp. zn. 28 Cdo 2398/2016.
64. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. května 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019.
65. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2020, sp. zn. 8 Tdo 629/2020.
66. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. listopadu 2020, sp. zn. 6 Tdo 1161/2020.
67. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2021, sp. zn. 26 Cdo 2650/2020.
68. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. února 2021, sp. zn. 6 Tdo 141/2021.
69. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. října 2022, sp. zn. 7 Tdo 860/2022.
70. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 16. června 1995, sp. zn. 3 Cmo 1592/94.
71. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 19. listopadu 2013, č.j. 5 Cmo 368/2013-22.
72. Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 1. března 2021, sp. zn. 6 Cmo 68/2021.
73. Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 31. října 1995, sp. zn. 7 Co 1834/95.
74. Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29. prosince 1994, sp. zn. Co 847/94.

#### **D. Seznam použitých právních předpisů**

75. Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
76. Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.
77. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
78. Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník.
79. Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
80. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
81. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

82. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
83. Zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů.
84. Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.
85. Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
86. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
87. Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).
88. Zákon č. 192/2021 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních.
89. Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů.
90. Zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů.
91. Zákon č. 358/1992 Sb., České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád).
92. Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.

#### **E. Seznam ostatních zdrojů**

93. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
94. Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
95. Důvodová zpráva k zákonu č. 192/2021 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů.
96. Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem z důvodu uvedeného v § 2287 OZ [online]. [cit. 8. 3. 2023]. Dostupné z: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko\\_21.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_21.pdf).

# **Zánik nájmu bytu a jeho právní důsledky**

## **Abstrakt**

Tato diplomová práce se zabývá zánikem nájmu bytu a jeho právními důsledky, a to optikou práva hmotného i procesního. Cílem práce je především poskytnout náhled do této problematiky, včetně výkladu základních pojmů a upozornit na časté problémy či nesprávný postup osob v souvislosti se skončením nájmu bytu. Nájem bytu patří mezi klasické instituty občanského práva, jehož prostřednictvím dochází k uspokojení bytové potřeby nájemce. Tato práce ovšem zkoumá i možný přesah nájemního bydlení do dalších odvětví práva. Diplomová práce poskytuje komplexní analýzu procesu skončení nájmu bytu a právních důsledků z toho plynoucí pro zúčastněné osoby.

První kapitola této práce obecně charakterizuje nájem, jakožto institut občanského práva. V této kapitole je kladen důraz na vymezení samotné podstaty nájmu a dobu trvání nájemního vztahu. Závěr kapitoly je věnován nejběžnějším způsobům skončení jakéhokoliv nájmu. Předmětem druhé kapitoly jsou specifika nájmu bytu, která vyplývají ze zvláštní úpravy a jsou zároveň relevantní s ohledem na zánik nájmu. Kromě charakteristiky bytu a účelu nájemního bydlení obsahuje kapitola také výklad týkající se nájemní smlouvy, ochrany nájemce a plateb souvisejících s nájmem bytu. Třetí kapitola obsahuje charakteristiku a rozbor konkrétních způsobů zániku nájmu bytu, přičemž největší prostor je poskytnut výpovědi. Dále se zabývá uplynutím doby, dohodou o skončení nájmu, splnutím osoby pronajímatele a nájemce, zánikem předmětu nájmu, odstoupením od smlouvy a situací, kdy dojde ke smrti nájemce.

Druhá část diplomové práce se zabývá situací, která nastává po skončení nájmu bytu. Čtvrtá kapitola se zaměřuje na právní důsledky spojené se zánikem nájmu bytu, které vyplývají ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu. Věnuje se především způsobu odevzdání bytu a jeho stavu při skončení nájmu. Předposlední kapitola diplomové práce se zaměřuje na ochranu vlastnického práva po skončení nájmu bytu a zároveň předestírá zákonem předpokládaný postup, který by vlastník měl využít ke své ochraně. Tématem poslední kapitoly jsou trestněprávní aspekty zániku nájmu bytu. Kapitola obsahuje rozbor konkrétních trestných činů, jejichž pachatelem může být pronajímatel nebo nájemce.

**Klíčová slova:** zánik nájmu, nájem bytu, vyklizení

# **Termination of apartment lease and its legal consequences**

## **Abstract**

This thesis deals with the termination of apartment lease and its legal consequences, both in the light of substantive and procedural law. The aim of the thesis is to provide an insight into this matter, including the interpretation of basic terms and to point out frequent problems or incorrect procedures of persons in relation to the termination of apartment lease. The lease of apartment is one of the classical institutes of civil law, through which the housing needs of a tenant are satisfied. However, this thesis also explores possible overlap of rental housing into other areas of law. The thesis provides a comprehensive analysis of the process of termination of apartment lease and the legal implications for the persons involved.

The first chapter of this thesis characterizes lease as an institute of civil law. This chapter focuses on the definition of the nature of the lease itself and the duration of lease relationship. The chapter concludes with the most common ways of terminating any lease. The subject of the second chapter are specifics of the apartment lease, which result from the special provisions and are also relevant with respect to termination of lease. In addition to characteristics of an apartment and the purpose of rental housing, this chapter also contains explanation of lease agreement, tenant protection and payments related to apartment lease. The third chapter contains characteristics and analysis of specific ways of termination of the apartment lease, with the largest space given to termination notice. It also deals with expiry of the lease term, agreement on termination of the lease, merger of landlord and tenant, termination of the subject matter of the lease, withdrawal from agreement and situations when the tenant dies.

The second part of the thesis deals with the situation that arises after the termination of apartment lease. The fourth chapter focuses on the legal consequences related to the termination of apartment lease arising from the special provisions on apartment and house lease. It deals mainly with the manner of handing over the apartment and its condition at the end of lease. The penultimate chapter of the thesis focuses on protection of the right of ownership after the termination of apartment lease and also presents the procedure foreseen by law, which the owner should use to protect himself. The topic of the last chapter is the criminal law aspects of the termination of the lease of an apartment. The chapter contains an analysis of specific criminal offences, the perpetrator of which may be the landlord or the tenant.

**Key words:** termination of lease, apartment lease, vacating