UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Jakub Figel

Výpověď jako způsob skončení nájmu bytu v České republice

Diplomová práce

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

Katedra: občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 22. 6. 2025

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 122 881 znaků včetně mezer.

Jakub Figel

V Praze dne 22.6.2025

Poděkování

Rád bych touto cestou vyjádřil upřímné poděkování prof. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., vedoucímu mé diplomové práce, za jeho odborné vedení, cenné rady, vstřícnost a ochotu, které mi byly oporou při zpracování této práce. Mé poděkování patří rovněž mé rodině a blízkým za jejich trvalou podporu a pomoc během celého studia.

Obsah

Úvod....1
1. Nájem jako právní institut v obecné rovině....4
2. Vymezení a právní povaha nájmu bytu....7
2.1 Uzavření nájemního vztahu a obsah nájemní smlouvy....8
2.2 Předání bytu do užívání nájemci....9
2.3 Nájemné a úhrady za poskytovaná plnění....10
3. Právní aspekty zániku nájmu bytu....13
3.1 Dohoda o skončení nájmu....14
3.2 Uplynutím doby nájmu....14
3.3 Splynutí....15
3.4 Zánik předmětu nájmu (byt)....16
3.5 Smrt nájemce....16
3.5.1 Právní důsledky smrti společného nájemce bytu....17
3.5.2 Nájemcem bytu se stává pozůstalý manžel....17
3.5.3 Postavení člena nájemcovy domácnosti při přechodu nájmu bytu....18
3.5.4 Doba trvání nájemního vztahu po přechodu....19
4. Výpověď nájmu bytu....20
4.1 Obecné vymezení výpovědi....20
4.2 Výpověď z nájmu bytu a její obecné náležitosti....21
5. Výpověď ze strany nájemce....26
5.1 Výpověď nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou....27
5.2 Výpověď nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou....27
5.3 Okamžitá výpověď z nájmu – specifické případy....28
5.3.1 Pronajímatel nesjedná nápravu poškození nebo vady bytu....28
5.3.2 Nájemce je při užívání bytu rušen zásahy ze strany třetích osob....31
5.3.3 Užívání bytu nájemcem je omezeno v důsledku právní úpravy....32
5.3.4. Pronajatý byt dozná částečného zániku....32
5.3.5 Pronajímatel se dopouští zvláště závažného porušení svých povinností....33
5.4 Výpověď nájemní smlouvy učiněná nájemcovým dědicem....34
5.5 Obrana pronajímatele proti uplatněné výpovědi nájemní smlouvy....35
6. Výpověď ze strany pronajímatele....36
6.1 Výpověď s výpovědní dobou (§ 2288 odst. 1 OZ)....37
6.1.1 Ze strany nájemce dochází k hrubému porušení povinnosti (2288 odst. 1 písm. a))....37
6.1.2 Nájemce je odsouzen za spáchání úmyslného trestného činu (2288 odst. 1 písm. b))..40
6.1.3 Povinnost vyklidit byt z důvodu existence veřejného zájmu (§ 2288 odst. 1 písm. c))41

6.1.4 Jiný obdobně závažný důvod odůvodňující výpověď nájemního vztahu (§ 2288 odst. 1 písm. d))....41
6.2 Výpověď s výpovědní dobou, v ustanovení § 2288 odst. 2 OZ....42
6.2.1 Výpověď s výpovědní dobou dle § 2288 odst. 2 písm. a) OZ....42
6.2.2 Výpověď s výpovědní dobou dle § 2288 odst. 2 písm. b) OZ....43
6.3 Výpověď bez výpovědní doby, dle § 2291 OZ....45
6.3.1 Neplacení nájemného a úhrad za služby po dobu alespoň tří měsíců....46
6.3.2 Závažné nebo nenapravitelné poškození bytu či domu....47
6.3.3 Neoprávněné užívání bytu v rozporu se smluveným účelem....48
6.4 Obrana nájemce proti uplatněné výpovědi nájemní smlouvy....49
7. Odevzdaní bytu....52
Závěr....58
Seznam zkratek....62
Seznam použitých zdrojů....63
Abstrakt....67
Abstract....68

Úvod

Bydlení představuje jednu ze základních lidských potřeb, jež je nezbytná pro důstojnou existenci každého jednotlivce. Tento institut je historicky přítomen ve všech obdobích lidské společnosti a svou relevanci neztrácí ani v současnosti. Naopak, vzhledem k aktuálním socioekonomickým podmínkám nabývá problematika bydlení na intenzitě a stává se jedním z klíčových témat veřejné i odborné diskuse.

Výrazný růst cen nemovitostí v posledních letech situaci dále zkomplikoval. Ilustrativním příkladem je skutečnost, že pořízení průměrného bytu o výměře 60 m² v České republice si v roce 2025 vyžaduje investici přibližně 4,6 milionu korun, přičemž ještě v předchozím roce byla tato částka zhruba o milion korun nižší. Takový vývoj výrazně ovlivňuje dostupnost bydlení a podtrhuje význam právní úpravy vztahů, které s bydlením souvisejí.[1]

Tento vývoj představuje dlouhodobý trend, který lze v české společnosti pozorovat již řadu let. Výrazně se dotýká zejména mladé generace, pro kterou je po dokončení studia často prakticky nemožné dosáhnout na vlastní bydlení z důvodu vysokých pořizovacích cen nemovitostí. V důsledku toho většina mladých lidí volí nájemní bydlení jako jedinou reálně dostupnou alternativu k uspokojení své bytové potřeby. Samozřejmě je třeba zdůraznit, že nájemní bydlení se netýká pouze mladých lidí, dopady současné situace však tuto skupinu zasahují nejcitelněji.

Podle údajů Českého statistického úřadu žije v nájemním bydlení přibližně jedna pětina domácností v České republice, přičemž za nájemné vydávají v průměru kolem 30 % svých příjmů. Výrazný tlak na rozpočty domácností potvrzuje i skutečnost, že náklady na bydlení meziročně vzrostly v loňském roce v průměru o 21,7 %, což dále zvyšuje ekonomickou zátěž spojenou s uspokojením základní potřeby bydlení.[2]

S ohledem na uvedená fakta lze v nadcházejících letech důvodně očekávat další nárůst významu nájemního bydlení. Tento trend bude doprovázen i rostoucí důležitostí právní úpravy nájmu bytu, která bude hrát klíčovou roli při vyvažování práv a povinností smluvních stran a zajištění právní jistoty v oblasti bydlení.

Při uzavírání nájemní smlouvy obvykle nedochází k výraznějším sporům mezi smluvními stranami, neboť obě strany mají přirozený zájem na vzniku smluvního vztahu a jejich cíle se vzájemně doplňují. Nájemce usiluje především o zajištění své základní životní potřeby – bydlení –

[1] ŠTUKOVÁ, Karolína. Chaos na burze nutí Čechy investovat jinde. Byty by tak mohly zdražit [online]. Praha: Seznam Zprávy, 14. 4. 2025 [cit. 6. 6. 2025]. Dostupné z: *https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-hypoteka-bydleni-cena-byt-praha-274080*

[2] MĚŘÍNSKÁ, Simona. Kolik platíme za bydlení [online]. Praha: Český statistický úřad, 12. 11. 2024 [cit. 7. 6. 2025]. Dostupné z: *https://statistikaamy.csu.gov.cz/kolik-platime-za-bydleni*

a hledá vhodný prostor, který by mu umožnil důstojné a stabilní bytové zázemí. Pronajímatel naopak zpravidla sleduje ekonomický zájem, tedy zhodnocení své nemovitosti prostřednictvím pravidelného příjmu z nájemného. Tento základní soulad zájmů obou stran přispívá k tomu, že samotné uzavření nájemní smlouvy probíhá většinou bez konfliktů.

Ke sporům mezi smluvními stranami nájemního vztahu nejčastěji dochází ve fázi jeho ukončení, kdy jedna ze stran, zpravidla z konkrétního důvodu, nadále nemá zájem na pokračování smluvního vztahu. Právě v tomto období se mohou projevit rozdílná očekávání stran, nejasnosti ohledně právních důsledků ukončení nájmu či nesouhlas s důvody, na nichž je ukončení postaveno.

Jedním z nejčastějších způsobů skončení nájmu bytu je výpověď, ať už ze strany pronajímatele, nebo nájemce. Tento institut přitom představuje jeden z klíčových momentů, ve kterém dochází k intenzivnímu střetu zájmů, a je proto i častým předmětem soudních sporů. Výpověď z nájmu bytu, včetně jejích právních podmínek, důsledků a souvisejících otázek, tvoří ústřední téma této diplomové práce.

Hlavním cílem diplomové práce je podrobná analýza institutu výpovědi nájmu bytu, a to se zaměřením na způsoby a podmínky, za nichž může být výpověď uplatněna jak ze strany nájemce, tak i ze strany pronajímatele. Pozornost bude věnována nejen samotné právní úpravě obsažené v OZ, ale rovněž výkladu odborné literatury, komentářům a relevantní judikatuře, které přispívají k porozumění praktických dopadů jednotlivých výpovědních důvodů a podmínek.

Součástí analýzy bude také zhodnocení postavení obou smluvních stran – nájemce a pronajímatele – v rámci nájemního vztahu v situaci, kdy dochází k jeho ukončení výpovědí. Práce si klade za cíl posoudit, zda stávající právní úprava poskytuje oběma stranám dostatečnou míru právní jistoty a ochrany, a zda přiměřeně vyvažuje jejich protichůdné zájmy.

Úvodní část této práce bude věnována obecnému vymezení nájmu jako právního institutu, a to s cílem poskytnout institutu výpovědi z nájmu bytu ucelený teoretický kontext a zasadit jej do širšího rámce závazkového práva. Následně se práce zaměří konkrétně na nájem bytu, přičemž důraz bude kladen na proces uzavření nájemní smlouvy a na právní aspekty předání bytu.

Třetí kapitola se bude zabývat způsoby zániku nájmu bytu, a to jak v obecné rovině, tak i prostřednictvím podrobnější analýzy těch způsobů, které jsou v praxi nejčastější a zároveň nejrelevantnější z hlediska zvoleného tématu. Cílem této části je vytvořit systematický přehled možných forem ukončení nájemního vztahu a připravit tak půdu pro následnou detailní analýzu výpovědi jako jednoho z klíčových způsobů zániku nájmu bytu.

Následující část práce se již soustředí na výpověď nájmu bytu, která tvoří stěžejní téma tohoto zpracování. Ve čtvrté kapitole bude podáno základní vymezení institutu výpovědi nájmu

bytu a budou analyzovány formální i obsahové náležitosti, které jsou s tímto právním jednáním spojeny.

Pátá a šestá kapitola se věnují výpovědi z nájmu bytu z pohledu jednotlivých smluvních stran, tedy nájemce a pronajímatele. V rámci těchto kapitol bude podrobně popsáno, za jakých okolností a z jakých důvodů je oprávněna výpověď učinit každá ze stran a jaké podmínky musí být pro její platnost a účinnost splněny. Cílem je poskytnout ucelený a systematický přehled jednotlivých výpovědních důvodů, včetně jejich právní úpravy a praktických důsledků.

Závěrečná část této práce bude tvořena samostatnou sedmou kapitolou, která se zaměří na situace nastávající po ukončení nájemního vztahu výpovědí. Hlavní pozornost bude věnována povinnosti nájemce odevzdat pronajatý byt a právním aspektům s tím spojeným. Kapitola se bude zabývat také lhůtami, způsobem předání bytu, stavem, v jakém má být byt odevzdán, a případnými spory, které mohou v této souvislosti vzniknout. Cílem této části je komplexně zhodnotit právní důsledky výpovědi nájmu bytu po jejím uplatnění.

1. Nájem jako právní institut v obecné rovině

Nájem představuje právní institut, jehož primární funkcí je umožnit osobám uspokojovat potřebu užívání určité věci, a to i v případě, že nejsou jejím vlastníkem, oprávněným z věcného břemene či stavebníkem z práva stavby. Právní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem vzniká zpravidla uzavřením nájemní smlouvy, na jejímž základě pronajímatel přenechává nájemci věc k dočasnému užívání za úplatu.[3]

K podstatným náležitostem smlouvy, jejichž opomenutí může způsobit její neplatnost, náleží zejména:

- řádná identifikace smluvních stran,
- závazek pronajímatele přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání,
- závazek nájemce hradit za takové užívání nájemné.

Každý smluvní vztah je zpravidla charakteristický existencí vzájemných práv a povinností na obou stranách. U nájemního vztahu tomu není jinak. Nájemci náleží oprávnění dočasně užívat předmět nájmu v souladu s účelem sjednaným ve smlouvě či podle jeho obvyklého užívání. Zároveň je však povinen pravidelně hradit sjednané nájemné. Pronajímatel naopak disponuje právem požadovat úhradu nájemného, ale zároveň je povinen předmět nájmu nájemci odevzdat v takovém stavu, aby jej mohl nájemce řádně a nerušeně užívat, a zajistit jeho údržbu v rozsahu stanoveném právními předpisy nebo smlouvou.[4]

Obecná právní úprava nájemního vztahu je v OZ systematicky zakotvena v ustanoveních § 2201 až § 2234. Tato ustanovení upravují základní pravidla nájmu jako typového závazkového vztahu. Na ně navazuje zvláštní část, která se nachází v § 2235 až § 2331 OZ. V rámci této práce bude důraz kladen zejména na ustanovení § 2235 až § 2301, jež tvoří zvláštní právní úpravu nájmu bytu a nájmu domu a která reflektuje zvláštní povahu nájmu bytu.

V § 2202 OZ je upraven předmět nájemního vztahu. Předmětem nájemního vztahu může být nemovitá věc, stejně jako věc movitá, pokud jde o věc nezuživatelnou. OZ dále připouští možnost uzavřít nájemní smlouvu i k věci, která v době jejího uzavření teprve vznikne, za podmínky, že je ji možné dostatečně určitým způsobem vymezit.[5] Právě určitost předmětu nájmu je z hlediska platnosti smlouvy zásadní – vyžaduje se, aby byla věc vymezena nezaměnitelně, neboť nájemce má po skončení nájmu povinnost vrátit pronajatou věc zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení. Určitost lze zajistit nejen přímým popisem věci ve smlouvě,

[3] SYRUČEK, Vladimír a SABOTINOV, Vencislav. Realitní právo. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 187. ISBN 978-80-7400-701-9.
[4] PŠENKO, Robert a OBŠASNÍK, Lukáš. Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku. Brno: BizBooks, 2014, s. 12. ISBN 978-80-265-0265-4.
[5] § 2202 odst. 1 a 2 OZ.

ale rovněž prostřednictvím odkazu na samostatnou listinu, která tvoří přílohu nebo součást smlouvy.[6]

Ustanovení § 2204 odst. 1 OZ upravuje otázku doby trvání nájmu. Smluvní strany mají možnost dobu nájmu výslovně sjednat, avšak není to jejich povinností. V případě, že k ujednání o době trvání nedojde, platí ze zákona, že byl nájem uzavřen na dobu neurčitou. Tento přístup zajišťuje právní jistotu stran i při absenci explicitního vymezení trvání nájemního vztahu.[7]

Druhý odstavec § 2204 OZ upravuje specifickou situaci, kdy je nájemní vztah sjednán na dobu přesahující padesát let. V takovém případě zákon stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že se jedná o nájem na dobu neurčitou. Tato domněnka však neplatí absolutně – v prvních padesáti letech se totiž nájem chová jako nájem na dobu určitou. Pokud dojde k vyvrácení této domněnky, bude se vztah posuzovat jako nájem sjednaný na dobu určitou. Zároveň platí, že smluvní strany mohou aplikaci této právní domněnky vyloučit výslovným ujednáním.[8]

Před samotným přechodem k následující kapitole, jež se věnuje vymezení nájmu bytu, je vhodné nejprve stručně odlišit související právní institut. Existuje více právních institutů, které se s nájmem v určitých rysech shodují – jedná se zejména o výpůjčku, výprosu, zápůjčku a pacht. S ohledem na předmět této práce považuji za relevantní krátce zmínit institut pachtu.

Právní úprava pachtu je obsažena především v ustanoveních § 2332 až § 2357 OZ. Zatímco nájem představuje závazkový vztah, jehož podstatou je přenechání věci pronajímatelem nájemci k dočasnému užívání za úplatu ve formě nájemného, pacht je charakteristický tím, že propachtovatel přenechává pachtýři věc nejen k užívání (*ius utendi*), ale také k požívání (*ius fruendi*). To znamená, že pachtýř je oprávněn získávat z věci plody a užitky, které lze při dodržení zásad řádného hospodaření považovat za její výnos. [9]

Smyslem pachtu je tedy hospodářské využití věci se záměrem dosažení výnosu, zatímco u nájmu převládá účel prostého užívání věci bez nároku na její výnosy.

Výrazným rozdílem mezi těmito instituty je i skutečnost, že pachtýř přejímá veškeré vady hospodářsky využívané věci a je rovněž povinen nést náklady nezbytné k dosažení užitků z této věci.[10] Oproti tomu u nájmu, jak bude podrobně rozebráno v následujících kapitolách, nese nájemce zpravidla pouze běžné náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, zatímco ostatní

[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. listopadu 2012, sp. zn. 26 Cdo 2946/2012.
[7] § 2204 odst. 1 OZ.
[8] JANOUŠKOVÁ, Michaela. Komentář k § 2204. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vyd., 3. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2024. Beck-online [online]. [cit. 2. 4. 2025]. Dostupné z: www.beck-online.cz.
[9] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2020, sp. zn. 26 Cdo 3721/2019.
[10] SYRUČEK, Vladimír a SABOTINOV, Vencislav. Realitní právo. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 191. ISBN 978-80-7400-701-9.

náklady a závady jdou k tíži pronajímatele. Stručně lze konstatovat, že pacht představuje kvalifikovanější formu nájmu, a to zejména z hlediska účelu a povahy předmětu.

2. Vymezení a právní povaha nájmu bytu

OZ upravuje oblast bydlení poměrně detailně, a to zejména z důvodu častého výskytu sporů mezi smluvními stranami v rámci nájemního vztahu. U nájmu bytu se navíc výrazně projevuje nerovné postavení smluvních stran. Nájemce, jakožto slabší smluvní strana, je proto právní úpravou chráněn především v situacích, kdy by mohl být vystaven ztrátě bydlení v důsledku libovůle pronajímatele. S ohledem na tento fakt právní úprava upřednostňuje ochranu nájemce, a to i za cenu určitého omezení vlastnického práva pronajímatele.

Zákon nicméně nájemci neposkytuje neomezenou ochranu. V případech, kdy nájemce poruší své zákonné povinnosti, umožňuje právní úprava pronajímateli nájemní vztah za určitých podmínek ukončit. [11]

Právní rámec nájmu bytu je soustředěn především v ustanoveních § 2235 až § 2301 OZ. V případech, kdy zvláštní úprava neobsahuje potřebné řešení, se subsidiárně použijí obecná ustanovení o nájmu (§ 2201 a násl. OZ). Typickým rysem zvláštní úpravy nájmu bytu je její relativně kogentní povaha. V praxi to znamená, že se od této úpravy nelze smluvně odchýlit především v neprospěch nájemce.

Smluvní ujednání, která by nájemci ukládala například povinnosti přesahující rámec stanovený zákonem a zároveň by výrazně omezovala jeho práva, jsou neúčinná a právně irelevantní. To však neznamená, že by nájemce nemohl dobrovolně přijmout závazky nad rámec zákonné úpravy, pokud nejsou v rozporu s jeho chráněným postavením.[12]

Předmětem právního vztahu nájmu bytu je samotný byt jako specifický druh nemovité věci. OZ v § 2236 vymezuje pojem bytu jako místnost či soubor místností, které tvoří část domu, jsou určeny k bydlení a fakticky k tomuto účelu slouží.[13]

Samotný pojem „místnost“ není v OZ výslovně definován. Pro jeho výklad bylo dříve možné vycházet z veřejnoprávní úpravy obsažené ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, která specifikovala, co se rozumí místností. V současnosti je tato problematika upravena ve StavZ, jenž stanoví technické požadavky na stavby. Obecně se za místnost považuje prostorově uzavřená část stavby vymezená podlahou, stropem či konstrukcí krovu a pevnými stěnami.[14]

[11] PŠENKO, Robert a OBŠASNÍK, Lukáš. Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku. Brno: BizBooks, 2014, s. 13. ISBN 978-80-265-0265-4.
[12] BEZOUŠKA, Petr a PIECHOWICZOVÁ, Lucie. Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny. Právo. Olomouc: ANAG, 2013, s. 310. ISBN 978-80-7263-819-2.
[13] § 2236 OZ.
[14] § 13 písm. k) StavZ.

Ustanovení § 2236 odst. 2 OZ pak řeší situaci, kdy je k bydlení pronajat prostor, jenž není podle příslušných předpisů určen k bydlení.[15] V takovém případě jsou smluvní strany vázány stejně, jako by byl pronajat prostor způsobilý k bydlení. Nájemca má přitom možnost uplatnit nároky plynoucí z vad, které vyplývají ze stavu neodpovídajícího dohodnutému nebo obvyklému užívání předmětu nájmu, a to v souladu s ustanovením § 2244 OZ.[16]

2.1 Uzavření nájemního vztahu a obsah nájemní smlouvy

Zatímco u obecného nájmu zákon připouští uzavření smlouvy rovněž ústně či konkludentně, tedy i mlčky projeveným jednáním, v případě nájmu bytu stanovuje právní úprava odlišné požadavky na formu smlouvy. V souladu s ustanovením § 2237 OZ je pro uzavření nájemní smlouvy vyžadována písemná forma. Pokud však k uzavření smlouvy dojde jinak než písemně, nemůže se pronajímatel vůči nájemci dovolávat její neplatnosti pouze z důvodu nedostatku předepsané formy.[17]

Naopak nájemce, jakožto slabší smluvní strana, je oprávněn namítnout neplatnost smlouvy z důvodu nedodržení zákonem požadované formy. Odpovědnost za splnění této formální náležitosti tak spočívá především na pronajímateli, který by měl zajistit, aby smlouva byla písemně uzavřena předtím, než nájemci umožní do bytu fakticky vstoupit a začít jej obývat.[18]

Na rozdíl od předchozí právní úpravy, která výslovně stanovovala obligatorní náležitosti nájemní smlouvy, ponechává současná právní úprava obsah smlouvy plně v dispozici smluvních stran. Rozsah a konkrétní úprava práv a povinností v rámci nájemního vztahu jsou tak výrazem smluvní autonomie, kterou zákon omezuje § 2239 OZ, jenž vymezuje zakázaná smluvní ujednání.[19]

Na základě § 2239 OZ se k ujednání, které nájemci ukládá povinnost, jež je vzhledem ke konkrétním okolnostem zjevně nepřiměřená, nepřihlíží. [20]

Praktický dopad této úpravy spočívá v tom, že pokud OZ nájemci výslovně přiznává určitá práva – například právo chovat v bytě zvíře (§ 2258 OZ) nebo právo poskytnout část bytu do podnájmu (§ 2274 OZ) – nelze tato práva smluvně platně vyloučit. Pronajímatel se tak nemůže

[15] § 2236 odst. 2 OZ.
[16] HULMÁK, Milan a KABELKOVÁ, Eva. Komentář k § 2236. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014. Beck-online [online]. [cit. 3. 4. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz.*
[17] 2237 OZ.
[18] PŠENKO, Robert a OBŠASNÍK, Lukáš. Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku. Brno: BizBooks, 2014, s. 15. ISBN 978-80-265-0265-4.
[19] KŘEČEK, Stanislav. In: PRAŽÁK, Zbyněk. Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721–2893 OZ Praha: Leges, 2017, s. 874. ISBN 978-80-7502-158-8.
[20] § 2239 OZ.

dovolávat platnosti takového omezení ani při odkazu na písemně sjednanou smlouvu a nemůže se jeho dodržování úspěšně domáhat soudní cestou. To ovšem neznamená, že by nájemce nemohl takové smluvní podmínky dobrovolně respektovat; podstatné však je, že jejich vymáhání nelze založit na soudním rozhodnutí.[21]

Důležitou roli v oblasti právní regulace nájemních vztahů k bytu plní rovněž ustanovení § 2238 OZ, podle něhož se presumuje, že nájemní smlouva byla uzavřena řádně, pokud nájemce po dobu tří let byt užívá v dobré víře, že právní důvod k jeho užívání existuje.[22]

Toto ustanovení se vztahuje na situace, v nichž mezi stranami nebyla platně uzavřena nájemní smlouva, avšak nájemce i přesto užívá byt v přesvědčení, že smlouva byla sjednána v souladu s právem. Jde o případy, kdy si nájemce nebyl, a ani při zachování běžné míry obezřetnosti nemohl být, vědom právních nebo skutkových okolností, které vedly k neplatnosti daného právního jednání.[23]

2.2 Předání bytu do užívání nájemci

Okamžik zpřístupnění bytu nájemci si mohou smluvní strany dohodnout přímo v nájemní smlouvě. Nebylo-li však ujednání o době odevzdání bytu výslovně sjednáno, aplikuje se ustanovení § 2242 odst. 1 OZ. Z tohoto ustanovení vyplývá, že k odevzdání bytu dochází již tehdy, jakmile je nájemci umožněn přístup do bytu. Není tedy nezbytné fyzické předání klíčů; postačuje, že nájemci nic nebrání v užívání předmětu nájmu. Klíčová je reálná možnost vstupu do bytu, nikoliv konkrétní forma předání prostředku k jeho zpřístupnění.

Odevzdání může být realizováno i jiným způsobem než klasickým klíčem, například prostřednictvím identifikační karty, přístupového kódu nebo jiného technického prostředku, který umožňuje vstup do bytu – a to i v případě, že jde o prostor, jenž není běžně uzamykán.[24]

Odstavec 2 příslušného ustanovení se vztahuje na situaci, kdy se pronajímatel a nájemce výslovně dohodnou, že předmětem nájmu nebude byt způsobilý k nastěhování a obývání ve smyslu § 2243 OZ, nýbrž byt, který tyto podmínky nesplňuje. Takový prostor je označován jako byt zvláštní povahy. Dohoda o jeho předání musí být součástí nájemní smlouvy. OZ zároveň klade

[21] KŘEČEK, Stanislav a TUČKOVÁ, Barbora. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2. aktualizované vydání. Praktik. Praha: Leges, 2016, s. 22. ISBN 978-80-7502-135-9.
[22] § 2238 OZ.
[23] HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 350-351. ISBN 978-80-7400-287-8.
[24] HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 356-358. ISBN 978-80-7400-287-8.

důraz na potřebu doplnění dalších smluvních ujednání, která zohledňují specifickou povahu bytu, zejména pokud jde o stavební úpravy nebo rozsah odpovědnosti za technický stav bytu.[25]

2.3 Nájemné a úhrady za poskytovaná plnění

Z platné právní úpravy vyplývá, že uzavření nájemní smlouvy není podmíněno výslovným určením konkrétní výše nájemného. Pro zachování její platnosti postačuje, pokud je nájemní vztah koncipován jako úplatný, tedy že ze smlouvy vyplývá závazek nájemce hradit nájemné, byť jeho přesná výše není určena.[26]

Není-li ve smlouvě výše nájemného výslovně sjednána, uplatní se ustanovení § 2246 odst. 2 OZ. Podle něj je nájemce povinen hradit nájemné ve výši obvyklé. Důkazní břemeno k prokázání této obvyklé výše nese pronajímatel.

Ustanovení § 2248 OZ stanoví, že zvyšování nájemného je primárně předmětem smluvní dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Zvýšení se nemusí vázat pouze na inflaci, ale může být spojeno i s jinými objektivně určitelnými skutečnostmi. Nedojde-li mezi stranami ke shodě, může výši nájemného určit soud, a to na základě obvyklé výše v daném místě a čase. Rozhodnutí soudu přitom může mít zpětné účinky ke dni podání žaloby pronajímatelem. Podle § 2249 odst. 4 OZ se obdobný postup použije i v případě, kdy nájemce žádá o snížení nájemného.[27]

Ke zvýšení nájemného může dojít také podle § 2250 OZ, pokud pronajímatel provede stavební úpravy, které trvale zvyšují užitnou hodnotu bytu, zlepšují celkové podmínky bydlení v domě nebo vedou k trvalým úsporám energie či vody. Pronajímatel se v takovém případě může s nájemci dohodnout na zvýšení nájemného až do výše 10 % účelně vynaložených nákladů ročně. Pokud s navrženým zvýšením souhlasí alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, stává se nové nájemné závazné i pro ostatní nájemce.[28]

Pokud se pronajímatel rozhodne provést zmíněné stavební úpravy, měl by nejprve svůj záměr projednat s nájemci a zjistit jejich ochotu akceptovat zvýšení nájemného v důsledku těchto změn. Důvodem, proč by se pronajímatel o takovou dohodu měl pokusit, je skutečnost, že pokud úpravy provede bez dosažení dohody, může sice navrhnout zvýšení nájemného až do výše odpovídající deseti procentům účelně vynaložených ročních nákladů, avšak nebude-li nájemce s

[25] KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 177-180. ISBN 978-80-7400-524-4.
[26] PŠENKO, Robert a OBŠASNÍK, Lukáš. Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku. Brno: BizBooks, 2014, s. 21-22. ISBN 978-80-265-0265-4.
[27] SYRUČEK, Vladimír a SABOTINOV, Vencislav. Realitní právo. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 198. ISBN 978-80-7400-701-9.
[28] § 2250 odst. 1 OZ.

tímto navýšením souhlasit, bude možné zvýšit nájemné soudní cestou pouze maximálně o 3,5 % ročně vynaložených výdajů.[29]

Navzdory možným neshodám, které mohou při zvyšování nájemného vzniknout, je nezbytné, aby si smluvní strany ujednaly, která plnění spojená s užíváním bytu nebo související služby bude pronajímatel zajišťovat. Nedojde-li mezi nimi k dohodě, bude aplikován § 2247 odst. 2 OZ, na jehož základě je pronajímatel povinen zajistit nájemci po dobu trvání nájmu tzv. nezbytné služby. OZ současně zakotvuje vyvratitelnou domněnku ohledně toho, co se pod těmito nezbytnými službami rozumí. Smluvní strany mají nicméně možnost tuto domněnku vyvrátit a v rámci své smluvní volnosti si sjednat vlastní vymezení nezbytných služeb.[30]

V situaci, kdy si pronajímatel přeje zajistit určitou formu pojistky pro případ, že nájemce poruší některou ze svých smluvních povinností, může po něm požadovat složení peněžité jistoty, případně sjednání smluvní pokuty. Požadavek pronajímatele na poskytnutí jistoty nájemcem jako formy zajištění dluhů ve smyslu § 2010 OZ je podmíněn výslovným smluvním ujednáním mezi smluvními stranami. Bez existence takového ujednání nevzniká pronajímateli právo jistotu od nájemce požadovat. Dohoda o jistotě může být zakotvena přímo v nájemní smlouvě, případně v samostatném smluvním dodatku, který se k této smlouvě váže. Jistota představuje formu zajištění pohledávek pronajímatele, která se vztahuje nejen na úhradu nájemného a plateb za plnění spojená s užíváním bytu, ale rovněž na nároky na náhradu škody vzniklé porušením povinností nájemce ve smyslu § 2913 OZ.[31] Po skončení nájmu je pronajímatel zavázán k navrácení nájemci složené jistoty, souběžně s tím je oprávněn započíst proti vracené částce své případné pohledávky vzniklé z nájemního vztahu. Nájemci současně náleží právo na úroky z jistoty, a to od okamžiku jejího poskytnutí, přičemž výše těchto úroků musí činit alespoň zákonnou úrokovou sazbu.[32]

K obecné právní úpravě nájmu bytu náleží rovněž některé další oblasti, jako je právní rámec realizace úprav předmětu nájmu a jiných změn bytu či domu, institut společného nájmu bytu nebo úprava podnájmu bytu. Tyto otázky však primárně nesouvisejí s hlavním zaměřením této diplomové práce, kterým je výpověď jako způsob skončení nájmu bytu. Z tohoto důvodu nebude těmto institutům v rámci této práce věnována podrobnější pozornost. Relevantní otázky s nimi

[29] BEZOUŠKA, Petr a PIECHOWICZOVÁ, Lucie. Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny. Právo. Olomouc: ANAG, 2013, s. 313. ISBN 978-80-7263-819-2.
[30] BAJURA, Jan a SALAČ, Josef. Komentář k § 2247. In: ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef; PELIKÁNOVÁ, Ivana; PELIKÁN, Robert; BÁNYAIOVÁ, Andrea a kol. Občanský zákoník: Komentář. Svazek V (§ 1721–2520) [online]. Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 7. 4. 2025]. Dostupné z: *www.aspi.cz.*
[31] JANOUŠKOVÁ, Michaela. Komentář k § 2254. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace). [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 11. 4. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz.*
[32] § 2254 odst. 2 OZ.

související budou zmíněny pouze tehdy, pokud jejich právní úprava vykazuje přímou vazbu na problematiku skončení nájemního vztahu prostřednictvím výpovědi.

3. Právní aspekty zániku nájmu bytu

OZ komplexně upravuje nájemní vztahy vznikající mezi vlastníky bytů a jejich nájemci. Nájemní vztah k bytu může zaniknout z různých důvodů, přičemž mezi nejčastější způsoby patří dohoda smluvních stran, uplynutí doby nájmu sjednané v nájemní smlouvě, splynutí, zánik předmětu nájmu nebo výpověď ze strany nájemce či pronajímatele.[33]

Důvodů, pro které může dojít ke skončení nájmu bytu, existuje pochopitelně více. Pro jejich úplné vymezení je nezbytné nahlédnout nejen do zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu (§ 2235 až § 2301 OZ), ale rovněž do obecných ustanovení o nájmu (§ 2201 až § 2234 OZ). Významnou roli hrají také obecná ustanovení o způsobech zániku závazků (§ 1908 až § 2009 OZ) a některá ustanovení o právních jednáních, zejména § 548 a § 550 OZ.[34]

Lze shrnout, že nájem bytu nebo domu může zaniknout zejména následujícími způsoby:

- dohodou o skončení nájmu
- uplynutím doby nájmu sjednané ve smlouvě
- naplněním rozvazovací podmínky
- splněním časové doložky
- rozhodnutím soudu
- splynutím práv a povinností nájemce a pronajímatele
- zánikem bytu
- vyklizením bytu pronajímatelem za podmínek stanovených OZ
- smrtí nájemce
- skončením výkonu práce pro pronajímatele
- odstoupením od nájemní smlouvy

S ohledem na zaměření této diplomové práce nebude podrobná analýza jednotlivých způsobů zániku nájmu bytu jejím hlavním předmětem. Cílem této části je spíše základní shrnutí právní úpravy nejběžnějších forem skončení nájemního vztahu, doplněné o stručný přehled komentářových stanovisek a výkladů. Výpověď z nájmu bude samostatně projednána v další části této diplomové práce, neboť právě tento institut tvoří její hlavní předmět zkoumání. Ostatní způsoby skončení nájmu budou představeny pouze v rozsahu nezbytném pro celkové porozumění problematiky skončení nájmu bytu a pro zasazení výpovědi do širšího právního kontextu.

[33] PŠENKO, Robert a OBŠASNÍK, Lukáš. Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku. Brno: BizBooks, 2014, s. 49. ISBN 978-80-265-0265-4.
[34] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014, s. 13. ISBN 978-80-7263-901-4.

Ačkoli odstoupení od smlouvy patří mezi běžné důvody skončení nájemního vztahu, nebude v této práci samostatně rozebíráno. Důvodem je skutečnost, že zákonné důvody umožňující odstoupení od nájemní smlouvy ze strany nájemce či pronajímatele se v podstatné míře překrývají s důvody, na jejichž základě lze nájem bytu okamžitě vypovědět.[35]

3.1 Dohoda o skončení nájmu

Stejně jako v případě jiných závazkových vztahů se i subjekty nájemního vztahu mohou dohodnout, že nadále nehodlají pokračovat ve smluvním vztahu. Právní základ tohoto postupu je obsažen v § 1981 OZ. Smluvním stranám je ponecháno na vůli ujednat si zánik závazku, aniž by současně zakládaly závazek nový.[36]

Forma požadovaná pro tento způsob zániku nájmu bytu se posuzuje s přihlédnutím k § 564 OZ. V souladu s tímto ustanovením zákona platí, že vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, je změna obsahu právního jednání možná pouze projevem vůle učiněným v téže formě nebo ve formě přísnější. Pokud je však určitá forma vyžadována pouze na základě ujednání stran, lze obsah právního jednání změnit i v jiné formě, pokud si strany nevyhradily opak.[37]

Forma právního jednání může být zákonem stanovena buď pro konkrétní typ právního jednání (např. § 2057, § 2228 odst. 1 nebo § 2237 OZ), nebo obecně, bez vazby na určitý typ právního jednání (např. § 560 OZ).[38]

Jelikož se jedná o konkrétní typ právního jednání – nájem bytu –, vyžaduje se podle § 2237 OZ písemná forma.

Nedodržení předepsané formy však nutně nevede k jeho neplatnosti. Ve smyslu § 582 OZ platí, že není-li právní jednání učiněno ve formě stanovené zákonem nebo sjednané stranami, je neplatné pouze tehdy, pokud strany formální vadu následně nezhojí.[39]

3.2 Uplynutím doby nájmu

Nájem bytu je možné sjednat jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou. Neujednají-li strany výslovně dobu trvání nájmu nebo den, ke kterému má nájem skončit, má se za to, že byl nájem sjednán na dobu neurčitou. [40]

---

[35] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014, s. 13. ISBN 978-80-7263-901-4.
[36] § 1981 OZ.
[37] § 564 OZ.
[38] BERAN, Vladimír. Komentář k § 564. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace). [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 13. 4. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz.*
[39] § 582 odst. 1 OZ.
[40] § 2204 odst. 1 OZ.

Nájem na dobu určitou je standardně založen na dohodě stran o konkrétní době trvání nájemního vztahu. Doba trvání nájmu může být sjednána na jakékoli období, na kterém se strany dohodnou. Za situace, kdy by však byla sjednána doba delší než padesát let, platí, že nájem byl uzavřen na dobu neurčitou. Za těchto okolností lze nájem v průběhu prvních padesáti let vypovědět pouze z výpovědních důvodů a ve výpovědní době, které byly sjednány ve smlouvě.[41]

Nájem končí dnem, který byl ve smlouvě sjednán, a to bez ohledu na to, zda se jedná o konkrétní kalendářní datum, nebo o dobu vymezenou například jako dva roky od uzavření smlouvy (§ 603 OZ). Připadne-li poslední den trvání nájmu na den pracovního klidu, nedochází k jeho posunu na nejbližší následující pracovní den.[42]

Nastala-li situace, kdy mělo dojít ke skončení nájmu bytu uplynutím sjednané doby, avšak nájemce byt nadále užívá, může dojít k prodloužení nájemního vztahu konkludentním jednáním. Je-li dáno, že nájemce pokračuje v užívání bytu ještě po dobu alespoň tří měsíců a pronajímatel jej v této lhůtě nevyzve k vyklizení, presumuje se, že nájem byl znovu sjednán na stejnou dobu, na jakou byl původně ujednán, nejvýše však na dobu dvou let.[43]

Podmínkou pro prodloužení nájemního vztahu konkludentním jednáním je pasivita pronajímatele, spočívající ve skutečnosti, že v příslušné lhůtě nevyzve nájemce. Jestliže ovšem pronajímatel nájemce k vyklizení bytu řádně vyzve, nájemní vztah skončí, a to i tehdy, pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu delší než tři měsíce od dne, kdy měl nájem původně skončit.[44]

3.3 Splynutí

Splynutí představuje způsob zániku závazkových práv a povinností, který je vyvolán tím, že dojde k zániku jedné ze stran závazkového vztahu.[45] Jak vyplývá z ustanovení § 1993 odst. 1 OZ, platí, že splyne-li jakýmkoli způsobem právo s povinností v jedné osobě, dochází k zániku jak tohoto práva, tak odpovídající povinnosti, nestanoví-li zákon jinak. V případě nájmu bytu zákon žádnou zvláštní úpravu nestanoví, a proto se použije obecné pravidlo obsažené v tomto ustanovení.[46]

---

[41] § 2204 odst. 2 OZ.
[42] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014, s. 97. ISBN 978-80-7263-901-4.
[43] § 2285 OZ.
[44] KABELKOVÁ, Eva a SULECKÁ, Markéta. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014) Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 451. ISBN 978-80-7400-287-8.
[45] HANDLAR, Jiří. In: PRAŽÁK, Zbyněk. Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721–2893 OZ Praha: Leges, 2017, s. 628. ISBN 978-80-7502-158-8.
[46] KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. Bulletin advokacie, 2013, č. 11, s. 33–40. [online]. Praha: C. H. Beck [cit. 14. 4. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz.*

Typickým příkladem splynutí závazkového vztahu by byla situace, kdy nájemce zdědí byt, v němž byl dosud v nájemním vztahu k pronajímateli. V reakci na tuto právní skutečnost dojde ke spojení práv pronajímatele a povinností nájemce v jedné osobě, což způsobí zánik nájemního vztahu.

3.4 Zánik předmětu nájmu (byt)

Nastane-li situace, že dojde k zániku předmětu nájmu v průběhu trvání nájemního vztahu, dochází touto skutečností k zániku samotného nájmu. Zánik předmětu nájmu, ať již fyzickým zničením, nebo trvalou ztrátou jeho užitných vlastností, vede k tomu, že není nadále možné naplňovat účel nájemního vztahu, a proto nájem bez dalšího zaniká.[47]

K zániku pronajatého bytu dochází i v případě, že při rekonstrukci dojde k rozdělení původně vymezeného bytu na dvě menší bytové jednotky.[48] Dle usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 156/2013 se původně vymezený prostor již v domě nenachází v takovém stavu, aby mohl nadále sloužit svému původnímu účelu jako samostatný byt.[49]

Zanikne-li byt v době trvání nájmu pouze zčásti, má nájemce právo požadovat přiměřenou slevu z nájemného, případně je oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.[50] Ten si ale může zvolit pouze jedno z práv, která mu zákon v této situaci přiznává, tedy buď uplatnit nárok na přiměřenou slevu z nájemného, nebo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Využití obou možností současně je vyloučeno.[51]

3.5 Smrt nájemce

Pouhá smrt nájemce sama o sobě ještě nezpůsobuje zánik nájemního vztahu. Práva a povinnosti z nájmu mohou za splnění zákonem stanovených podmínek přejít na jinou osobu. Příkladem může být smrt nájemce, kdy se nájemcem bytu stává pozůstalý manžel, pokud manželům svědčilo společné nájemní právo dle § 766 OZ. Nesvědčilo-li manželům společné nájemní právo, přechází nájemní vztah na člena nájemcovy domácnosti podle § 2279 a násl. OZ. Nedojde-li k přechodu ani na člena domácnosti, přechází práva a povinnosti z nájmu na dědice

[47] § 2226 odst. 1 OZ.
[48] MLYNÁŘ, Vojtěch. Komentář k § 2226. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vyd., 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 15. 4. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz*.
[49] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. února 2022, sp. zn. 26 Cdo 3385/2021.
[50] § 2226 odst. 2 OZ.
[51] MLYNÁŘ, Vojtěch. Komentář k § 2226. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vyd., 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 15. 4. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz.*

nájemce.[52] Za situace, kdy nedojde ani k této variantě a nájemcův dědic není znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, je pronajímatel oprávněn byt vyklidit, přičemž nájemní vztah definitivně zaniká.[53]

3.5.1 Právní důsledky smrti společného nájemce bytu

V prvé řadě je nezbytné vymezit společný nájem. OZ definuje společný nájem bytu jako situaci, kdy uzavřou nájemní smlouvu s pronajímatelem dvě nebo více osob. Společným nájemcem se stává rovněž osoba, která ke stávající nájemní smlouvě přistoupí se souhlasem všech smluvních stran.[54]

Práva a povinnosti nájemce stanovená v OZ pro nájem bytu se obdobně uplatní i na společné nájemce. V rámci nájemní smlouvy mají společní nájemci stejná práva a povinnosti, jako by šlo o jediného nájemce.[55]

V případě existence společného nájmu bytu přechází v důsledku úmrtí jednoho ze společných nájemců jeho podíl na zbývající nájemce. Pokud byli bytem společně oprávněni pouze dva nájemci, stává se po smrti jednoho z nich druhý nájemce jediným nositelem nájemního práva k bytu.[56]

3.5.2 Nájemcem bytu se stává pozůstalý manžel

Nastane-li situace, že manželům svědčilo společné nájemní právo k bytu, v němž se nacházela jejich rodinná domácnost, dochází po smrti jednoho z nich k přechodu nájemního práva na pozůstalého manžela. Pozůstalý manžel se stává výlučným nájemcem bytu a vstupuje do všech práv a povinností, které ze zaniklého společného nájemního vztahu vyplývaly.[57] Právní úprava tímto způsobem zajišťuje kontinuitu bydlení a ochranu rodinné domácnosti před negativními důsledky úmrtí jednoho z manželů.

V okamžiku, kdy zemře výlučný nájemce bytu nebo domu, je nutné aplikovat ustanovení § 2279 a násl. OZ, jež upravuje přechod práva nájmu bytu. Zákonná úprava stanoví, že nájemní

[52] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014, s. 115. ISBN 978-80-7263-901-4.
[53] § 2284 OZ.
[54] § 2270 OZ.
[55] KABELKOVÁ, Eva a SELUCKÁ, Markéta. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 423. ISBN 978-80-7400-287-8.
[56] KRTIČKA, Daniel. Smrt nájemce bytu: co se v takovém případě stane s nájmem? [online]. Právo pro všechny, [cit. 18. 4. 2025]. Dostupné z: *https://www.pravoprovsechny.cz/clanky/smrt-najemce-bytu-co-se-v-takovem-pripade-stane-s-najmem/*
[57] § 766 odst. 1 OZ.

právo může za splnění zákonem definovaných podmínek přejít na jinou osobu, zejména na člena nájemcovy domácnosti nebo jeho dědice.[58]

3.5.3 Postavení člena nájemcovy domácnosti při přechodu nájmu bytu

Za předpokladu, že zemře nájemce a nejde o společný nájem bytu, je aplikováno ustanovení § 2279 OZ. V souladu s tímto ustanovením přechází nájemní právo na člena nájemcovy domácnosti, který ke dni smrti nájemce v bytě skutečně žil a současně nemá vlastní byt.[59]

Je patrné, že přechod nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti je podmíněn splněním určitých zákonných podmínek. Předně se nesmí jednat o případ společného nájmu; pokud by šlo o společný nájem, uplatnila by se právní úprava dle § 2270 OZ, jak bylo uvedeno výše. Zároveň je třeba, aby člen nájemcovy domácnosti skutečně žil s nájemcem v bytě ke dni jeho smrti. Jak vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího soudu, mezi jinými usnesení sp. zn. 26 Cdo 1120/2004, je žádoucí, aby soužití mělo trvalý charakter a bylo spojeno se společným hospodařením; nestačí tedy pouhá občasná pomoc nebo příležitostné návštěvy u nájemce. Přechod nájmu vyžaduje prokázání trvalého soužití a společného vedení domácnosti před smrtí nájemce.[60]

Dalším požadavkem, který zákon upravuje pro přechod nájmu na člena domácnosti, je skutečnost, že tato osoba je bez vlastnického práva k vlastnímu bytu. Vlastním bytem se rozumí takový byt, k němuž má osoba právní titul, jenž je objektivně způsobilý trvale uspokojit její bytovou potřebu. Nezáleží tedy pouze na formálním vlastnictví či držbě bytu, ale rozhodující je, zda konkrétní právní titul skutečně umožňuje stabilní a dlouhodobé bydlení.[61]

Platná legislativa dále upravuje podmínku, která se však neuplatní vůči všem členům nájemcovy domácnosti bez rozdílu. Rozlišuje mezi tzv. privilegovanými členy domácnosti, mezi něž patří kupříkladu rodiče či sourozenci zemřelého nájemce, kteří jsou taxativně vymezeni zákonem, a zbylými členy domácnosti, na které se tato výjimka nevztahuje.[62]

Při existenci první skupiny, tedy privilegovaných členů domácnosti, zákon nevyžaduje splnění dodatečné podmínky v podobě souhlasu pronajímatele s přechodem nájmu. Na tyto osoby přechází nájemní právo přímo ze zákona.

---

[58] JANOUŠKOVÁ, Michaela. Komentář k § 766. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vyd., 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 19. 4. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz.*

[59] § 2279 odst. 1 OZ.

[60] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. listopadu 2004, sp. zn. 26 Cdo 1120/2004.

[61] JANOUŠKOVÁ, Michaela. Komentář k § 2279. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vyd., 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 19. 4. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz.*

[62] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014, s. 117. ISBN 978-80-7263-901-4.

V případě druhé skupiny, tedy jiných osob než těch, které jsou zákonem taxativně vymezeny jako privilegované, dojde k přechodu nájmu pouze s uděleným souhlasem pronajímatele.[63]

Jestliže dojde k přechodu nájmu na jinou osobu, stanoví zákon možnost tuto situaci dodatečně upravit. Každá osoba, na kterou nájem přešel, je současně oprávněna ve lhůtě jednoho měsíce ode dne smrti původního nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájemním vztahu nehodlá pokračovat.[64]

3.5.4 Doba trvání nájemního vztahu po přechodu

V případě, kdy nastane přechod nájemního práva na jinou osobu dle § 2279 odst. 1 OZ stanoví právní úprava v odst. 2 téhož ustanovení zvláštní pravidlo týkající se délky trvání nájemního vztahu po jeho přechodu. Podle tohoto ustanovení platí, že nájem bytu, který přešel na jinou osobu, zaniká nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy k tomuto přechodu došlo. Jinými slovy, právní kontinuita nájmu je v tomto specifickém případě časově omezena. Účelem této právní úpravy je poskytnout přiměřený časový rámec pro nového nájemce, aby si mohl zajistit jiné bydlení, aniž by docházelo k neúměrnému prodlužování právního vztahu, který vznikl na základě přechodu práva, nikoliv původní smluvní vůle stran.[65]

Rozhodující význam pro posouzení právních důsledků přechodu může představovat skutečnost, zda byl nájem sjednán na dobu určitou či neurčitou. V případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou dochází přechodem nájemního práva ve smyslu § 2279 odst. 1 OZ ke změně v délce trvání nájemního vztahu. Tento vztah následně zaniká uplynutím dvou let ode dne, kdy došlo k přechodu nájmu, tedy ode dne úmrtí dosavadního nájemce. Pro výpočet této dvouleté lhůty se uplatní obecná pravidla pro počítání času, obsažená v § 605 a následujících OZ.

Jiný režim se uplatní tehdy, byl-li nájem sjednán na dobu určitou. Pokud dohodnutá doba trvání nájmu činí méně než dva roky ode dne, kdy nájem přešel, zaniká nájemný vztah uplynutím této sjednané doby. V případě, že sjednaná doba přesahuje hranici dvou let, platí, že nájem skončí nejpozději uplynutím dvou let od přechodu nájmu, tedy bez ohledu na původně stanovenou dobu trvání nájmu. [66]

---

[63] KRTIČKA, Daniel. Smrt nájemce bytu: co se v takovém případě stane s nájmem? [online]. Právo pro všechny, [cit. 20. 4. 2025]. Dostupné z: *https://www.pravoprovsechny.cz/clanky/smrt-najemce-bytu-co-se-v-takovem-pripade-stane-s-najmem/*

[64] § 2279 odst. 4 OZ.

[65] § 2279 odst. 2 OZ.

[66] JANOUŠKOVÁ, Michaela. Komentář k § 2279. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vyd., 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 21. 4. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz.*

4. Výpověď nájmu bytu

4.1 Obecné vymezení výpovědi

Smluvní vztahy se v průběhu času často vyvíjejí způsobem, který může odůvodňovat nemožnost jejich dalšího trvání. Z tohoto důvodu právní úprava, případně dohoda smluvních stran, předvídá možnost předčasného ukončení závazkového vztahu prostřednictvím výpovědi.[67]

Obecná úprava výpovědi je obsažena v § 1998 a násl. OZ. Dle zákona lze závazek vypovědět tehdy, pokud se na tom strany dohodly, nebo pokud takovou možnost výslovně připouští zákon.[68]

Možnost ukončit závazek výpovědí bývá často výslovně upravena ve smluvním ujednání mezi stranami. Pokud jde o formu tohoto právního jednání, musí odpovídat požadavkům stanoveným zákonem, případně formě sjednané smluvními stranami pro konkrétní typ jednání. Smluvní autonomie umožňuje smluvním stranám se dohodnout jak na konkrétních výpovědních důvodech, tak i na možnosti jednostranného ukončení závazku bez uvedení důvodu, pokud tomu nebrání kogentní úprava právního řádu.[69]

Výpověď jako jednostranné právní jednání musí být doručena druhé smluvní straně, aby mohla vyvolat zamýšlené účinky. Tyto účinky nemohou nastat dříve, než měla adresovaná strana objektivní možnost se s obsahem právního jednání seznámit, tedy okamžikem, kdy projev vůle fakticky vstoupí do její dispoziční sféry. Doručení může proběhnout různými formami, ať už prostřednictvím poštovní zásilky nebo osobním předáním. OZ v § 570 stanoví, že právní jednání vůči nepřítomné osobě nabývá účinků ve chvíli, kdy jí dojde projev vůle. Pokud však adresát vědomě zmaří jeho doručení, považuje se právní jednání za doručené. Smluvní strany si rovněž mohou sjednat skutečnost, že výpověď nabude účinnosti později, než dojde adresátovi. Otázkou zůstává, do jaké míry je přípustné sjednat tzv. fikci či nevyvratitelnou právní domněnku doručení, což je v rámci literatury a judikatury předmětem výkladových debat.[70]

Výpověď musí splňovat určité obsahové náležitosti, aby mohla být považována za účinné právní jednání. Musí z ní být zřejmé, jaký závazkový vztah (typicky konkrétní smlouva) má být

[67] DOBROVOLNÁ, Eva. In: PRAŽÁK, Zbyněk. Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721–2893 OZ Praha: Leges, 2017, s. 638. ISBN 978-80-7502-158-8.
[68] § 1998 odst. 1 OZ.
[69] DOBROVOLNÁ, Eva. In: PRAŽÁK, Zbyněk. Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721–2893 OZ Praha: Leges, 2017, s. 638. ISBN 978-80-7502-158-8.
[70] ŠILHÁN, Josef. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1174. ISBN 978-80-7400-535-0.

tímto úkonem ukončen, a zároveň musí obsahovat jednoznačný a srozumitelný projev vůle směřující k zániku tohoto závazku formou výpovědi.[71]

Požadavek na uvedení důvodu ve výpovědi se nicméně pro účinnost nevyžaduje. Dle judikatury Nejvyššího soudu není uvedení důvodu výpovědi nezbytné, pokud takovou povinnost nestanoví zákon či smlouva mezi stranami. Výpověď je tedy platná a účinná i v případech, kdy v ní není výslovně specifikován důvod jejího podání. Absence důvodu nicméně může mít význam při následném posuzování oprávněnosti výpovědi, zejména pokud je její důvod zpochybněn a věc je předmětem soudního přezkumu.[72]

Výpovědí závazek zaniká, přičemž tímto zánikem nedochází ke vzniku nových práv a povinností mezi stranami. Práva a povinnosti, které vznikly před zánikem závazku, zůstávají nedotčeny a plnění, jež byla poskytnuta před účinky výpovědi, se nepovažují za bezdůvodné obohacení.[73]

4.2 Výpověď z nájmu bytu a její obecné náležitosti

Výpověď nájmu může být podána kteroukoli ze smluvních stran, tedy jak nájemcem, tak pronajímatelem. V obou případech nicméně právní úprava vyžaduje písemnou formu, přičemž ústní výpověď nájmu není právním řádem České republiky uznávána. Tuto skutečnost výslovně upravuje ustanovení § 2286 OZ.

Důvody, pro které mohou jednotlivé smluvní strany nájem vypovědět, se do určité míry liší. Pronajímatel je v tomto ohledu výrazně omezen, neboť může nájem vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů. Tato problematika bude podrobněji rozebrána v části věnované výpovědi ze strany pronajímatele. Naproti tomu nájemce, jakožto slabší smluvní strana, požívá vyšší míru právní ochrany, a proto je mu umožněno nájem bytu vypovědět z jakéhokoli důvodu, případně i bez uvedení důvodu, pokud se jedná o nájem uzavřený na dobu neurčitou. V kontextu nájmu uzavřeného mezi nájemcem a pronajímatelem na dobu určitou nemá nájemce možnost nájem jednostranně vypovědět bez udání důvodu. K výpovědi u nájmu na dobu určitou je nájemce oprávněn pouze v případech, které si s pronajímatelem výslovně sjednal v nájemní smlouvě v souladu s § 2229 OZ, případně z důvodů stanovených zákonem. Ilustrací daného zákonného

[71] VÝTISK, Michal. Komentář k § 1998. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vyd., 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 24. 4. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz*.

[72] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. prosince 2011, sp. zn. 23 Cdo 3470/2010.

[73] VÝTISK, Michal. Komentář k § 1998. In: PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN,Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vyd., 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 24. 4. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz.*

důvodu může být situace upravená v § 2229 OZ, kdy dojde k podstatné změně okolností a nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu nadále setrval.[74] Daná problematika bude dále analyzována podrobněji v části výpověď ze strany nájemce.

V rámci výpovědi nájmu bytu může nastat komplexnější skutkový stav, pokud je byt ve spoluvlastnictví více osob. V takové situaci je k platnému podání výpovědi třeba souhlasu většiny spoluvlastníků bytu. Tuto otázku upravuje § 1128 a násl. OZ. Dle odst. 1 tohoto ustanovení rozhodují spoluvlastníci o běžné správě společné věci prostou většinou hlasů.[75]

Je však třeba zohlednit, že v některých případech může být situace složitější, zejména pokud je vyžadována alespoň dvoutřetinová většina hlasů spoluvlastníků. Jednalo by se zejména o situaci upravenou v § 1129 OZ, která se vztahuje k rozhodování o významných záležitostech týkajících se společné věci, jako je její významné zhodnocení či znehodnocení nebo změna jejího účelu.[76] Významná záležitost je blíže vymezena judikaturou, která zdůrazňuje nutnost odlišného přístupu k jednotlivým aspektům nájemních vztahů. Při posuzování dané otázky je nutné zohlednit zejména dobu trvání nájmu, výši nájemného či možnosti předčasného ukončení nájemního vztahu. Ve všech případech je ovšem nezbytné přihlížet ke konkrétním okolnostem dané věci, které představují jedinečný základ pro soudní posouzení a jejichž závěry nelze bez dalšího přenášet na jiné případy.[77]

V některých případech právní úprava vyžaduje souhlas všech spoluvlastníků. Ustanovení § 1132 OZ stanovuje, že k rozhodnutí, jehož důsledkem má být zatížení společné věci nebo zrušení jejího stávajícího zatížení, stejně jako k rozhodnutí, které má vést k omezení práv spoluvlastníků na dobu delší než deset let, je vyžadován jednomyslný souhlas všech spoluvlastníků.[78] V kontextu nájmu bytu může být požadavek souhlasu všech spoluvlastníků relevantní kupříkladu za situace, je-li nájem sjednáván na dobu neurčitou s možností výpovědi až po uplynutí deseti let, případně pokud je s nájmem na dobu neurčitou spojena desetiletá výpovědní doba či jiné obdobně dlouhé omezení možnosti ukončení nájemního vztahu.[79]

[74] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014, s. 22. ISBN 978-80-7263-901-4.
[75] BEZOUŠKA, Petr a PIECHOWICZOVÁ, Lucie. Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny. Právo. Olomouc: ANAG, 2013, s. 161. ISBN 978-80-7263-819-2.
[76] §1129 odst. 1 OZ.
[77] KRÁLÍK, Michal. In: SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Praha: C. H. Beck, 2021, s. 578. ISBN 978-80-7400-803-0.
[78] §1132 OZ.
[79] KRÁLÍK, Michal. § 1132. In: SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Praha: C. H. Beck, 2021, s. 605. ISBN 978-80-7400-803-0.

Aby se výpověď stala perfektní, musí být splněny dvě podmínky: výpověď musí být adresována konkrétní osobě oprávněné ji přijmout a zároveň jí musí být skutečně doručena.[80]

Adresnost právního úkonu představuje nezbytný předpoklad pro jeho vznik. Dle konstantní judikatury Nejvyššího soudu, aby mohl jednostranný právní úkon, kupříkladu výpověď nájmu bytu, vůbec vzniknout, musí být adresován konkrétnímu subjektu, tj. z jeho obsahu musí být zřejmé, komu je určen. Pokud adresát v textu výpovědi není výslovně nebo alespoň zprostředkovaně uveden, nejedná se o právně relevantní adresný úkon a výpověď tak právně nevzniká. Skutečnost, že se takový úkon dostane fakticky do dispozice adresáta, ilustrativně třeba prostřednictvím obálky, na níž je označeno jeho jméno, není dostačující. Obálka jako prostředek doručení není součástí samotného právního úkonu a nelze ji využít k identifikaci jeho adresáta. Nejvyšší soud v této souvislosti korigoval právní názor nižších instancí, které označily takto formulovanou výpověď za absolutně neplatnou pro neurčitost. Dovolací soud naopak uzavřel, že právní úkon, jemuž chybí základní náležitost v podobě adresnosti, vůbec právně nevzniká, a tudíž není možné jej posuzovat z hlediska jeho platnosti.[81]

Zákonná úprava související s doručováním právních jednání užívá pojem „dojití“, přičemž v této souvislosti odkazuje na ustanovení § 573 OZ. V praxi mohou nastat situace, kdy se jedna ze smluvních stran bude pokoušet převzetí výpovědi záměrně zamezit. Citované ustanovení stanovuje vyvratitelnou právní domněnku, dle níž se má za to, že písemnost, která byla odeslána prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, došla adresátovi třetím dnem po jejím předání k přepravě. Jedná se nicméně o vyvratitelnou právní domněnku, což znamená, že adresát má možnost prokázat, že mu písemnost ve skutečnosti doručena nebyla. V případě, že by se adresát například po dobu doručování nacházel v zahraničí a neměl objektivní možnost zkontrolovat svou poštovní schránku, pak by bylo možné dobu doručení počítat až od okamžiku jeho návratu do České republiky. Tato skutečnost následně může mít v praxi zásadní vliv na počátek běhu právních lhůt. Samotné užití tohoto zákonného pojmu nemusí být pro účastníky nájemních vztahů zcela srozumitelné, jeho smyslem však je, aby měla strana, které je výpověď určena, reálnou příležitost se s jejím obsahem seznámit. Není přitom nezbytné, aby se tak skutečně stalo.[82]

V kontextu doručování, pokud na straně nájemce či pronajímatele figuruje více osob, je třeba aplikovat ustanovení § 1868 odst. 2 OZ, které zohledňuje praktickou situaci, kdy účast více subjektů na jedné straně závazkového vztahu může způsobovat obtíže při doručování. S ohledem

[80] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014, s. 25. ISBN 978-80-7263-901-4.
[81] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009.
[82] KŘEČEK, Stanislav a TUČKOVÁ, Barbora. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Praktik. Praha: Leges, 2016, s. 115. ISBN 978-80-7502-135-9.

na uvedené okolnosti zákon umožňuje, aby si osoby vystupující společně na jedné straně závazkového vztahu určily společného zmocněnce pro doručování, čímž se zabezpečuje efektivnější a přehlednější komunikace mezi smluvními stranami. Tato skutečnost má za následek, že pro vyvolání právních účinků vůči všem těmto osobám postačuje, aby jednostranné adresované právní jednání, směřující ke všem společně, bylo doručeno pouze tomuto společnému zástupci.[83] Nebyl-li však určen společný zástupce pro doručování, je nezbytné, aby byla výpověď doručena každému jednotlivému subjektu, který se nachází na druhé straně smluvního vztahu.[84]

Právní úprava délky výpovědní doby je obsažena zejména v ustanovení § 2286 odst. 1 OZ, které zakotvuje, že výpovědní doba začíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.[85] Počátek běhu výpovědní doby tedy není stanoven k datu doručení výpovědi, ale navazuje až na první den kalendářního měsíce, který následuje po dni, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.[86]

Za ilustrativní modelovou situaci lze považovat případ, kdy pronajímatel doručí nájemci výpověď z nájmu bytu dne 20. června. Vzhledem k tomu, že podle ustanovení § 2288 OZ činí výpovědní doba v případě výpovědi podané pronajímatelem tři měsíce, začne výpovědní doba běžet od 1. července a skončí uplynutím posledního dne třetího kalendářního měsíce, tedy dne 30. září.

Právní úprava nájmu bytu neobsahuje zvláštní ustanovení upravující pravidla pro počítání času. Z tohoto důvodu se v těchto případech uplatní obecná úprava obsažená v § 605 odst. 2 OZ, která se aplikuje subsidiárně.

U lhůty nebo doby stanovené podle týdnů připadá její konec na den, který se svým označením (např. středa, čtvrtek apod.) shoduje s dnem, kdy nastala skutečnost rozhodná pro počátek jejího běhu.

V situaci, kdy je doba či lhůta stanovena podle měsíců nebo let, končí ve stejný kalendářní den, jehož číselné označení odpovídá dni, kdy nastala právně relevantní skutečnost určující počátek jejího běhu.[87] Pokud však takový den v příslušném měsíci neexistuje – například v případě, kdy je lhůta stanovena tak, že má uplynout posledního dne měsíce, který ovšem nemá dostatečný počet dní, jako je tomu typicky u února, jenž nemá tolik dní jako měsíce delší – pak se

[83] LAVICKÝ, Petr. Komentář k § 1868. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník: Komentář. Závazkové právo. 2. vyd. [online]. Praha: C. H. Beck, 2025 [cit. 28. 4. 2025]. Dostupné z: www.beck-online.cz.
[84] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. března 2001, sp. zn. 26 Cdo 1981/2000.
[85] § 2286 odst. 1 OZ.
[86] JANOUŠKOVÁ, Michaela. Komentář k § 2286. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vydání, 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 4. 5. 2025]. Dostupné z: www.beck-online.cz.
[87] LAVICKÝ, Petr. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1941. ISBN 978-80-7400-852-8.

za okamžik uplynutí lhůty považuje poslední kalendářní den daného měsíce, tedy ten nejzazší den, který v něm skutečně existuje. Tato problematika bude podrobněji rozebrána v kapitole č. 6.

5. Výpověď ze strany nájemce

Nájemce je ve vztahu k pronajímateli vnímán jako slabší smluvní strana, a proto mu právní úprava poskytuje zvýšenou míru ochrany. Tento přístup vychází především z potřeby zabránit neodůvodněné ztrátě bydlení, která by mohla mít pro nájemce závažné důsledky v osobní i sociální rovině. V návaznosti na to je nájemci umožněno ukončit nájem bytu výpovědí za méně přísných podmínek, než jaké zákon stanoví pro pronajímatele.

Důvody, na jejichž základě může nájemce vypovědět nájemní smlouvu, se liší v závislosti na tom, zda byla smlouva o nájmu bytu uzavřena na dobu určitou, nebo neurčitou.

Obecná možnost ukončení nájmu výpovědí bez nutnosti uvádět důvod představuje jeden z charakteristických rysů nájemního vztahu sjednaného na dobu neurčitou.[88] Tento princip vychází ze samotné povahy takového smluvního ujednání, které nájemci poskytuje větší flexibilitu při rozhodování o dalším trvání nájemního poměru. Umožňuje reagovat na změnu osobních, pracovních či jiných životních okolností bez nutnosti ospravedlňovat své rozhodnutí konkrétním důvodem.

Výpověď podaná nájemcem pronajímateli v případě nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou již možnost výpovědi bez uvedení důvodu neobsahuje. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou v případech, změní-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.[89]

Nad rámec zákonem stanovených důvodů si mohou nájemce a pronajímatel sjednat další výpovědní důvody, na jejichž základě bude nájemce oprávněn nájemní smlouvu ukončit, a to v souladu s ustanovením § 2229 OZ.[90] Pochopitelně i v tomto kontextu existuje ochrana práv nájemce jako slabší smluvní strany, jejímž cílem je zabránit jejich neoprávněnému zkracování. V souladu s ustanovením § 2235 odst. 1 OZ se k ujednáním, která by vedla ke zkrácení práv nájemce, nepřihlíží.

5.1 Výpověď nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou

U nájmu na dobu neurčitou je relevantní ustanovení § 2231 OZ, které nájemci umožňuje vypovědět nájem bytu kdykoliv.[91] Na rozdíl od výpovědi nájmu sjednaného na dobu určitou je

[88] MLYNÁŘ, Vojtěch. Komentář k § 2231. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vydání, 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 8. 5. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz*

[89] § 2287 OZ.

[90] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014, s. 83. ISBN 978-80-7263-901-4.

[91] § 2231 OZ.

nájem uzavřený na dobu neurčitou možné ukončit i bez uvedení důvodu. Za těchto okolností není vyžadováno ve výpovědi specifikovat, proč k jejímu podání dochází, postačuje stručné prohlášení, jímž strana vyjadřuje vůli nájemní vztah ukončit.

Jiná situace nicméně nastává, je-li nájem vypovídán bez výpovědní doby, a to jak v případech stanovených zákonem, tak i tehdy, byla-li možnost okamžité výpovědi sjednána smluvně. Při takových okolnostech musí být důvod výpovědi v textu právního jednání výslovně uveden.[92] Tato problematika bude podrobněji rozebrána v kapitole 5.3.

Výpovědní doba v tomto případě činí tři měsíce, jak lze dovodit z ustanovení § 2286 odst. 1 OZ, a její běh začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně, jak bylo již naznačeno výše.

5.2 Výpověď nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou

Výpověď nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou je primárně zakotvena v § 2287 OZ. Příslušné právní předpisy vycházejí z předpokladu, že i pronajímateli by měla být poskytnuta určitá míra jistoty, že nájemní vztah sjednaný na dobu určitou skutečně potrvá po sjednanou dobu a pronajímatel nebude nucen v krátkém časovém horizontu hledat nového nájemce. Z tohoto důvodu je nájemce oprávněn ukončit nájem výpovědí pouze v rámci podstatné změny okolností, která mu objektivně znemožňuje v nájmu nadále pokračovat.

Za modelovou situaci podstatné změny může být považováno narození dítěte, které vyvolá potřebu přestěhování do bytu lépe odpovídajícího nárokům rozšířené domácnosti.[93] Dále lze uvést situaci, kdy se nájemce ocitne v tíživé životní situaci, například v důsledku závažného onemocnění, kdy zdravotní obtíže mohou vyžadovat změnu bydlení – ať už z důvodu dostupnosti lékařské péče, bezbariérovosti nebo potřeby klidového režimu – čímž se výrazně mění podmínky, za nichž byl nájem původně sjednán.

Komentované ustanovení výslovně neupravuje délku výpovědní doby, proto se analogicky použije tříměsíční výpovědní lhůta podle § 2231 odst. 1 věty druhé OZ. Pronajímatel na rozdíl od nájemce nemá oprávnění požadovat soudní přezkum důvodnosti výpovědi, jak je upraveno v § 2290 OZ. V případě sporu o trvání nájemního vztahu bude tato otázka posouzena jako předběžná v řízení, v němž se pronajímatel bude domáhat úhrady dlužných plateb za užívání bytu.[94]

---

[92] DEJLOVÁ, Hana. In: KABELKOVÁ, Eva a DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 105. ISBN 978-80-7400-524-4.
[93] BEZOUŠKA, Petr a PIECHOWICZOVÁ, Lucie. Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny. Právo. Olomouc: ANAG, 2013, s. 315. ISBN 978-80-7263-819-2.
[94] JANOUŠKOVÁ, Michaela. Komentář k § 2287. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vydání, 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 11. 5. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz.*

5.3 Okamžitá výpověď z nájmu – specifické případy

Nájemce má dle právní úpravy možnost jednostranně ukončit nájem bytu sjednaný na dobu určitou i bez dodržení výpovědní doby, a to za přesně vymezených podmínek stanovených zákonem.

Právo na okamžité ukončení nájmu svědčí nájemci zejména tehdy, je-li mu znemožněno řádné užívání bytu v důsledku vad či poškození, které nájemce nezavinil a které pronajímatel neodstranil ani v dodatečně poskytnuté lhůtě (§ 2266 OZ). Obdobné oprávnění náleží nájemci i v situaci, kdy pronajímatel zvlášť závažným způsobem poruší své povinnosti a způsobí tím nájemci podstatnou újmu (§ 2232 OZ).

Výpověď bez výpovědní doby může být dále uplatněna v případech, kdy dojde k částečnému zániku bytu (§ 2226 odst. 2 OZ), v důsledku rušivých zásahů třetích osob do užívacího práva nájemce, při zásahu ze strany veřejné moci nebo v důsledku právních překážek znemožňujících užívání bytu. Konečně je tento způsob ukončení nájmu přípustný i za situace, kdy v důsledku podstatné změny okolností dojde k narušení rovnováhy závazkového vztahu v míře, jež neumožňuje spravedlivě požadovat jeho další trvání (zásada clausula rebus sic stantibus).[95]

5.3.1 Pronajímatel nesjedná nápravu poškození nebo vady bytu

Povinnost provádět běžnou údržbu a drobné opravy v bytě dle zákona náleží nájemci. Není však vyloučeno, aby si strany v nájemní smlouvě ujednaly odlišné uspořádání, kupříkladu takové, že běžnou údržbu a drobné opravy zajistí na vlastní náklady pronajímatel, případně že náklady na jejich provedení ponese nájemce. Zvolená forma smluvního uspořádání je v mezích dispozitivnosti příslušných ustanovení přípustná.[96]

Pokud si smluvní strany výslovně neujednají skutečnost, že veškeré povinnosti spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami bytu ponese pronajímatel, je nezbytné si vymezit, co konkrétně spadá pod tyto pojmy. Určení rozsahu běžné údržby a drobných oprav je zásadní pro rozlišení, které povinnosti náleží nájemci a které zůstávají na straně pronajímatele.

OZ sám o sobě výslovně nedefinuje pojmy „běžná údržba“ a „drobné opravy“ související s užíváním bytu. S ohledem na uvedené se pro jejich vymezení subsidiárně uplatní nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, účinné od 1. ledna 2016.

Běžná údržba bytu představuje soubor činností, které jsou pravidelně prováděny za účelem zachování funkčního a hygienického stavu bytu a jeho vybavení v rámci běžného užívání.

[95] Tamtéž.
[96] KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva a DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 245. ISBN 978-80-7400-524-4.

Zahrnuje zejména malování, údržbu a čištění podlah a jejich krytin, obkladů stěn či odpadních systémů až po svislé rozvody. Dále zahrnuje udržování funkčnosti bytového zařízení, kontrolu a údržbu elektronicky řízených vodovodních baterií, hlásičů kouře apod.[97]

Drobné opravy bytu představují údržbové zásahy, které se týkají bytu samotného a jeho vnitřního vybavení, jestliže je toto vybavení součástí bytu a nachází se ve vlastnictví pronajímatele. Drobné opravy se v souladu s § 3 posuzují buď na základě věcného vymezení, nebo s ohledem na výši vynaložených nákladů. Věcné vymezení zahrnuje konkrétní opravy vyjmenované v § 4 téhož nařízení, například opravy jednotlivých částí dveří a oken nebo výměny světelných zdrojů. Opravy, které nejsou výslovně uvedeny ve věcném seznamu, mohou být rovněž považovány za drobné, jestliže náklad na jednu takovou opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč.[98]

Pokud se jedná o vadu či poškození, které nespadá pod vymezení běžné údržby a drobných oprav ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., má povinnost odstranit takovou závadu ze zákona pronajímatel. Za situace, kdy pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu bytu bez zbytečného odkladu a v odpovídající kvalitě, je nájemce oprávněn přistoupit k odstranění těchto závad svépomocně a následně požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů, případně se domáhat přiměřené slevy z nájemného.[99]

Aby mohl nájemce uplatnit svá práva vyplývající z existence vady či poškození bytu, je nezbytné, aby o této skutečnosti bez zbytečného odkladu informoval pronajímatele poté, co ji zjistil nebo při obvyklé péči zjistit mohl.[100]

Dojde-li ze strany nájemce k tomu, že nesplní svou povinnost informovat pronajímatele o vadě či poškození bytu bez zbytečného odkladu, nese za toto opomenutí právní důsledky. V takové situaci je nájemce povinen snášet užívání bytu, jehož obytná funkce může být v důsledku vady dočasně omezena, aniž by tím byl bez dalšího oprávněn ukončit nájemní smlouvu okamžitou výpovědí.[101]

V okamžiku, kdy nájemce řádně oznámí existenci vady či poškození bytu a pronajímatel nepřijme v přiměřené lhůtě odpovídající kroky k jejich odstranění, dostává se pronajímatel do prodlení s plněním své povinnosti. Samotné prodlení s odstraněním vady či poškození však samo o sobě nezakládá automaticky právo nájemce okamžitě vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby. Takové vypovězení je možné až za splnění dalších podmínek.

---

[97] Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
[98] Tamtéž.
[99] § 2265 odst. 2 OZ.
[100] § 2265 odst. 3 OZ.
[101] KABELKOVÁ, Eva a SELUCKÁ, Markéta. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 415. ISBN 978-80-7400-287-8.

Musí se především jednat o hrubé porušení povinností ze strany pronajímatele, které má závažný charakter a významně ovlivňuje kvalitu bydlení nájemce. Demonstrativním příkladem může být dlouhodobě nefunkční vytápění, které činí užívání bytu obtížným či zcela nemožným a narušuje účel nájemního vztahu.[102]

Avšak před doručením výpovědi pronajímateli musí nájemce předcházejícím způsobem uplatnit marnou výzvu k odstranění poškození či vady v bytě, a to s poskytnutím přiměřené dodatečné lhůty k nápravě. Délka dodatečné lhůty poskytnuté pronajímateli k odstranění poškození či vady bude záviset na konkrétních okolnostech případu, zejména na tom, jaký časový úsek je objektivně nezbytný k provedení příslušné opravy s ohledem na její rozsah, povahu a technickou náročnost.[103]

Lze tedy konstatovat, že v situaci, kdy v důsledku vady či poškození bytu, za něž nájemce nenese odpovědnost, dojde k tomu, že nájemce není schopen byt nadále užívat k účelu bydlení, vzniká mu právo ukončit nájemní smlouvu výpovědí s okamžitou účinností, tedy bez výpovědní doby.[104]

Je však nezbytné zdůraznit, že pokud poškození nebo vada předmětu nájmu vznikly v důsledku jednání nájemce, právo na okamžitou výpověď nájmu mu v takovém případě nenáleží. Jednalo by se o situaci, kdy nájemce svépomocně či neodborně manipuluje s elektroinstalací a způsobí zkrat, který vede k technickému znehodnocení bytu.[105]

V souvislosti se závěrem je účelné odkázat také na možnost aplikace § 2227 OZ, která upravuje situace ztráty použitelnosti pronajaté věci a může být relevantní i v kontextu výpovědi. Pokud se předmět nájmu stane nepoužitelným k dohodnutému účelu, případně – není-li účel sjednán – tak k účelu obvyklému, a to z příčin, které nelze přičítat nájemci, je nájemce oprávněn nájemní smlouvu ukončit výpovědí bez odkladu.[106]

5.3.2 Nájemce je při užívání bytu rušen zásahy ze strany třetích osob

Ustanovení upravující poškození či vady bytu se obdobně uplatní i v situacích, kdy užívání bytu brání existence práva třetí osoby.[107]

---

[102] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014, s. 90. ISBN 978-80-7263-901-4.
[103] Tamtéž.
[104] MLYNÁŘ, Vojtěch. Komentář k § 2227. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vydání, 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 15. 5. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz.*
[105] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014, s. 90. ISBN 978-80-7263-901-4.
[106] § 2227 OZ.
[107] § 2268 odst. 1 OZ.

Demonstrativně lze uvést zásah třetí osoby do výkonu nájemcova práva k užívání bytu, kdy soused opakovaně narušuje nájemcovo právo na pokojné užívání bytu nadměrným hlukem, a to i přes opakované výzvy k nápravě.

Nájemce je oprávněn požádat pronajímatele o zajištění ochrany proti zásahům třetích osob do svého užívacího práva k bytu. Pronajímatel je následně povinen takovou ochranu nájemci poskytnout, a to ve lhůtě přiměřené okolnostem konkrétního případu.[108]

Pokud pronajímatel nájemci neposkytne přiměřenou ochranu proti zásahům třetích osob, a to ani v časovém horizontu odpovídajícím okolnostem, je nájemce oprávněn nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.[109]

Za neposkytnutí dostatečné ochrany nelze považovat pouze pasivní postoj pronajímatele, tedy situaci, kdy nájemci ochranu neposkytne vůbec, ale též případy, kdy jím poskytnutá ochrana postrádá účinnost. K takové situaci může dojít i v případě, že je nárok uplatňovaný třetí osobou vůči předmětu nájmu po právu. Za dostatečnou lze totiž považovat pouze takovou ochranu, která je skutečně efektivní, tedy takovou, jejímž důsledkem je obnovení a zachování nerušeného užívání pronajaté věci ze strany nájemce.

V opačném případě nelze spravedlivě požadovat, aby byl nájemce nucen ve smluvním vztahu s pronajímatelem nadále setrvávat.[110]

Využije-li nájemce v situaci, kdy mu pronajímatel neposkytne dostatečnou ochranu, svého práva vypovědět nájem bez výpovědní doby, dochází ke skončení nájmu v souladu s § 1998 odst. 2 OZ účinností výpovědi. Tato účinnost nastává buď okamžikem, kdy nájemce výpověď pronajímateli oznámí za jeho přítomnosti, nebo dnem, kdy je pronajímateli výpověď doručena.[111]

5.3.3 Užívání bytu nájemcem je omezeno v důsledku právní úpravy

Ustanovení upravující poškození či vadu bytu se obdobně uplatní také v případech, kdy je užívání bytu znemožněno v důsledku právní úpravy obsažené v zákoně nebo na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci vydaného v souladu se zákonem.[112]

Příkladem okolností, kdy může dojít k omezení užívání bytu z důvodu zákonné úpravy, je událost, kdy pronajímatel poskytne nájemci k užívání prostor, jenž nebyl kolaudován jako bytový. Dojde-li k takovému skutkovému stavu, není dle stavebního zákona možné daný prostor legálně

[108] § 2212 odst. 1 OZ.
[109] § 2212 odst. 2 OZ.
[110] DEJLOVÁ, Hana. In: KABELKOVÁ, Eva; DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 92. ISBN 978-80-7400-524-4.
[111] Tamtéž.
[112] § 2268 odst. 2 OZ.

užívat k bydlení, ačkoliv tato skutečnost nemá sama o sobě vliv na platnost nájemní smlouvy a nesmí být na újmu nájemce.[113]

Velmi výstižný a relevantní příklad v kontextu rozhodnutí orgánu veřejné moci uvádí Bajura, konkrétně stavebního úřadu, jímž je vlastníkovi stavby uložena povinnost realizovat nezbytné zabezpečovací práce.[114]

Podmínky, které je nutné ze strany nájemce naplnit pro uplatnění práva na okamžitou výpověď, jsou analogické podmínkám stanoveným pro případy, kdy dochází k rušení výkonu nájemního práva zásahy třetích osob.

5.3.4. Pronajatý byt dozná částečného zániku

Základní právní východisko je obsaženo v ustanovení § 2226 OZ. Podle jeho prvního odstavce nájem zaniká tehdy, dojde-li během trvání nájemního vztahu k zániku předmětu nájmu.[115] Pokud však nedojde k úplnému zániku předmětu, uplatní se druhý odstavec téhož ustanovení, dle něhož má nájemce v rámci částečného zániku věci během trvání nájmu právo požadovat přiměřenou slevu z nájemného, případně je oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.[116]

S ohledem na relevantní judikaturu je nezbytné vymezit, že zničením předmětu nájmu se rozumí faktický zánik, tedy takový stav, kdy již není možné čerpat užitné vlastnosti. Naopak za zničení předmětu nájmu nelze považovat pouze dočasnou ztrátu způsobilosti k jeho užívání. Samotné poškození pronajaté věci tak nepředstavuje její zánik ve smyslu právní úpravy.[117]

Za situace, že dojde k částečnému zániku předmětu nájmu, je na nájemci, aby posoudil, zda pro něj má i nadále smysl v nájmu pokračovat za přiměřeně snížené nájemné, či zda využije svého práva k okamžité výpovědi.

Jakmile ale nájemce zvolí jednu z právních možností – ať už pokračování v nájmu se slevou, nebo okamžité ukončení –, je tím druhá varianta vyloučena. Nelze proto akceptovat postup, při němž by nájemce i přes částečný zánik předmětu nájmu nadále dlouhodobě užíval byt, a teprve následně uplatnil nárok na zpětnou slevu z nájemného a současně přistoupil k výpovědi nájmu.[118]

---

[113] § 2236 odst. 2 OZ.
[114] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014, s. 92. ISBN 978-80-7263-901-4.
[115] § 2226 odst. 1 OZ.
[116] § 2226 odst. 2 OZ.
[117] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2012, sp. zn. 25 Cdo 4850/2009.
[118] HULMÁK, Milan. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 315. ISBN 978-80-7400-287-8.

5.3.5 Pronajímatel se dopouští zvláště závažného porušení svých povinností

Primární právní východisko je obsaženo v ustanovení § 2232 OZ. Dopustí-li se pronajímatel zvlášť závažného porušení svých povinností, v jehož důsledku vznikne nájemci značná újma, je nájemce oprávněn nájemní smlouvu vypovědět s okamžitou účinností, tedy bez výpovědní doby.[119]

Citované ustanovení stanovuje kritéria, jejichž splnění je nezbytným předpokladem pro uplatnění práva na okamžitou výpověď z příčiny zvlášť závažného porušení povinností. Prvním kritériem pro uplatnění je, aby k porušení povinnosti došlo „zvlášť závažným způsobem". Judikatura v tomto ohledu vymezuje, že charakter porušení musí dosahovat minimálně takového rozsahu, jaký je zákonem vyžadován v jiných případech okamžité výpovědi nájmu. Uvedené ustanovení tak dopadá na situace, kdy již nelze po dotčené straně spravedlivě požadovat, aby v nájemním vztahu nadále setrvávala.[120]

Druhým nezbytným kritériem pro uplatnění je vznik značné újmy na straně nájemce. Tato újma musí mít významný dopad na právní či faktickou sféru, a to i nepřímo.[121] Naopak tato podmínka není splněna, pokud sice ke vzniku značné újmy dojde, avšak bez současného porušení povinnosti ze strany pronajímatele.[122]

K uplatnění není zapotřebí, aby ze strany porušitele došlo k opakovanému jednání nebo k porušení více povinností současně. Postačuje jediné porušení jedné povinnosti, pokud toto porušení svou intenzitou naplňuje charakter zvlášť závažného zásahu, jenž druhé straně způsobuje podstatnou újmu.[123]

Ve všech případech je však nezbytné individuálně posuzovat konkrétní skutkové okolnosti dané situace, neboť závěr o naplnění podmínek musí vycházet z celkového kontextu daného skutkového stavu.

5.4 Výpověď nájemní smlouvy učiněná nájemcovým dědicem

Přechod nájmu na dědice byl výše již stručně zmíněn v souvislosti se smrtí nájemce. Samotná možnost výpovědi ze strany dědice však dosud nebyla blíže rozebrána. Tuto situaci blíže upravuje § 2283 odst. 2 OZ, jenž stanoví:

---

[119] § 2232 OZ.
[120] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 8. 2011, sp. zn. 26 Cdo 1632/2009.
[121] MLYNÁŘ, Vojtěch. Komentář k § 2232. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vydání, 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 17. 5. 2025]. Dostupné z: www.beck-online.cz.
[122] Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 25. 1. 1930, sp. zn. Rv I 1848/29.
[123] MLYNÁŘ, Vojtěch. Komentář k § 2232. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vydání, 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 17. 5. 2025]. Dostupné z: www.beck-online.cz.

Nájemcův dědic může nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.[124]

Z uvedeného lze dovodit, že subjektivní lhůta začíná běžet okamžikem, kdy se dědic současně dozví o úmrtí nájemce, o tom, že je jeho dědicem, a rovněž o tom, že právo nájmu nepřešlo na jinou osobu, zejména na člena nájemcovy domácnosti. Právní rámec přitom vyžaduje kumulativní splnění všech těchto podmínek jako předpoklad pro počátek běhu subjektivní lhůty. Objektivní lhůta v délce šesti měsíců počíná běžet okamžikem úmrtí nájemce.[125]

Pokud dědic neuplatní své právo na výpověď ve stanovené lhůtě, lze dovodit zánik tohoto práva ve smyslu § 654 OZ.

Ze znění § 2283 odst. 2 OZ lze vyvodit, že se jedná o kogentní právní úpravu, od níž se nelze smluvně odchýlit. Uvedené prekluzivní lhůty slouží k ochraně právní jistoty účastníků nájemního vztahu po smrti nájemce a zároveň k jednoznačnému vymezení trvání či zániku nájmu. Jak vyplývá z interpretačních zásad stanovených v § 1 odst. 2 OZ, je možné se od zákonného pravidla odchýlit pouze tehdy, nebrání-li tomu jeho text, povaha nebo účel.

S ohledem na to, že by smluvní modifikace těchto lhůt narušila právní jistotu a stabilitu, je třeba tyto lhůty považovat za kogentní.[126]

5.5 Obrana pronajímatele proti uplatněné výpovědi nájemní smlouvy

Možnosti obrany pronajímatele proti výpovědi ze strany nájemce jsou výrazně omezené, neboť v rámci nájemního vztahu je pronajímatel obecně vnímán jako silnější smluvní strana. Tento princip reflektuje zákonná úprava, která poskytuje vyšší míru ochrany nájemci jakožto slabší smluvní straně. Přesto i pronajímateli musí být zachována možnost účinné právní obrany, zejména v případech, kdy se domnívá, že výpověď nájemce je neplatná či nicotná. Za těchto okolností se může prostřednictvím žaloby na určení domáhat soudního konstatování této skutečnosti.[127]

[124] § 2283 odst. 2 OZ
[125] JANOUŠKOVÁ, Michaela. Komentář k § 2283. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vydání, 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 20. 5. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz.*
[126] BRIM, Luboš. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1−654). Praha: C. H. Beck, 2022, s. 2164. ISBN 978-80-7400-852-8.
[127] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, 2014, s. 95. ISBN 978-80-7263-901-4.

Na rozdíl od nájemce, kterému zákon v návaznosti na nesouhlas s výpovědí stanoví lhůtu dvou měsíců ode dne jejího doručení k podání žaloby na její přezkum, pronajímatel takovou lhůtou omezen není.[128] Může se tedy domáhat určení neplatnosti soudní cestou i po uplynutí této lhůty.

Nicméně podmínkou pro úspěšné uplatnění žaloby na určení – jak plyne ze zákona – je existence naléhavého právního zájmu na straně žalobce. Tímto pojmem se rozumí kvalifikovaná potřeba žalobce na soudním vyřešení právní nejistoty, která má pro něj konkrétní a aktuální význam.[129]

[128] § 2290 OZ.
[129] DVOŘÁK, Bohumil. Komentář k § 80 [Žaloba]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský soudní řád: Praktický komentář. [online]. Wolters Kluwer. [cit. 27. 5. 2025]. Dostupné z: *www.aspi.cz.*

6. Výpověď ze strany pronajímatele

Možnosti výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele jsou oproti právům nájemce omezenější. Jak již bylo uvedeno, nájemce je ve vztahu k pronajímateli v postavení slabšího účastníka smlouvy, a právní úprava mu proto poskytuje vyšší míru ochrany. Pronajímatel si nemůže rozšířit zákonem stanovený okruh důvodů, na jejichž základě je oprávněn nájemci vypovědět nájemní smlouvu.

Jak bylo shora konstatováno, výpověď nájemní smlouvy musí splňovat obecné náležitosti stanovené kogentním ustanovením § 2286 OZ, které vyžaduje, aby byla učiněna v písemné formě a řádně doručena druhé smluvní straně. Zároveň musí být určitá, v souladu se zákonem a nesmí odporovat dobrým mravům, jak vyplývá mimo jiné z § 547 OZ. Z jejího obsahu musí být zřejmé, kdo výpověď činí, vůči komu je směřována, a je nezbytný jednoznačný projev vůle vypovídající strany. Současně je vyžadováno, aby výpověď specifikovala nájemní vztah a konkrétně označila byt, kterého se výpověď týká.[130]

Je obligatorně vyžadováno i poučení nájemce o jeho právu podat proti výpovědi námitky a případně navrhnout soudní přezkum její oprávněnosti. Pokud výpověď nesplňuje zákonem stanovené náležitosti, nebo postrádá předepsané poučení, je nutno ji považovat za právně neplatnou.[131]

Při podání výpovědi ze strany pronajímatele je nezbytné klasifikovat také výpovědní důvody, přičemž je zde povinnost zohlednit, zda byl nájem sjednán na dobu určitou či neurčitou. Z praktického hlediska se jako nejvhodnější jeví systematické členění výpovědních důvodů podle OZ, na výpověď s výpovědní dobou a bez výpovědní doby. Výpověď s výpovědní dobou je upravena v § 2288 OZ, přičemž odst. 1 se vztahuje na situace, kdy výpovědní důvod nespočívá na straně pronajímatele, kdežto odst. 2 upravuje výpověď z osobních důvodů, které se vážou přímo k pronajímateli.

Výpověď bez výpovědní doby je posléze výslovně upravena v § 2291 OZ a představuje mimořádný způsob skončení nájmu v důsledku zvlášť závažného porušení povinností ze strany nájemce. Vedle těchto případů může pronajímatel uplatnit výpověď nájmu také v souvislosti se změnou vlastnictví pronajaté věci, jak vyplývá z ustanovení § 2221 až § 2224 OZ, nebo v návaznosti na přechod nájmu na dědice dle § 2283 OZ.[132]

[130] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/98.
[131] PŠENKO, Robert a OBŠASNÍK, Lukáš. Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku. Brno: BizBooks, 2014. s. 53. ISBN 978-80-265-0265-4.
[132] SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 135. ISBN 978-80-7478-837-6.

Jednotlivé aspekty členění budou podrobně rozpracovány a analyzovány v následujících kapitolách této práce, přičemž důraz bude kladen na jejich systematické uspořádání a věcný kontext, ve kterém se uplatňují.

6.1 Výpověď s výpovědní dobou (§ 2288 odst. 1 OZ)

Tímto způsobem je možné ukončit jak nájem sjednaný na dobu určitou, tak i nájem uzavřený na dobu neurčitou. S ohledem na tuto skutečnost nebude v následujícím textu docházet k rozdělení podkapitol podle doby trvání nájmu, jak tomu bylo v případě výpovědi nájmu bytu ze strany nájemce.

Ustanovení § 2288 odst. 1 OZ obsahuje výčet důvodů, pro něž je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní smlouvu s výpovědní dobou. Konkrétně se jedná o následující případy:

a) *poruší-li nájemce hrubě 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 vůbec užívat, nebo*

d) *je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu*[133]

V okamžiku, kdy nájemce poruší své povinnosti způsobem dosahujícím intenzity hrubého porušení, případně nastane jiný zákonem předpokládaný důvod, vzniká pronajímateli právo k výpovědi. Přestože toto právo nepodléhá promlčení, jeho výkon po nepřiměřeně dlouhé době by mohl být vyhodnocen jako zjevné zneužití práva, které právní řád nechrání.[134]

Postup jednotlivých podkapitol této části vychází z chronologického členění dle zákonného textu § 2288 odst. 1 OZ.

6.1.1 Ze strany nájemce dochází k hrubému porušení povinnosti (2288 odst. 1 písm. a))

V tomto případě je nezbytné blíže vymezit pojem „hrubé porušení povinnosti“. Zákonodárce v OZ přistupuje k porušování smluvních povinností diferencovaně a rozlišuje více kategorií intenzity porušení. V kontextu nájmu bytu lze hovořit o porušení prostém, podstatném (srov. § 2002 OZ), závažném (srov. § 2269 OZ), zvlášť závažném (srov. § 2291 OZ) a hrubém.[135]

---

[133] § 2288 odst. 1 OZ.

[134] KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 458.
ISBN 978-80-7400-287-8.

[135] SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 141. ISBN 978-80-7478-837-6.

6.1.1.1 Podstatné porušení

Pro ilustraci lze uvést, že podle § 2002 odst. 1 OZ je za podstatné porušení povinnosti považováno takové porušení, o němž strana, jež se jej dopustila, věděla nebo musela vědět již při uzavření smlouvy, že by druhá strana smlouvu vůbec neuzavřela, pokud by si byla daného porušení vědoma. Ve všech ostatních případech se má za to, že se o podstatné porušení nejedná.[136]

V případě podstatného porušení je třeba zohlednit dvě zásadní skutečnosti. Ustanovení § 2002 OZ představuje obecné pravidlo závazkového práva, a proto zcela nezapadá do koncepce skončení nájmu bytu prostřednictvím výpovědi dle zvláštních ustanovení OZ. Vzhledem k tomu, že právo odstoupit od smlouvy není v oblasti nájmu výslovně vyloučeno, je třeba připustit, že odstoupení od smlouvy ve smyslu § 2002 OZ může být použitelné i v rámci nájemních vztahů, včetně nájmu bytu.[137]

6.1.1.2 Závažné porušení

Zjednodušeně řečeno, za závažné porušení povinnosti lze považovat takové jednání, jehož intenzita nedosahuje úrovně porušení kvalifikovaného jako hrubé či zvlášť závažné.

Zákon demonstrativně uvádí příklad závažného porušení povinnosti v ustanovení § 2269 OZ. Jde o situaci, kdy nájemce předem ví o své nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce, přičemž ví, že byt bude v této době obtížně přístupný, a přesto tuto skutečnost včas neoznámí pronajímateli.[138]

Dle Janouškové je třeba považovat jednání nájemce za závažné porušení až tehdy, pokud v důsledku opomenutí této povinnosti vznikne vážná újma na straně pronajímatele či třetích osob.[139]

6.1.1.3 Zvlášť závažné porušení

Zvlášť závažné porušení povinnosti je charakterizováno vyšší intenzitou než porušení závažné. Ukázkovým příkladem je situace popsaná v § 2291 odst. 2 OZ – nájemce se dopouští zvlášť závažného porušení tehdy, pokud:

- nezaplatí nájemné a náklady na služby po dobu alespoň tří měsíců,
- poškodí byt nebo dům závažným či nenapravitelným způsobem,
- způsobuje opakovaně a výrazně obtíže nebo škody pronajímateli či ostatním obyvatelům domu,

[136] § 2002 odst. 1 OZ.
[137] SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 142. ISBN 978-80-7478-837-6.
[138] § 2269 odst. 1 OZ.
[139] JANOUŠKOVÁ, Michaela. Komentář k § 2269. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vydání, 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 24. 5. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz.*

- užívá byt neoprávněným způsobem nebo k jinému účelu, než jaký byl sjednán.

Nezbytné přitom není, aby šlo pouze o jednorázové porušení. Judikatura uznává, že zvlášť závažné porušení může být výsledkem i dlouhodobého či opakovaného závadného chování, jehož kumulovaná intenzita překračuje zákonný práh.[140]

6.1.1.4 Hrubé porušení

Hrubé porušení povinností nájemce představuje zákonný důvod pro výpověď nájemní smlouvy s tříměsíční výpovědní lhůtou. Za takové porušení lze považovat situaci upravenou v ustanovení § 2276 OZ, kdy nájemce poskytne byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanoveními § 2274 a § 2275 OZ. Tímto jednáním hrubě porušuje svou povinnost vyplývající z nájemního vztahu.[141]

Je však nezbytné zdůraznit, že za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájemního vztahu nelze považovat jednání nájemce, které spočívá pouze v nerespektování pokynů pronajímatele, jež nelze uznat jako přiměřené, nebo v nedodržení dohod, které nejsou součástí nájemní smlouvy.[142]

Paralelně s tím je třeba vzít v úvahu, že hrubé porušení povinností nemusí být výslovně vymezeno právním předpisem. Nejvyšší soud v této souvislosti dovodil určitá kritéria pro posouzení, zda lze konkrétní jednání nájemce kvalifikovat jako hrubé porušení. Podle jeho výkladu je základním hlediskem pro posouzení intenzity porušení analýza, zda dané jednání dosahuje alespoň takové závažnosti, jakou vykazuje porušení, které je výslovně zákonem označeno za hrubé, demonstrativně porušení povinnosti specifikované v ustanovení § 2276 OZ.[143]

Dle ustálené soudní praxe Nejvyššího soudu patří k relevantním hlediskům pro posouzení intenzity zejména okolnosti: zda a v jakém rozsahu nájemce způsobil škodu, zda zasáhl do práv či oprávněných zájmů jiných subjektů, jaká byla jeho motivace k danému jednání, zda dosud řádně plnil své povinnosti jako nájemce bytu, jaká doba uplynula od porušení jeho povinností do okamžiku podání výpovědi z nájmu bytu a zda se svým jednáním případně dopustil i porušení jiných právních předpisů.[144]

---

[140] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017.
[141] § 2276 OZ.
[142] KŘEČEK, Stanislav. In: PRAŽÁK, Zbyněk. Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721–2893 OZ. Praha: Leges, 2017, s. 952. ISBN 978-80-7502-158-8.
[143] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014, s. 65. ISBN 978-80-7263-901-4.
[144] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009.

6.1.2 Nájemce je odsouzen za spáchání úmyslného trestného činu (2288 odst. 1 písm. b))

Je zcela logické a odůvodněné, že pronajímatel není povinen a zpravidla ani ochoten nadále tolerovat v bytě nájemce, jenž se dopustil úmyslného trestného činu, jímž porušil právní řád ve vztahu k pronajímateli, členům jeho domácnosti, ostatním osobám bydlícím v domě, v němž se nachází předmětný byt, případně vůči majetku, jenž je v konkrétní nemovitosti umístěn.[145]

Předmětem právní ochrany v rámci tohoto výpovědního důvodu je osoba pronajímatele, člen jeho domácnosti či jiná osoba bydlící v domě, v němž se nachází nájemcův byt, a to včetně jejich života, zdraví a osobní svobody. Z uvedeného vyplývá, že právní ochranu požívá i osoba, která v daném domě bydlí nikoli jako nájemce, ale například jako člen domácnosti jiné osoby či jako podnájemce jiného nájemce.[146]

Ochrana se dále vztahuje na cizí majetek, bez ohledu na to, zda se jedná o majetek pronajímatele či třetích osob. Rozhodující skutečností je, že se tento majetek nachází v nemovitosti, kde je situován nájemcův byt.[147]

Z předchozího lze usoudit, že výpověď z nájmu dle § 2288 odst. 1 písm. b) OZ nelze uplatnit za situace, kdy nájemce spáchá, byť i jinak závažný trestný čin, jehož následky však nesměřují vůči žádné z osob v tomto ustanovení výslovně uvedených. Výpověď z tohoto důvodu je zároveň přípustná výhradně za podmínky, že se trestného činu dopustí sám nájemce, případně některý ze společných nájemců bytu.[148]

Titul pro jednostranné ukončení smlouvy není naplněn již samotným spácháním trestného činu ani zahájením trestního stíhání pro daný skutek – nezbytností je, aby byl nájemce za předmětnou trestnou činnost pravomocně odsouzen.[149]

Pokud jde o charakter trestných činů relevantních pro tento výpovědní důvod, jedná se o širší okruh skutkových podstat, které zde nebudou jednotlivě rozebírány. Pro ilustraci však lze uvést, že typicky půjde například o trestné činy proti zdraví, jako je ublížení na zdraví dle § 145 TZ, nebo o trestné činy proti svobodě a právu na ochranu osobnosti, jako je loupež dle § 173 TZ.

---

[145] KŘEČEK, Stanislav. In: PRAŽÁK, Zbyněk. Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721–2893 OZ Praha: Leges, 2017, s. 953. ISBN 978-80-7502-158-8.
[146] KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 333. ISBN 978-80-7400-524-4.
[147] Tamtéž.
[148] KŘEČEK, Stanislav. In: PRAŽÁK, Zbyněk. Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721–2893 OZ Praha: Leges, 2017, s. 953. ISBN 978-80-7502-158-8.
[149] JANOUŠKOVÁ, Michaela. Komentář k § 2288. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vydání, 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 24. 5. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz.*

6.1.3 Povinnost vyklidit byt z důvodu existence veřejného zájmu (§ 2288 odst. 1 písm. c))

Dle právní úpravy je nezbytné byt vyklidit z důvodu veřejného zájmu v případě nutnosti nakládat s bytem způsobem, který vylučuje jeho další užívání k bydlení.[150]

Jedná se tedy o situaci, kdy na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, konkrétně stavebního úřadu, dojde k demolici budovy, ke stavebním úpravám, případně ke změně způsobu jejího užívání. Důsledkem těchto zásahů byt, popřípadě celá budova, již nadále nebude způsobilá plnit svou původní funkci, tedy sloužit k bydlení.[151]

V praxi se jedná o výpovědní důvod, který je využíván spíše výjimečně, což dokládá i velmi omezená judikatura, jež se v zásadě omezuje na požadavek prokázání existence veřejného zájmu na základě rozhodnutí příslušného orgánu veřejné správy. Veřejný zájem může v tomto kontextu spočívat v ochraně základních hodnot, jako je ochrana života a zdraví osob.[152]

Zároveň je třeba rozlišit i případ, kdy stavební úřad uloží vlastníkovi povinnost realizovat nutné opravy stavby. V takové situaci je pronajímatel oprávněn tyto opravy realizovat i bez souhlasu nájemce, přičemž nájemce má dle § 2259 a násl. OZ povinnost byt na nezbytnou dobu vyklidit. Nájemní vztah ale tímto postupem nezaniká a po provedení oprav náleží nájemci opět právo byt řádně užívat k účelu bydlení.[153]

6.1.4 Jiný obdobně závažný důvod odůvodňující výpověď nájemního vztahu (§ 2288 odst. 1 písm. d))

Je plně pochopitelné, že mohou existovat i jiné, mimořádně naléhavé důvody, na jejichž základě by bylo ze strany pronajímatele spravedlivé vypovědět nájem bytu, ačkoliv takovéto důvody nejsou výslovně uvedeny ve výčtu výpovědních důvodů stanovených zákonem.

Zákon však oprávněně vyžaduje, aby takový důvod dosahoval svou závažností úrovně důvodů, které jsou zákonem výslovně stanoveny. Pro ilustraci může jít o situaci, kdy návštěvy nájemce opakovaně hrubě zasahují do práv ostatních uživatelů domu, dopouštějí se násilného jednání vůči ostatním obyvatelům či samotnému pronajímateli, přičemž nedochází k naplnění výpovědního důvodu ve smyslu § 2288 odst. 1 písm. b) OZ.[154]

---

[150] § 2288 odst. 1 písm. c. OZ
[151] KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 334. ISBN 978-80-7400-524-4.
[152] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, 2014, s. 67. ISBN 978-80-7263-901-4.
[153] SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 152. ISBN 978-80-7478-837-6.
[154] KŘEČEK, Stanislav. In: PRAŽÁK, Zbyněk. Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721–2893 OZ Praha: Leges, 2017, s. 954. ISBN 978-80-7502-158-8.

Relevantní otázku, zda lze neužívání bytu nájemcem podřadit pod ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) OZ jako „jiný obdobně závažný důvod“ pro výpověď nájmu, řešila judikatura.[155] V uvedené věci Nejvyšší soud konstatoval, že nájemce má právo, nikoliv však povinnost byt osobně užívat, a proto samotné neužívání bytu bez existence dalších mimořádných okolností zpravidla nepředstavuje dostatečně závažný důvod pro výpověď nájemní smlouvy.

Nejvyšší soud zároveň zdůraznil, že ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) OZ je právní normou s neurčitou hypotézou, která vyžaduje restriktivní výklad, a to s ohledem na ochranu nájemce jakožto slabší smluvní stranu. Výpovědní důvod dle tohoto ustanovení musí být závažností srovnatelný s důvody výslovně uvedenými pod písmeny a) až c) téhož odstavce, což samotné neužívání bytu bez dalšího zpravidla nenaplňuje.[156]

6.2 Výpověď s výpovědní dobou, v ustanovení § 2288 odst. 2 OZ

Ustanovení § 2288 OZ je pro účely této práce relevantní nejen ve svém odstavci prvním, ale rovněž v odstavci druhém. Druhý odstavec upravuje další specifické důvody, za nichž může pronajímatel vypovědět nájem bytu, přičemž se však vztahuje výlučně na nájem sjednaný na dobu neurčitou. Na nájemní vztahy uzavřené na dobu určitou se jeho aplikace nevztahuje, s výjimkou případů, kdy doba trvání nájmu přesahuje 50 let.[157]

Zákonem stanovené výjimky, které umožňují pronajímateli ukončit nájemní smlouvu i bez zavinění na straně nájemce, lze z mého pohledu práce považovat za legitimní a odůvodněné. Jedná se totiž o situace, které zpravidla nastávají neočekávaně a mohou mít výrazný dopad na každodenní život pronajímatele či jeho blízkých osob.

6.2.1 Výpověď s výpovědní dobou dle § 2288 odst. 2 písm. a) OZ

V intencích odst. 2 písm. a) může pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu sjednanou na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou v případě, kdy má být byt užíván samotným pronajímatelem nebo jeho manželem, který hodlá opustit společnou domácnost, a to za situace, kdy návrh na rozvod manželství již byl uplatněn či došlo k rozvodu.[158]

Nastane-li výpověď dle písm. a), postačuje, aby pronajímatel ve výpovědi uvedl, že hodlá daný byt využít k vlastnímu bydlení. Vznikne-li spor o oprávněnost takové výpovědi, nese důkazní

[155] JANOUŠKOVÁ, Michaela. Komentář k § 2288. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vydání, 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 27. 5. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz.*
[156] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021.
[157] § 2204 odst. 2 OZ.
[158] § 2288 odst. 2 písm. a) OZ.

břemeno nájemce, který s výpovědí nesouhlasí a v řízení vedeném dle § 2290 OZ je povinen prokázat skutečnosti, jež existenci uplatněného výpovědního důvodu zpochybňují.[159]

Na rozdíl od předchozí právní úpravy již není požadováno, aby pronajímatel či jeho manžel prokazovali skutečnou bytovou potřebu jako důvod výpovědi. Postačuje, aby pronajímatel měl reálný úmysl byt po skončení nájmu skutečně užívat k vlastnímu bydlení.

Pokud by však pronajímatel do jednoho měsíce od vyklizení bytu nájemcem tento prostor k deklarovanému účelu nezačal využívat, vzniká mu s odkazem na § 2289 OZ povinnost byt nájemci znovu pronajmout nebo mu nahradit vzniklou škodu.[160] V rámci náhrady škody přichází v úvahu zejména úhrada nákladů na stěhování, nákladů spojených s dojížděním, účelně vynaložených výdajů na přizpůsobení nového bydlení zdravotnímu stavu nájemce, jakož i případný doplatek rozdílu mezi původním a novým nájemným či jiné obdobné náklady, které nájemci v důsledku výpovědi vznikly.[161]

Ačkoli nájemce v dané situaci tedy žádným způsobem neporušil své smluvní povinnosti, specifické okolnosti mohou odůvodňovat upřednostnění výkonu vlastnického práva ze strany pronajímatele. Vlastnické právo k pronajaté věci představuje absolutní majetkové právo, zatímco právo nájmu má povahu práva relativního, přestože lze v návaznosti na koncept držby práva k věci podle OZ uvažovat o kvalifikaci nájemního práva jako nehmotné movité věci.[162]

Je namístě zdůraznit, že § 2288 odst. 2 OZ reflektuje převahu vlastnického práva i ve scénářích, kdy ze strany nájemce k žádnému porušení povinností nedošlo. V souladu s tímto ustanovením tak pronajímatel disponuje právem vypovědět nájemní vztah, přestože nájemce plní své závazky řádně.[163]

6.2.2 Výpověď s výpovědní dobou dle § 2288 odst. 2 písm. b) OZ

Odstavec 2 písm. b) rovněž umožňuje pronajímateli vypovědět nájemní smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou v případě, jestliže byt potřebuje pro svého příbuzného, případně pro příbuzného svého manžela, a to buď v přímé linii, nebo ve vedlejší linii ve druhém stupni.[164]

Příbuzenství je dle § 771 OZ vymezeno jako vztah mezi osobami založený buď na pokrevním poutu, nebo vzniklý osvojením. Ustanovení § 772 OZ dále rozlišuje dvě základní linie

[159] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016.
[160] § 2289 OZ.
[161] JANOUŠKOVÁ, Michaela. Komentář k § 2289. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vydání, 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 28. 5. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz*.
[162] § 988 odst. 1 OZ.
[163] SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 153. ISBN 978-80-7478-837-6.
[164] § 2288 odst. 2 písm. b) OZ.

příbuzenství. O přímou linii se jedná tehdy, pochází-li jedna osoba od druhé. Naopak o příbuzenství ve vedlejší linii jde tehdy, mají-li osoby společného předka, avšak nepocházejí jedna od druhé. Stupeň příbuzenství se v přímé linii určuje počtem zrození mezi oběma osobami, zatímco ve vedlejší linii se vychází z počtu zrození mezi každou z osob a jejich nejbližším společným předkem.[165]

Při posuzování výpovědního důvodu je možné zohlednit potřebu bydlení kteréhokoli příbuzného pronajímatele nebo jeho manžela v přímé linii (například vnuka či pradědečka) nebo v linii vedlejší do druhého stupně (například bratrance či sestřenice). Tento přístup vychází z uznání významu osobních a rodinných vazeb pronajímatele a jeho manžela, jakož i jejich oprávněného zájmu zajistit bytové potřeby svých příbuzných.[166]

Bytová potřeba příbuzných pronajímatele či příbuzných jeho manžela je naplněna tehdy, pokud tyto osoby nemají k dispozici vlastní byt, tedy pokud nedisponují žádným právním titulem, který by jim umožňoval užívání obydlí trvalé povahy. Jinými slovy, bytovou potřebu lze dovodit zejména v situaci, kdy dotčené osoby postrádají právně zajištěné a dlouhodobě udržitelné bytové uspořádání.[167]

Judikatura v návaznosti na to řešila, zda může dojít k uplatnění tohoto výpovědního důvodu také ze strany právnických osob v postavení pronajímatele. Nejvyšší soud se k této otázce výslovně vyjádřil a dovodil, že právnická osoba nemůže vypovědět nájem bytu podle tehdy účinného § 711 odst. 1 písm. a) OZ. Soud zdůraznil, že potřeba bydlení, na niž je tento výpovědní důvod vázán, může vzniknout pouze u fyzických osob, nikoliv u právnických osob, neboť tyto subjekty nemohou mít potřeby typicky osobní povahy, jako je právě potřeba bydlení. Souběžně právnickou osobu nelze ztotožňovat s jednotlivci, kteří tvoří její orgány nebo jsou s ní spojeni výkonem funkce. Výpověď nájmu bytu z důvodu potřeby pro účely bydlení tak může být oprávněně dána pouze fyzickou osobou, nikoliv právnickým subjektem, a to i přesto, že by v konkrétní věci byla výpověď podána s odkazem na potřebu ubytování členů orgánů společnosti.[168]

V neposlední řadě se judikatura musela vypořádat vedle toho se stavem, kdy pronajímatel vlastní další byt. Nejvyšší soud konstatoval, že samotná existence jiného volného bytu ve vlastnictví pronajímatele není právně relevantní pro posouzení oprávněnosti výpovědi. Klíčové je, zda osoba, v jejíž prospěch má být byt uvolněn, nemá zajištěné vlastní bydlení, tedy nedisponuje

[165] KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 334. ISBN 978-80-7400-524-4.
[166] KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 460. ISBN 978-80-7400-287-8.
[167] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014, s. 74. ISBN 978-80-7263-901-4.
[168] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdon 213/97.

právním titulem umožňujícím trvalé užívání bytu. Volba konkrétního bytu, jehož nájem má být ukončen, je projevem vlastnického práva pronajímatele, a soud proto nezjišťuje, zda by bylo možné potřebu uspokojit jinak, ale pouze zkoumá, zda výpovědní důvod a bytová potřeba byly v daném případě skutečně naplněny.[169]

Podle názoru Bajury může mít okolnost, že pronajímatel disponuje jiným právně volným bytem, do něhož by bylo možné umístit jeho příbuzného namísto vypovězení nájemní smlouvy stávajícímu nájemci, význam z hlediska dobrých mravů.[170] Dle mého názoru nelze obecně dovozovat, že by v obdobných situacích mělo nutně docházet k porušení zásady dobrých mravů. V případech, kdy fyzická osoba jako pronajímatel disponuje více byty, které se liší svou velikostí či polohou, je zcela racionální a odůvodněné, aby si z těchto nemovitostí zvolila takový byt, jenž nejlépe odpovídá konkrétním potřebám a požadavkům jejího příbuzného. Praktické důvody, jako je například dostupnost, umístění či vhodnost dispozice bytu, by proto měly být při posuzování legitimity volby pronajímatele brány v potaz, aniž by vedly k závěru o rozporu s dobrými mravy.

6.3 Výpověď bez výpovědní doby, dle § 2291 OZ

Zákon připouští možnost okamžité výpovědi ze strany nájemce, jak bylo uvedeno výše. Současně však právní úprava umožňuje i pronajímateli, aby nájemci v určitých případech vypověděl nájem bez výpovědní doby, tedy aby po něm požadoval okamžité vyklizení a odevzdání bytu. S odkazem na příslušné ustanovení je pronajímateli v takové situaci přiznáno právo domáhat se po nájemci, aby byt odevzdal neprodleně, tedy bez zbytečného odkladu.[171]

Za zbytečný odklad ve smyslu § 2291 OZ nelze považovat přiměřenou dobu, která musí být nájemci poskytnuta k nalezení náhradního ubytování. Přiměřenost této doby je třeba posuzovat individuálně, zejména s ohledem na počet členů nájemcovy domácnosti, jejich zdravotní stav či další relevantní okolnosti. Nájem v takovém případě končí okamžikem doručení výpovědi, přičemž nájemce je povinen předat pronajímateli byt vyklizený nejpozději do jednoho měsíce ode dne doručení výpovědi.[172]

Odstavec 2 obsahuje výčet případů, které lze podřadit pod zvlášť závažné porušení povinností nájemce. Jedná se zejména o situace, kdy nájemce neuhradí nájemné a platby za poskytované služby po dobu alespoň tří měsíců, závažným či nenapravitelným způsobem poškodí byt nebo dům, způsobuje jiné podstatné škody či obtíže pronajímateli nebo osobám bydlícím v

[169] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008.
[170] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014, s. 75. ISBN 978-80-7263-901-4.
[171] § 2291 OZ.
[172] KŘEČEK, Stanislav. In: PRAŽÁK, Zbyněk. Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721–2893 OZ Praha: Leges, 2017, s. 960. ISBN 978-80-7502-158-8.

domě, případně užívá byt bez oprávnění jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo sjednáno ve smlouvě.[173] Podrobnější analýza jednotlivých případů bude obsažena v navazujících podkapitolách.

Je však nezbytné zdůraznit, že se jedná o demonstrativní výčet, což znamená, že za zvlášť závažné porušení povinností může být považováno i jiné protiprávní jednání, které není v zákoně výslovně uvedeno, avšak svou intenzitou a povahou je srovnatelné s jednáním, které zákon jako takové výslovně označuje.[174]

Samotná realizace okamžité výpovědi z nájmu bytu představuje vícestupňový proces, jehož jednotlivé fáze musí být pronajímatelem řádně naplněny. Prvním krokem je výzva nájemci, aby upustil od svého protiprávního jednání, tedy aby odstranil stav, který představuje zvlášť závažné porušení jeho povinností. Pokud nájemce na tuto výzvu nereaguje a ve svém závadném chování pokračuje, je pronajímatel oprávněn přistoupit k výpovědi. V ní je však povinen konkrétně vymezit jednání nájemce, které podle jeho názoru naplňuje skutkovou podstatu zvlášť závažného porušení, a zároveň musí doložit, že nájemce byl k nápravě vyzván, avšak přes tuto výzvu nápravu nezjednal.[175]

6.3.1 Neplacení nájemného a úhrad za služby po dobu alespoň tří měsíců

Jedním z ilustrativních případů zvlášť závažného porušení povinností nájemce, s ohledem na znění § 2291 odst. 2 OZ, je neuhrazení nájemného a úhrad za poskytované služby po dobu alespoň tří po sobě jdoucích měsíců.

Zvlášť závažné porušení povinností nemusí spočívat výhradně v prodlení s úhradou nájemného a nákladů za služby po dobu tří po sobě jdoucích měsíců. Může jít rovněž o opakované, byť nepravidelné, neplnění těchto povinností, které narušuje právní jistotu pronajímatele.

V návaznosti na judikaturu není nezbytné, aby výpověď z nájmu obsahovala přesné vymezení konkrétních měsíců, za něž nájemce dluží, avšak její obsah musí být natolik určitý, aby bylo nájemci zřejmé, jaký výpovědní důvod mu je kladen za vinu.[176]

S přihlédnutím k evidentně sankční povaze okamžité výpovědi dle § 2291 OZ, která je reakcí na zvlášť závažné porušení povinností nájemce, lze dovodit, že zákonem stanovená podmínka neuhrazení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců je naplněna i

[173] § 2291 odst. 2 OZ.
[174] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014, s. 42. ISBN 978-80-7263-901-4.
[175] SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 156. ISBN 978-80-7478-837-6.
[176] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009.

tehdy, pokud nájemce neuhradil částku, jejíž celková výše odpovídá trojnásobku běžného měsíčního nájemného a souvisejících služeb.[177]

V opačném případě, kdy by z obsahu výpovědi nebylo možné dostatečně určit, jaký konkrétní důvod k jejímu uplatnění pronajímatel nájemci vytýká, je nutno ji považovat za neurčité právní jednání. Výpověď tohoto charakteru by byla dle § 553 odst. 1 OZ nicotná pro nedostatek srozumitelnosti a určitosti.[178]

Pokud nastane skutečnost, že nájemce po doručení výpovědi dluh dodatečně uhradí, nemá to zpětný dopad na platnost a oprávněnost výpovědi, neboť tím pouze dodatečně splní svou zákonnou povinnost (tzv. plnění *debite*). Soud by měl rovněž posoudit, zda uplatnění výpovědi za daných okolností nepředstavuje výkon práva v rozporu s dobrými mravy, který by právní ochrany nepožíval.[179]

6.3.2 Závažné nebo nenapravitelné poškození bytu či domu

Jedním z dalších legitimních důvodů výpovědi uvedených v demonstrativním výčtu § 2291 odst. 2 OZ je situace, kdy nájemce byt poškozuje.

Za zvlášť závažné porušení povinností nájemce ve smyslu poškození bytu může být shledáno takové poškození, které podstatně snižuje kvalitu bydlení, tedy nikoli poškození pouze estetického charakteru. Zároveň se nejedná o poškození, které by bylo důsledkem běžného opotřebení nebo které by vzniklo v souvislosti s řádným užíváním bytu v souladu s účelem nájmu. Není rozhodné, zda k poškození došlo úmyslně či z nedbalosti, ačkoli úmyslné jednání je zpravidla hodnoceno jako závažnější.

Podle názoru autorů Bajury a Salače lze za závažné poškození považovat takovou škodu, jejíž rozsah dosahuje alespoň hranice trestní odpovědnosti, tedy částky převyšující 10 000 Kč. Typickými příklady takového jednání mohou být poškození zařízení bytu při nevhodném chování nájemce při oslavách, rozbití sanitárního zařízení, způsobení požáru nedopalkem cigarety nebo vytopení bytu.[180]

Podle názoru Selucké lze za závažné poškození považovat takové jednání nájemce, jehož důsledkem vznikne škoda dosahující alespoň trojnásobku měsíčního nájemného a záloh na služby.

---

[177] JANOUŠKOVÁ, Michaela. Komentář k § 2291. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vydání, 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 31. 5. 2025]. Dostupné z: www.beck-online.cz.

[178] § 553 odst. 1 OZ.

[179] KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 471. ISBN 978-80-7400-287-8.

[180] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2291. In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef, PELIKÁNOVÁ, Ivana, PELIKÁN, Robert, BÁNYAIOVÁ, Alena a kol. Občanský zákoník: Komentář. Svazek V (§ 1721–2520). [online]. Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 3. 6. 2025]. Dostupné z: www.aspi.cz.

Tato výše škody může podle autorky sloužit jako měřítko intenzity zásahu do majetkové sféry pronajímatele, přičemž její překročení může odůvodnit okamžitou výpověď obdobně, jako je tomu u dluhu na nájemném a službách, který dosahuje zákonem stanoveného limitu.[181]

Obě stanoviska vycházejí z odlišných kritérií pro posouzení závažnosti zásahu do majetkové sféry pronajímatele. Je však třeba zohlednit, že například v Praze by škoda odpovídající trojnásobku průměrného měsíčního nájemného a záloh na služby činila přibližně 100 000 Kč, což se jeví jako nepřiměřeně vysoká hranice. Z tohoto důvodu se přikláním spíše k názoru Bajury a Salače.

Judikatura k posouzení takového jednání přistupuje individuálně s důrazem na konkrétní okolnosti případu. Výše způsobené škody přitom nepředstavuje jediné rozhodující kritérium. Nejvyšší soud mezi relevantní hlediska zařadil zejména výši škody, fakt, zda vůbec ke škodě došlo, zásah do práv dalších subjektů, motivaci nájemcova jednání a jeho jinak řádné plnění povinností.[182]

Ustanovení § 2291 odst. 2 OZ se neomezuje pouze na ochranu bytu, ale dopadá i na případy poškození jiného majetku v domě, typicky ve společných prostorách – například poškození věcí, které obyvatelé domu ponechávají před byty.

Pronajímatel a ostatní osoby bydlící v domě jsou navíc chráněni i vůči závažným obtížím ze strany nájemce. Typicky může jít o opakované slovní nebo fyzické útoky vůči ostatním obyvatelům, závažné znečišťování společných prostor nebo jiné narušení pokojného soužití.[183]

6.3.3 Neoprávněné užívání bytu v rozporu se smluveným účelem

Obecně platí, že nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu řádně a v souladu s ujednáními obsaženými v nájemní smlouvě.[184] Řádným užíváním se rozumí takové nakládání s předmětem nájmu, které odpovídá sjednanému účelu, tj. zajištění bydlení.

Tato skutečnost však neznamená, že by nájemce nesměl v bytě vykonávat výdělečnou činnost, pokud takové jednání není výslovně v rozporu s nájemní smlouvou. Neoprávněným užíváním bytu je však situace, kdy nájemce prostor užívá výlučně k podnikání a nikoliv k bydlení. Zákonným limitem je i to, že výkon této činnosti nesmí vést ke zvýšenému zatížení bytu.[185]

---

[181] SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 162. ISBN 978-80-7478-837-6.
[182] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009.
[183] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2293. In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef, PELIKÁNOVÁ, Ivana, PELIKÁN, Robert, BÁNYAIOVÁ, Alena a kol. Občanský zákoník: Komentář. Svazek V (§ 1721–2520). [online]. Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 5. 6. 2022]. Dostupné z: *www.aspi.cz.*
[184] § 2255 odst. 1 OZ.
[185] § 2255 odst. 2 OZ.

V případě, že nájemce užívá byt výlučně k podnikání a v bytě nebydlí, může takové jednání, pokud splňuje znaky zvlášť závažného porušení povinností, odůvodnit okamžitou výpověď ze strany pronajímatele.

Nájemce je rovněž oprávněn chovat v bytě zvíře, pokud takový chov nepředstavuje pro pronajímatele ani ostatní obyvatele domu nepřiměřené obtíže. Pokud se pronajímatel rozhodne v nájemní smlouvě omezit výkon některých práv nájemce, která jsou zákonem výslovně dovolena, například – v praxi poměrně časté – zakáže chov zvířete v bytě, jedná se o ujednání, k němuž se podle zákona nepřihlíží.[186] Takové ustanovení nájemní smlouvy je nicotné, neboť odporuje kogentní právní úpravě, která chrání oprávněné zájmy nájemce při řádném užívání bytu.[187]

Klíčovým aspektem je v konečném důsledku skutečnost, zda by jednání nájemce naplnilo kritéria zvlášť závažného porušení povinností ve smyslu § 2291 OZ. Pokud by vedle bydlení nájemce vykonával v bytě i jinou činnost, jejíž intenzita či povaha by byla pro pronajímatele nebo jiné osoby v domě nadměrně zatěžující, lze za určitých okolností – s přihlédnutím k právní úpravě a judikatuře týkající se sousedských práv – dovodit, že i takové užívání bytu může založit důvod pro okamžitou výpověď.[188]

6.4 Obrana nájemce proti uplatněné výpovědi nájemní smlouvy

S ohledem na skutečnost, že zásah do jeho nájemního práva může představovat závažné narušení každodenního života, poskytuje mu právní úprava určitou míru ochrany, které se může v souladu se zákonem domáhat.

Prvním krokem, který by měl nájemce v případě nesouhlasu s výpovědí učinit, je oznámení pronajímateli, že s výpovědí nesouhlasí, případně že nespatřuje existenci zákonného důvodu, na jehož základě mu byla výpověď dána. V tomto kontextu je namístě dle zákona uplatnění námitek ve smyslu § 2286 odst. 2 OZ. *Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.*[189] Ustanovení § 2286 OZ však podrobně neupravuje právo nájemce podat proti výpovědi námitky, jak je tomu v případě nájmu prostoru sloužícího podnikání dle § 2314. Z obecné právní úpravy však vyplývá, že účelem takových námitek by mělo být přednostní vyřešení sporných otázek mezi smluvními stranami, a to ještě před případným zahájením soudního řízení. Námitky nájemce jsou tedy adresovány pronajímateli, přičemž zákon pro jejich uplatnění nevyžaduje

[186] KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 472. ISBN 978-80-7400-287-8.
[187] § 2235 odst. 1 OZ.
[188] KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 472. ISBN 978-80-7400-287-8.
[189] § 2286 odst. 2 OZ.

písemnou formu. Uplatnění námitek zároveň nepředstavuje podmínku pro možnost obrátit se na soud se žádostí o přezkum oprávněnosti výpovědi.[190]

Z hlediska praktické aplikace lze účelnost institutu námitek proti výpovědi z nájmu bytu, jak je upraven v § 2286 odst. 2 OZ, považovat za problematickou a v určitých případech spornou. Přestože právní úprava poskytuje nájemci možnost formálně vyjádřit nesouhlas s doručenou výpovědí ze strany pronajímatele prostřednictvím písemných námitek, skutečný právní a praktický význam tohoto postupu je do značné míry limitovaný. Podání námitek samo o sobě nemá právní sílu, která by mohla vést k pozastavení účinků výpovědi či jejímu automatickému zneplatnění. V situaci, kdy pronajímatel i po obdržení námitek nadále trvá na oprávněnosti výpovědi a odmítá svůj postup přehodnotit, zůstává výpověď v platnosti a nájemní vztah může skončit v souladu s jejími podmínkami.

Námitky tak mají především význam informativní a signalizační, neboť upozorňují pronajímatele na skutečnost, že nájemce považuje výpověď za neoprávněnou. Z hlediska efektivity ochrany práv nájemce je však nutné konstatovat, že tento institut nevede sám o sobě k žádnému přímému rozhodnutí o oprávněnosti výpovědi.

Nájemce má nejen možnost reagovat na výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu námitkou, ale nepochybně také nárok bránit se proti výpovědi z nájmu soudní cestou, pokud se domnívá, že tato výpověď je neoprávněná nebo neplatná.[191] V souladu s § 2290 OZ je nájemce oprávněn podat návrh k soudu na přezkum oprávněnosti výpovědi ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy mu byla výpověď doručena.[192] Skutečnost, zda byla výpověď dána s výpovědní dobou či bez ní, není pro možnost soudního přezkumu rozhodná.[193]

Dojde-li k marnému uplynutí zákonné lhůty stanovené pro podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, ztrácí nájemce možnost domáhat se soudního přezkumu oprávněnosti výpovědi. Tato žaloba, jejímž prostřednictvím se nájemce může bránit proti výpovědi udělené pronajímatelem, představuje zvláštní formu určovací žaloby. Její přípustnost je však bezprostředně vázána na dodržení zákonem stanovené lhůty v délce šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi.

Tato lhůta má prekluzivní povahu, což znamená, že jejím marným uplynutím nárok nájemce na soudní ochranu definitivně zaniká a není jej již možné obnovit ani omluvit. Soud je v

[190] BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2293. In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef, PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert, BÁNYAIOVÁ, Alena a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721–2520). [online]. Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 5. 6. 2022]. Dostupné z: *www.aspi.cz.*

[191] SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 132. ISBN 978-80-7478-837-6.

[192] § 2290 OZ.

[193] KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 466. ISBN 978-80-7400-287-8.

takovém případě povinen k této skutečnosti přihlédnout i bez návrhu, a žalobu z důvodu uplynutí lhůty zamítnout jako nedůvodnou.[194]

[194] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008.

7. Odevzdaní bytu

Otázka odevzdání bytu je v kontextu této práce rovněž relevantní, neboť se vztahuje k situacím, jež mohou nastat v souvislosti se skončením nájmu bytu, a to včetně případů ukončení nájmu výpovědí.

V předchozí právní úpravě byla pronajímateli uložena povinnost zajistit nájemci bytovou náhradu při skončení nájmu bytu. OZ tuto povinnost již neobsahuje, což lze považovat za legitimní a z praktického hlediska rovněž za logický posun. Současná úprava více respektuje dispozitivní autonomii smluvních stran a odpovídá modernímu pojetí rovnováhy mezi ochranou nájemce a ochranou vlastnického práva pronajímatele.

Právní úprava obecně stanoví povinnost nájemce odevzdat byt pronajímateli ke dni, s nímž je spojen zánik nájemního vztahu.[195] V kontextu výpovědi nájmu je tímto dnem zpravidla poslední den výpovědní doby. V návaznosti na povinnost nájemce odevzdat byt je vhodné poukázat na zvláštní úpravu obsaženou v § 2291 odst. 1 OZ. Příslušné ustanovení upravuje situaci, kdy dojde ke zvlášť závažnému porušení povinnosti ze strany nájemce. Za těchto okolností je pronajímatel oprávněn nájem okamžitě vypovědět a požadovat, aby mu nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne zániku nájmu.[196]

Pokud nastane stav, kdy nájemce považuje výpověď nájemní smlouvy za neoprávněnou, může využít svého práva a podat ve lhůtě dvou měsíců žalobu na určení neplatnosti výpovědi, jak je rozebráno v podkapitole 6.4 této práce. V tomto kontextu není do okamžiku pravomocného rozhodnutí soudu jednoznačně zřejmé, zda nájemní vztah skutečně skončil. Z uvedených skutečností nelze předvídat ani dovozovat povinnost nájemce k odevzdání předmětu nájmu, a to ani dle § 2291 odst. 1 OZ, ani dle § 2292 OZ. Odlišná situace může nastat při skončení nájmu bytu sjednaného na dobu určitou uplynutím dohodnuté doby nájmu apod.[197]

V souladu s OZ je odevzdání chápáno jako situace, kdy nájemce předá pronajímateli klíče od bytu (případně jiný prostředek umožňující přístup do bytu) a zároveň neexistují žádné okolnosti, které by pronajímateli bránily v přístupu do bytu či v jeho nerušeném užívání. Za těchto podmínek se presumuje, že byt byl nájemcem řádně odevzdán.[198] Za okolnost, která znemožňuje, aby byl byt považován za odevzdaný, lze označit situaci, kdy nájemce byt neopustil a nadále jej obývá. Při existenci těchto okolností se byt nepovažuje za řádně odevzdaný.

---

[195] § 2292 OZ.
[196] § 2291 odst. 1 OZ.
[197] SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 212. ISBN 978-80-7478-837-6.
[198] KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 475. ISBN 978-80-7400-287-8.

Judikatura přitom dovodila, že i pouhé nevyklizení bytu může představovat pokračující užívání pronajatého prostoru, což znemožňuje jeho plynulé převzetí pronajímatelem.[199] Pronajímatel je v takovém případě povinen po skončení nájmu postupovat v souladu s § 2296 odst. 1 OZ. Zanechá-li nájemce v bytě své věci, je pronajímatel oprávněn se o ně postarat, a to ve prospěch nájemce a na jeho náklady. Nevyzvedne-li si nájemce tyto věci bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli – po předchozím upozornění nájemce a po poskytnutí dodatečné přiměřené lhůty k převzetí – právo tyto věci zcizit vhodným způsobem na účet nájemce.[200]

V situaci, kdy nájemce byt řádně neodevzdá v souladu s § 2292 OZ, poskytuje zákon pronajímateli určitý kompenzační nárok. Jak stanoví § 2295 OZ, vzniká pronajímateli právo požadovat po nájemci náhradu ve výši sjednaného nájemného za období ode dne skončení nájmu až do dne, kdy je byt skutečně odevzdán.[201]

Z hlediska praktické vymahatelnosti však nelze přehlédnout, že v případech, kdy je nájemce zatížen exekučními řízeními nebo jinými majetkovými problémy, může být přiznaná náhrada dle § 2295 OZ pro pronajímatele fakticky nedosažitelná. Uvedené ustanovení tak sice poskytuje právní základ pro kompenzaci újmy vzniklé v důsledku prodlení s odevzdáním bytu, avšak v reálných poměrech – zejména s ohledem na délku soudních sporů a omezené možnosti uspokojení pohledávky – nemusí právní úprava vždy dostatečně plnit svůj zamýšlený účel a chránit oprávněné zájmy pronajímatele.

Aplikace ustanovení § 2296 odst. 1 OZ může být pro pronajímatele schůdnější zejména v případech, kdy nájemce po skončení nájmu ponechá v bytě „pouze“ své věci, avšak byt již fakticky opustí. Naopak v situaci, kdy nájemce byt neodevzdal a nadále jej obývá, nezbývá pronajímateli jiná možnost než se domáhat vyklizení bytu soudní cestou.

Ve světle novely OSŘ se sice pronajímatelům nabízí určitá naděje na zlepšení jejich postavení, avšak její praktický dopad může být méně výrazný, než by se mohlo na první pohled jevit. Institut rozkazu k vyklizení představuje nově zavedený procesní nástroj, který byl do OSŘ inkorporován novelou zákona č. 99/1963 Sb. Tato novela byla vyhlášena ve Sbírce zákonů dne 16. června 2025. Tento rozkaz umožní soudům, na návrh pronajímatele, uložit nájemci povinnost vyklidit předmětnou nemovitost ve lhůtě 15 dnů od doručení rozhodnutí, a zároveň mu uložit povinnost nahradit náklady soudního řízení.[202]

---

[199] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1790/2002.
[200] § 2296 odst. 1 OZ.
[201] § 2295 OZ.
[202] MELECKÁ, Viktorie. Nový rozkaz k vyklizení: rychlejší cesta k ochraně práv pronajímatelů. [online]. 20. května 2025 [cit. 11. 6. 2025]. Dostupné z: *https: //www.lawyer.cz/novy-rozkaz-k-vyklizeni-rychlejsi-cesta-k-ochrane-prav-pronajimatelu*

Nájemce má nicméně právo podat proti rozkazu k vyklizení odpor. V případě, že tak učiní ve stanovené lhůtě, rozkaz pozbývá právní účinnosti a řízení pokračuje v běžném soudním režimu. Z uvedeného vyplývá, že rozkaz k vyklizení nemusí nutně naplnit zamýšlené účinky. Vzhledem k tomu, že se jedná o nový procesní institut, bude nezbytné vyčkat na jeho aplikaci v soudní praxi, která ukáže, zda se tento nástroj osvědčí jako účinný prostředek ochrany práv pronajímatele.

Jak bylo uvedeno v předchozím odstavci, reálný dopad rozkazu k vyklizení na právní praxi zatím nelze s jistotou předjímat. V této souvislosti je vhodné poukázat na aktuální judikaturu Nejvyššího soudu, který se ve svém usnesení ze dne 10. dubna 2024, č. j. 31 Cdo 225/2024-543, zabýval otázkou využití notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti jako exekučního titulu pro vyklizení nemovitosti.[203] Ujednání týkající se vyklizení bývala v praxi často obsažena v nájemních smlouvách uzavíraných ve formě notářského zápisu, případně šlo o samostatné notářské zápisy obsahující svolení k přímé vykonatelnosti vztahující se ke splnění povinnosti vyklidit nemovitost. Tato ujednání se nevyskytovala pouze u formálně uzavřených nájemních smluv, ale byla používána i v případech, kdy osoba užívala nemovitost na základě jiného právního titulu nebo jen na základě ústní dohody.[204]

Avšak judikatura Nejvyššího soudu se v nedávné minulosti jednoznačně stavěla proti využívání notářských zápisů se svolením k vykonatelnosti jako exekučního titulu v případech, kdy povinnost vyklizení nemovitosti nevycházela ze závazkového vztahu, ale z ochrany vlastnického práva. V usnesení ze dne 26. května 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019 Nejvyšší soud dovodil, že povinnost vyklidit nemovitost užívanou bez právního důvodu není povinností vyplývající ze závazkového právního vztahu, a tudíž nemůže být předmětem notářského zápisu podle § 71b NŘ. V takovém případě se totiž jedná o výkon absolutního majetkového práva, tedy o ochranu vlastnictví, a nikoliv o závazek ve smyslu relativního právního vztahu. Z tohoto důvodu nelze takový notářský zápis považovat za platný exekuční titul a exekuce vedená na jeho základě musí být podle § 268 odst. 1 písm. a) OSŘ zastavena.[205]

Tento přístup však doznal změny právě v usnesení ze dne 10. dubna 2024, č. j. 31 Cdo 225/2024-543, v němž Nejvyšší soud rozhodl o vykonatelnosti notářského zápisu, jehož předmětem byla povinnost nájemce vyklidit nemovitost. Dospěl přitom k závěru, že v projednávaném případě se jednalo o platný závazkový vztah založený nájemní smlouvou, v rámci něhož se nájemce v notářském zápisu zavázal k vyklizení nemovitosti po skončení nájmu a

[203] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 4. 2024, sp. zn. 31 Cdo 225/2024.
[204] RŮŽIČKA, Ondřej a JANEBA, Karel. Notářský zápis jako exekuční titul k vyklizení nemovitosti. EPRAVO.CZ, 18. 2. 2025. [online]. [cit. 6. 6. 2025]. Dostupné z: *https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/notarsky-zapis-jako-exekucni-titul-k-vyklizeni-nemovitosti*
[205] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019.

zároveň svolil s vykonatelností zápisu pro případ, že svou povinnost nesplní řádně a včas. Tato situace se tak skutkově i právně odlišovala od případu řešeného v usnesení sp. zn. 26 Cdo 2085/2019, kde žádný závazkový vztah neexistoval a povinnost vyklizení se odvozovala výlučně od vlastnického práva pronajímatele.

Nejvyšší soud v aktuálním rozhodnutí přihlédl jak k hmotněprávnímu základu povinnosti vyklizení, tak k tomu, že mezi stranami existoval platný nájemní vztah, z něhož daná povinnost zřetelně vyplývala. Vyklizení bylo navíc časově vymezeno a podmíněno marným uplynutím sjednané doby plnění, což odpovídá požadavkům § 71b NŘ. Nejvyšší soud tak výslovně připustil, že pokud má povinnost vyklizení základ v závazkovém vztahu – zejména v nájmu – může být notářský zápis s dohodou o přímé vykonatelnosti považován za platný exekuční titul. Tímto rozhodnutím soud nejen reflektoval právní realitu v oblasti nájemních vztahů, ale zároveň sjednotil dosavadní judikaturu, přičemž zdůraznil, že klíčovým rozlišovacím kritériem je právě existence závazkového právního základu.[206]

Využití notářského zápisu k přímé vykonatelnosti však nemusí být pro pronajímatele vždy prakticky ani ekonomicky optimálním řešením. Náklady spojené s jeho pořízením, které se běžně pohybují v řádu několika tisíc až nižších desítek tisíc korun, mohou v některých případech významně snižovat celkovou ekonomickou výhodnost nájemního vztahu. Zároveň tento nástroj neodstraňuje veškeré možné překážky vymáhání práva, neboť jeho efektivita může být v praxi omezena například specifiky exekučního řízení.[207] Skutečností však zůstává, že zásadní výhodou notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti je výrazné urychlení procesu ochrany práv pronajímatele. Na rozdíl od zdlouhavého soudního řízení, jehož výsledkem je vykonatelné rozhodnutí, lze notářský zápis – splňuje-li zákonné požadavky – pořídit bez zbytečných průtahů, zpravidla přímo při návštěvě notáře.[208]

Je pochopitelné, že situace, kdy nájemce setrvává v bytě i po skončení nájemního vztahu, může být pro pronajímatele značně problematická, a to jak z hlediska ekonomických důsledků, tak z hlediska omezení jeho možnosti svobodně disponovat vlastním majetkem. V reakci na tuto situaci může pronajímatel zvolit i nepřípustný postup, jako je například výměna zámků bez právního titulu. Takové jednání by však mohlo naplnit skutkovou podstatu trestného činu porušování domovní svobody dle § 178 TZ.[209]

[206] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 4. 2024, sp. zn. 31 Cdo 225/2024.
[207] ZŮBEK, Jan. Rozkaz k vyklizení nemovitosti ve světle legislativního procesu. Weinhold Legal, 29. 4. 2025. [online]. [cit. 11. 6. 2025]. Dostupné z: *https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/rozkaz-k-vyklizeni-nemovitosti-ve-svetle-legislativniho-procesu*
[208] RŮŽIČKA, Ondřej a JANEBA, Karel. Notářský zápis jako exekuční titul k vyklizení nemovitosti. EPRAVO.CZ, 18. 2. 2025. [online]. [cit. 6. 6. 2025]. Dostupné z: *https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/notarsky-zapis-jako-exekucni-titul-k-vyklizeni-nemovitosti*
[209] BAJURA, Jan a SALAČ, Josef. Komentář k § 2293. In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef,

Ani v případě, kdy soud pravomocně rozhodne o vyklizení bytu, není pronajímatel oprávněn vstoupit do bytu dříve, než uplyne tzv. pariční lhůta, tedy lhůta určená k dobrovolnému splnění uložené povinnosti po nabytí právní moci rozsudku. Nejvyšší soud ve své judikatuře zdůraznil, že vstup pronajímatele do bytu před uplynutím této lhůty může rovněž naplnit znaky trestného činu porušování domovní svobody ve smyslu § 178 TZ.[210]

V praxi se lze setkat i se situací, kdy nájemce byt fakticky opustí, avšak nesplní svou zákonnou povinnost řádného odevzdání tím, že nepředá pronajímateli klíče či jiný prostředek umožňující přístup. Právní úprava však na tuto eventualitu pamatuje, a za určitých okolností může být naplněna zákonná domněnka odevzdání bytu. V souladu s příslušným ustanovením se má za to, že byt byl odevzdán ke dni zániku nájmu, opustil-li jej nájemce způsobem, který neponechává žádné pochybnosti o tom, že nájemní vztah skutečně skončil. Za těchto okolností již nájemní vztah fakticky zanikl, a vstoupí-li pronajímatel do bytu bez souhlasu nájemce, nejedná se o neoprávněný zásah do domovní svobody ve smyslu § 178 TZ.[211]

Samotný stav, ve kterém je nájemce povinen byt odevzdat, upravuje § 2293 OZ. Nájemce má povinnost odevzdat byt ve stavu, v jakém jej při zahájení nájemního vztahu převzal, přičemž se nepřihlíží k běžnému opotřebení způsobenému řádným užíváním bytu ani k vadám, jejichž odstranění přísluší podle zákona pronajímateli.[212]

Z praktického hlediska nabývá mimořádného významu zejména odst. 3 předmětného ustanovení, z něhož vyplývá povinnost nájemce odstranit veškeré změny provedené bez předchozího souhlasu pronajímatele.[213] Výjimku tvoří situace, kdy pronajímatel nájemci výslovně oznámí, že na odstranění těchto změn netrvá, případně tehdy, kdy by jejich odstranění nebylo možné bez nepřiměřeného zásahu do samotné podstaty bytu.[214]

V aplikační rovině se může nájemce domáhat kompenzace s odůvodněním, že jím provedené úpravy bytu, byť bez souhlasu pronajímatele, vedly ke zvýšení jeho hodnoty. Takový nárok však není právně relevantní, neboť tentýž odstavec výslovně vylučuje možnost nájemce požadovat jakékoli vyrovnání za změny provedené bez souhlasu pronajímatele.[215]

PELIKÁNOVÁ, Ivana, PELIKÁN, Robert, BÁNYAIOVÁ, Andrea a kol. Občanský zákoník: Komentář. Svazek V (§ 1721–2520). [online]. Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 8. 6. 2022]. Dostupné z: *www.aspi.cz.*

[210] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2013, sp. zn. 3 Tdo 557/2013.

[211] BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, 2014. s. 122. ISBN 978-80-7263-901-4.

[212] § 2293 odst. 1 OZ.

[213] § 2293 odst. 3 OZ.

[214] JANOUŠKOVÁ, Michaela. Komentář k § 2293. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník: Komentář. 2. vydání, 3. aktualizace. [online]. Praha: C. H. Beck, 2024 [cit. 10. 6. 2025]. Dostupné z: *www.beck-online.cz*.

[215] § 2293 odst. 3 OZ.

Ani v situaci, kdy pronajímatel se změnami provedenými nájemcem souhlasil, avšak zároveň bylo dohodnuto, že po skončení nájmu bude nájemce povinen uvést byt do původního stavu, nemá nájemce nárok na jakékoli vyrovnání v případě, že tuto povinnost nesplní.[216]

[216] § 2293 odst. 2 OZ.

Závěr

V průběhu zpracování této diplomové práce se potvrdilo, že problematika výpovědi nájmu bytu představuje z legislativního hlediska mimořádně podnětné, avšak zároveň komplexní téma, které klade vysoké nároky jak na zákonodárce, tak i na aplikační praxi. Výpověď jako jeden z hlavních způsobů ukončení nájmu bude i nadále sehrávat klíčovou roli, neboť s rostoucím počtem osob bydlících v nájmu přibývá i právních a praktických situací, které tuto problematiku staví do popředí odborného zájmu.

Cílem této diplomové práce bylo provést systematickou analýzu právní úpravy výpovědi nájmu bytu v České republice. V rámci zpracování jednotlivých kapitol se ukázalo, že ustanovení obsažená v OZ poskytují relativně vyvážený rámec práv a povinností, který akcentuje ochranu nájemce jako slabší smluvní strany, aniž by přitom docházelo k nepřiměřenému omezení oprávněných zájmů vlastníků nemovitostí.

Úvodní kapitola byla věnována vymezení nájmu jako obecného právního institutu a identifikaci jeho základních znaků. Pozornost byla zaměřena zejména na náležitosti nájemní smlouvy, jejichž naplnění je nezbytným předpokladem její platnosti, a rovněž na obecný rámec práv a povinností smluvních stran. Dále byla rozebrána systematika právní úpravy nájmu v OZ, přičemž byl zdůrazněn rozdíl mezi obecnou a zvláštní úpravou nájmu bytu. V závěru kapitoly byl stručně analyzován rovněž institut pachtu, který sice vykazuje určité shodné znaky s nájmem, avšak z hlediska účelu i právního režimu představuje odlišný závazkový vztah.

Ve druhé kapitole jsem se zabýval právním vymezením nájmu bytu, a to jak jeho systematickým zařazením v rámci OZ, tak specifiky oproti obecné úpravě nájmu. U předmětu nájmu byl definován byt jako místnost či soubor místností určených k bydlení. S ohledem na skutečnost, že pojem „místnost“ OZ nedefinuje, byla pozornost věnována příslušné vyhlášce, která tento pojem blíže specifikuje. Následně jsem analyzoval vznik nájemního vztahu, jehož základem je smluvní volnost stran, avšak zároveň podléhá zákonným omezením chránícím nájemce. Věnoval jsem se rovněž procesu předání bytu a nejčastějším praktickým situacím s tím spojeným. V závěru kapitoly jsem podrobněji rozebral právní úpravu nájemného, možnosti jeho sjednání i zákonné mechanismy jeho změny. Dospěl jsem k závěru, že tato část právní úpravy je koncipována logicky a vyváženě a odpovídá potřebám praxe.

Ve třetí kapitole jsem se zaměřil na jednotlivé způsoby zániku nájmu bytu. Systematicky jsem rozebral právní úpravu a vymezil základní mechanismy, jimiž může nájemní vztah skončit. S ohledem na zaměření práce jsem podrobněji analyzoval pouze ty způsoby zániku, které považuji za nejčastější a zároveň nejvýznamnější z hlediska aplikační praxe. Věnoval jsem se především

dohodě o ukončení nájmu jakožto konsensuálnímu zániku smluvního vztahu, dále pak uplynutí doby nájmu a důsledkům případného setrvání nájemce v bytě po jejím uplynutí. Analyzováno bylo rovněž splynutí práv a povinností v jedné osobě a zánik předmětu nájmu, přičemž jsem odkázal na příslušnou judikaturu Nejvyššího soudu. Zvláštní pozornost byla věnována i dopadům smrti nájemce, kdy se právní režim odvíjí od existence a charakteru společné domácnosti s jinou osobou. Závěrem lze konstatovat, že právní úprava zániku nájmu bytu poskytuje relativně přehledný a funkční rámec, jehož konkrétní aplikace však vždy závisí na skutkových okolnostech daného případu.

Kapitoly čtvrtá, pátá a šestá se soustředily na výpověď nájmu bytu, která tvoří jádro této diplomové práce. Ve čtvrté kapitole bylo podáno obecné vymezení výpovědi jako jednostranného právního jednání a analyzováno její praktické uplatnění. Pozornost byla věnována zejména základním náležitostem výpovědi, jako je jednoznačné určení ukončovaného závazku a srozumitelný projev vůle osoby, která výpověď činí. V další části této kapitoly byl rozebrán specifický charakter výpovědi nájmu bytu, přičemž byl zdůrazněn ochranný princip vůči nájemci jako slabší smluvní straně, který se promítá do omezení práv pronajímatele. Následně byl popsán právní rámec výpovědi, včetně otázek doručování a běhu výpovědní doby.

Pátá kapitola se věnuje výpovědi nájmu z iniciativy nájemce. Nejprve bylo přistoupeno k systematickému rozdělení podkapitoly podle délky trvání nájemního vztahu, přičemž u nájmu na dobu neurčitou byla zdůrazněna možnost nájemce ukončit nájemní vztah bez uvedení důvodu, což mu poskytuje významnou smluvní volnost. U nájmu na dobu určitou byla naopak akcentována omezenost zákonných výpovědních důvodů, které přicházejí v úvahu zejména při podstatné změně okolností. Ve zvláštní části této kapitoly jsem se zabýval možností okamžité výpovědi ze zákonem stanovených důvodů, přičemž jsem poukázal i na možnost jejich analogické aplikace na případy obdobné závažnosti. Závěr kapitoly byl věnován prostředkům obrany, které má pronajímatel v reakci na výpověď ze strany nájemce k dispozici.

Šestá kapitola byla zaměřena na výpověď nájmu bytu ze strany pronajímatele. Byla zdůrazněna skutečnost, že pronajímatel jako silnější smluvní strana podléhá přísnějším právním omezením. Zákonná úprava mu neumožňuje vypovědět nájem bez uvedení důvodu, a to bez ohledu na délku trvání nájmu. Dále byla rozlišena výpověď s výpovědní dobou, která se uplatní zejména při porušení povinností nájemce, a výpověď bez výpovědní doby, která přichází v úvahu například při dlouhodobém neplacení nájemného. Kapitola byla zakončena rozborem prostředků právní obrany nájemce, včetně možnosti podat námitky proti výpovědi nebo žalobu na přezkum její oprávněnosti.

Z těchto tří kapitol vyplývá, že právní úprava výpovědi nájmu bytu v českém právním řádu sleduje rovnováhu mezi ochranou nájemce a ochranou vlastnických práv pronajímatele. Ochranný charakter této úpravy se projevuje zejména v možnosti nájemce jednostranně ukončit nájem bez udání důvodu a v omezeních, která brání svévolnému ukončení nájmu ze strany pronajímatele.

V závěrečné kapitole jsem se věnoval otázkám spojeným se zánikem nájemního vztahu, konkrétně povinnosti nájemce odevzdat pronajatý byt. Úvodní část této kapitoly obsahuje stručné srovnání s předchozí právní úpravou, která stanovovala povinnost pronajímatele aktivně se podílet na zajištění náhradního bydlení pro nájemce. Následně jsem se podrobně zabýval samotným procesem odevzdání bytu, jenž v praxi spočívá zejména v navrácení klíčů a vyklizení prostor. Nájemce je v tomto směru povinen předat byt ve stavu odpovídajícím jeho stavu při převzetí, přičemž je třeba přihlédnout k běžnému opotřebení způsobenému řádným užíváním. Současně byla pozornost věnována i situacím, kdy nájemce po skončení nájemního vztahu byt řádně nepředá pronajímateli a nadále jej bez právního důvodu užívá. Až do nedávné doby měl pronajímatel v takových případech značně omezené možnosti, jak se efektivně domoci vyklizení bytu. Novější judikatura a legislativní změna mu však v tomto směru poskytují rozšířené nástroje právní ochrany.

Za zvlášť přínosnou považuji právní úpravu týkající se náhrady za úpravy provedené nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Tato úprava poskytuje oprávněnou ochranu vlastnických práv, a to i přes skutečnost, že nájemce je v rámci právního vztahu obecně považován za slabší stranu.

Právní úpravu výpovědi nájmu bytu hodnotím jako relativně komplexní a funkční celek, který v mnoha ohledech adekvátně reflektuje potřebu ochrany bydlení jako jedné ze základních lidských potřeb. Přesto lze v jejím rámci identifikovat některé instituty, jejichž praktické fungování vykazuje nedostatky.

Za problematický z pohledu nájemce považuji zejména institut námitek proti výpovědi. Jejich právní účinky nejsou pro pronajímatele závazné, a tudíž často neplní svou ochrannou funkci.

Významným problémem, s nímž se pronajímatelé v praxi potýkají, je situace, kdy nájemce setrvává v bytě i po právně účinném skončení nájemního vztahu na základě výpovědi ze strany pronajímatele. V takovém případě nezbývá pronajímateli jiná možnost než se domáhat ochrany svých práv soudní cestou, neboť právní řád mu neumožňuje provést fyzické vyklizení bytu bez příslušného exekučního titulu. Jak bylo rozebráno v kapitole sedmé, judikatura Nejvyššího soudu, zejména usnesení sp. zn. 31 Cdo 225/2024, otevřela znovu možnost využití notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti jako nástroje pro vynucení vyklizení. Tento prostředek nicméně nemusí být vždy efektivní, a to jak z praktického, tak z ekonomického hlediska. To však neznamená, že by pro pronajímatele nemohla být tato investice ekonomicky či prakticky přínosná

– naopak, může výrazně přispět k minimalizaci rizik a snížení pravděpodobnosti vzniku budoucích komplikací.

Současně s novelou OSŘ, jež zavádí institut rozkazu k vyklizení, se nabízí další nástroj k ochraně práv pronajímatele. Ani tento mechanismus však nemusí ve všech případech naplnit očekávání vkládaná do účinnější ochrany vlastnického práva, neboť odpor nájemce vede ke zrušení rozkazu a pokračování v běžném soudním řízení.

Domnívám se, že pokud by institut rozkazu k vyklizení umožňoval rychlé a efektivní řešení situací, kdy nájemce neoprávněně setrvává v bytě, mohlo by to výrazně přispět k právní jistotě vlastníků. Právě nedostatečná vymahatelnost tohoto práva bývá jedním z důvodů, proč se řada vlastníků rozhoduje své byty nepronajímat, a místo toho je ponechává prázdné jako investiční majetek. Posílení ochrany pronajímatele by tak mohlo přispět ke zvýšení nabídky nájemního bydlení na trhu a tím i k jeho větší dostupnosti.

Seznam zkratek

NŘ	zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších přepisů
StavZ	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
TZ	zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Seznam použitých zdrojů

A. Seznam použité literatury

BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku. Právo. Olomouc: ANAG, c2014. ISBN 978-80-7263-901-4.

BEZOUŠKA, Petr a PIECHOWICZOVÁ, Lucie. Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny. Právo. Olomouc: ANAG, 2013. ISBN 978-80-7263-819-2.

ELIÁŠ, Karel. Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-013-4.

HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8.

KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4.

KORECKÁ, Věra. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Judikatura. Praha: Wolters Kluwer, 2011. ISBN 978-80-7357-637-0.

KŘEČEK, Stanislav a TUČKOVÁ, Barbora. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2. aktualizované vydání. Praktik. Praha: Leges, 2016. ISBN 978-80-7502-135-9

LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský soudní řád I. Zákon o rozhodování některých kompetenčních sporů. Praktický komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-986-1.

LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-852-8.

PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024. ISBN 978-80-7400-747-7.

PŠENKO, Robert a OBŠASNÍK, Lukáš. Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku. Brno: BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0265-4.

PRAŽÁK, Zbyněk. Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721-2893 OZ Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-158-8.

SELUCKÁ, Markéta a HADAMČÍK, Lukáš. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-837-6.

SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-816-2.

SYRUČEK, Vladimír a SABOTINOV, Vencislav. Realitní právo. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-701-9.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-638-9.

B. Seznam použitých internetových zdrojů

KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. Bulletin advokacie [online]. 2013 [cit. 14.4.2025]. Dostupné z: *https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterviewdocument.seam?documentId=nrptembrgnpweyk7geyv6427gmzq&rowIndex=0#*

KRTIČKA, Daniel. Smrt nájemce bytu: co se v takovém případě stane s nájmem? [online]. Právo pro všechny, [cit. 18. 4. 2025]. Dostupné z: *https://www.pravoprovsechny.cz/clanky/smrt-najemce-bytu-co-se-v-takovem-pripade-stane-s-najmem/*

MELECKÁ, Viktorie. Nový rozkaz k vyklizení: rychlejší cesta k ochraně práv pronajímatelů. [online]. 20. května 2025 [cit. 11. června 2025]. Dostupné z: *https://www.lawyer.cz/novy-rozkaz-k-vyklizeni-rychlejsi-cesta-k-ochrane-prav-pronajimatelu/*

MĚŘÍNSKÁ, Simona. Kolik platíme za bydlení. [online]. Praha: Český statistický úřad, 12. 11. 2024 [cit. 7. 6. 2025]. Dostupné z: *https://statistikaamy.csu.gov.cz/kolik-platime-za-bydleni*

RŮŽIČKA, Ondřej a Janeba, Karel. Notářský zápis jako exekuční titul k vyklizení nemovitosti. EPRAVO.CZ, 18. 2. 2025 [cit. 6. 6. 2025]. Dostupné z: *https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/notarsky-zapis-jako-exekucni-titul-k-vyklizeni-nemovitosti*

ŠTUKOVÁ, Karolína. Chaos na burze nutí Čechy investovat jinde. Byty by tak mohly zdražit. [online]. Praha: Seznam Zprávy, 14. 4. 2025 [cit. 6. 6. 2025]. Dostupné z: *https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-hypoteka-bydleni-cena-byt-praha-274080*

ZŮBEK, Jan. Rozkaz k vyklizení nemovitosti ve světle legislativního procesu. Weinhold Legal, 29. 4. 2025. [cit. 11. 6. 2025] Dostupné z: *https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/rozkaz-k-vyklizeni-nemovitosti-ve-svetle-legislativniho-procesu*

C. Seznam použité judikatury

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 25. 1. 1930, sp. zn. Rv I 1848/29

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdon 213/97

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/98

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1981/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 8. 2011, sp. zn. 26 Cdo 1632/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2012, sp. zn. 25 Cdo 4850/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. listopadu 2012, sp. zn. 26 Cdo 2946/2012

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3721/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1790/2002

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. listopadu 2004, sp. zn. 26 Cdo 1120/2004

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2011, sp. zn. 23 Cdo 3470/2010

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2013, sp. zn. 3 Tdo 557/2013

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 4. 2024, sp. zn. 31 Cdo 225/2024

D. Seznam použitých právních předpisů

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

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších přepisů

Zákon č. 358/1992 Sb., České národní rady o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

E. Internetové zdroje

www.aspi.cz

www.beck-online.cz

Výpověď jako způsob skončení nájmu bytu v České republice

Abstrakt

Tato diplomová práce se zaměřuje na výpověď jako způsob skončení nájmu bytu v České republice. Cílem práce je podat ucelený výklad právní úpravy výpovědi z nájmu bytu, a to z pohledu jak hmotného, tak i procesního práva. Práce objasňuje základní pojmy, analyzuje jednotlivé výpovědní důvody a upozorňuje na praktické problémy, které v souvislosti s ukončením nájemního vztahu výpovědí nastávají. Institut nájmu bytu je významným nástrojem občanského práva pro zajištění bytové potřeby nájemce, přičemž samotná výpověď představuje jeden z klíčových právních mechanismů jeho ukončení. Práce se věnuje i dopadům výpovědi na postavení nájemce a pronajímatele, jakož i přesahům do dalších oblastí práva, zejména práva procesního. Cílem je nabídnout čtenáři přehlednou a prakticky využitelnou analýzu výpovědi jako formy skončení nájmu bytu.

První část práce se věnuje obecnému institutu nájmu a následně specifikům nájmu bytu. Zvláštní pozornost je zaměřena na charakteristiku bytu jako předmětu nájmu, náležitosti nájemní smlouvy, práva a povinnosti smluvních stran a přehled jednotlivých způsobů zániku nájemního vztahu.

Druhá část práce se soustředí výhradně na výpověď jako specifický způsob ukončení nájmu bytu. Podrobně je rozebrána jak výpověď ze strany nájemce, tak i ze strany pronajímatele, včetně zákonných důvodů, formálních náležitostí, běhu výpovědní doby a možností obrany proti výpovědi. Důraz je kladen na systematický výklad právní úpravy a na zachycení rovnováhy mezi ochranou nájemce jako slabší smluvní strany a oprávněnými zájmy pronajímatele.

Závěrečná část práce se zabývá právními důsledky výpovědi, zejména povinností nájemce odevzdat byt, ochranou vlastnického práva pronajímatele a prostředky, kterými se lze domáhat vyklizení bytu. Pozornost je věnována i aktuálním změnám právní úpravy, jako je rozkaz k vyklizení nebo využití notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti. Práce se rovněž zamýšlí nad efektivitou těchto nástrojů v praxi a formuluje návrhy de lege ferenda, jejichž cílem je posílit právní jistotu obou smluvních stran a přispět ke zvýšení dostupnosti nájemního bydlení.

Klíčová slova: Výpověď, Nájem bytu, Skončení nájemního vztahu

Notice as a Method of Terminating the Lease of an Apartment in the Czech Republic

Abstract

This thesis focuses on notice as a method of terminating the lease of an apartment in the Czech Republic. The aim is to provide a comprehensive interpretation of the legal regulation governing termination of the tenancy relationship by notice, addressing both substantive and procedural aspects. The thesis defines key legal terms, analyses individual statutory grounds for notice-based termination, and highlights practical issues that commonly arise in this context. The lease of an apartment is an important civil law instrument for securing a tenant's housing needs, while notice represents one of the fundamental legal mechanisms for bringing the tenancy relationship to an end.

The thesis also examines the legal effects of termination on both the tenant and the landlord and considers overlaps with other areas of law, particularly procedural law. The objective is to offer a clear and practically applicable analysis of notice as a form of terminating the lease of an apartment.

The first part of the thesis outlines the general concept of lease and then focuses on the specifics of residential lease contracts. Special attention is paid to the legal nature of an apartment as the subject of the lease, the essential elements of the lease agreement, the rights and obligations of the contracting parties, and an overview of the various legal ways in which the tenancy relationship may be terminated.

The second part deals exclusively with notice as a specific means of terminating the lease of an apartment. It provides a detailed examination of notice given both by the tenant and by the landlord, including statutory reasons, formal requirements, the calculation of the notice period, and possible legal defences against termination. Emphasis is placed on a systematic interpretation of the relevant legal framework and on balancing the protection of the tenant as the weaker contractual party with the legitimate interests of the landlord.

The final part of the thesis addresses the legal consequences of termination of the tenancy relationship, particularly the tenant's obligation to vacate the apartment, the protection of the landlord's property rights, and legal remedies for seeking eviction. It also covers recent legislative developments, such as eviction orders and the use of notarial deeds with consent to enforceability. Finally, the thesis reflects on the practical effectiveness of these instruments and presents de lege

ferenda proposals aimed at strengthening legal certainty for both parties and improving access to rental housing.

Keywords: Notice, Lease of an Apartment, Termination of the Tenancy Relationship