

Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta

Ondřej Platil

# **ZÁNÍK NÁJMU BYTU**

**Diplomová práce**

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

Katedra: Občanského práva

Datum vypracování práce ( uzavření rukopisu ): 31. 8. 2009

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze dne 21. 9. 2009

Ondřej Platil

## Poděkování

Tímto děkuji vedoucímu mé diplomové práce Doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D. za jeho rady, připomínky a odborné konzultace.

## Obsah

Obsah .....	1
Úvod.....	3
1. Nájem bytu.....	5
2. Zánik nájmu bytu .....	7
2.1. Zánik nájmu bytu dohodou .....	8
2.2. Zánik nájmu bytu uplynutím doby.....	10
2.3. Zánik nájmu bytu výpovědí nájemce .....	12
2.4. Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele .....	14
2.4.1. Doručování výpovědi z nájmu bytu .....	16
2.4.2. Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu.....	19
2.4.2.1. Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ – hrubé porušování dobrých mravů .....	21
2.4.2.2. Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ – hrubé porušování povinností nájemce .....	23
2.4.2.3. Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ – nájemce má dva nebo více bytů .....	25
2.4.2.4. Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ – nájemce byt neužívá .....	27
2.4.2.5. Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ – byty zvláštního určení.....	28
2.4.3. Výpověď z nájmu bytu s přivolením soudu.....	29
2.4.3.1. Výpověď podle § 711a odst. 1 písm. a) – pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo pro své příbuzné.....	31
2.4.3.2. Výpověď podle § 711a odst. 1 písm. b) – pronajímatel potřebuje služební byt pro nového zaměstnance.....	32
2.4.3.3. Výpověď podle § 711a odst. 1 písm. c) – oprava domu nebo bytu .....	33
2.4.3.4. Výpověď podle § 711a odst. 1 písm. d) – byt souvisí s prostory pro podnikání .....	35

2.5.	Zánik nájmu bytu ukončením výkonu práce pro pronajímatele .....	36
2.6.	Zánik nájmu bytu pro zánik předmětu nájmu .....	37
2.7.	Zánik nájmu bytu smrtí nájemce.....	38
2.8.	Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy.....	39
2.9.	Zánik nájmu bytu narovnáním .....	42
2.10.	Zánik nájmu bytu splnutím .....	43
2.11.	Zánik nájmu bytu rozhodnutím soudu .....	44
2.12.	Zánik nájmu bytu zánikem členství v bytovém družstvu .....	46
2.13.	Přechod nájmu bytu .....	48
2.14.	Výměna bytů.....	52
3.	Závěr .....	54
4.	Seznam použité literatury a pramenů.....	56
5.	Summary .....	58

## Úvod

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, každý člověk má právo na zajištění přiměřeného bydlení. V českých právních předpisech sice není právo na bydlení výslovně obsaženo, ale v mezinárodních smlouvách, jimiž je Česká republika vázána, toto právo v rámci práva na přiměřenou životní úroveň obsaženo je. Jde zejména o Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech a o Evropskou sociální chartu. Z toho vyplývá, že i Česká republika uznává právo na přiměřené bydlení jako jedno ze základních lidských práv.

Právo na bydlení může být realizováno na základě několika právních titulů. Jedním z nejvýznamnějších a nejčastějších právních titulů je nájemní smlouva, která umožňuje nájemci užívat byt. Dalšími právními důvody jsou především vlastnické právo, podnájem bytu nebo jeho části, užívání bytu z titulu postavení příslušníka domácnosti, užívání bytu právem odpovídajícím věcnému břemeni a nájem obytné místnosti v zařízení určeném k trvalému bydlení. Právo nájmu bytu patří spolu s vlastnickým právem k bytu nebo domu a užíváním bytu na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni mezi neodvozené právní důvody užívání bytu. Odvozené právní důvody vyplývají z dispozičních oprávnění s bytem a týkají se zejména přenechání části či celého bytu do podnájmu a bydlení příslušníků rodiny a domácnosti.<sup>1</sup>

Nájem bytu je v českém právní řádu koncipován jako nájem chráněný – český právní řád poskytuje ochranu nájemci, který je v nájemním vztahu slabší stranou. Tato ochrana se projevuje zejména tím, že pronajímatel může dát nájemci výpověď pouze z důvodů stanovených zákonem a při uplatnění některých výpovědních důvodů pak musí mít pronajímatel přivolení soudu. Pronajímatel musí navíc zajistit nájemci, kterému dal z určitých důvodů výpověď, náhradní ubytování, ten jinak není povinen byt vyklidit. Je tedy zřejmé, že ochrana nájemců, daná výraznými sociálními aspekty nájemního vztahu, se projevuje především při ukončení nájemního vztahu, za trvání nájmu je prostředkem ochrany nájemce regulování výše nájemného.

---

<sup>1</sup> Fiala, J., Holub, M., Bičovský, J. Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. 12. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, str.636

Jak jsem již naznačil, právní úprava v oblasti nájmu bytu je snahou o kompromis mezi právy a požadavky vlastníků bytů – pronajímatelů a nájemců. Je třeba respektovat zvláštní povahu nájemního bydlení a zajistit kvalitu a relativní stálost bydlení pro nájemce, ale zároveň co nejméně zasahovat do vlastnického práva vlastníků bytů, které jim zaručuje Listina základních práv a svobod. Oblastí, kde se tento střet mezi zájmy nájemců a pronajímatelů projevuje nejvíce, je zánik nájmu bytu.

Cílem mé diplomové práce je provést rozbor jednotlivých způsobů zániku nájmu bytu, jejichž platná právní úprava je výrazně ovlivněna zákonem č. 107/2006 Sb., a také zmapovat změny, které by měl do této oblasti přinést nový občanský zákoník.

V úvodu své práce se zmíním obecně o nájmu bytu a následně o zániku nájmu bytu. Stěžejní část práce bude zaměřena na jednotlivé způsoby zániku nájmu bytu – pohled na jejich úpravu v občanském zákoníku doplněn o judikaturu, která je při jejich uplatňování v praxi velmi důležitá.

## 1. Nájem bytu

Nájem bytu je spolu s vlastnickým právem k domu nebo bytu nejčastějším právním důvodem bydlení. Právní úprava nájmu bytu je obsažena v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů ( dále jen „občanský zákoník“, resp. „ObčZ“ ). Vzhledem k tomu, že nájem bytu je zvláštním druhem nájmu, jsou v občanském zákoníku speciální ustanovení, která pro nájem bytu stanovují odlišná pravidla, než která platí pro nájem jiných předmětů. Zatímco obecná ustanovení o nájmu mají dispozitivní povahu, tato zvláštní úprava ( § 685 až § 716 ObčZ ) obsahuje více kogentních ustanovení. Jde zejména o ta ustanovení, která se týkají zániku nájmu bytu. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu se použijí přednostně před obecnou úpravou, tzn. že obecná ustanovení o nájmu lze použít jen v případech, kdy není pro nájem bytu stanovena úprava zvláštní.

Subjekty nájemního vztahu jsou pronajímatel ( vlastník domu nebo bytu ) a nájemce. Pojmovými znaky nájmu bytu jsou:

- přenechání práva byt užívat
- předmětem je individuálně určený byt
- dočasnost
- úplatnost

Přenechání užívacího práva k bytu, aby v něm nájemce mohl bydlet a tím uspokojil jednu za základních životních potřeb, je účelem a smyslem nájemního vztahu.

Předmětem nájmu je byt jako samostatný předmět občanskoprávních vztahů ( § 118 odst. 2 ObčZ ). Byt i jeho příslušenství musí být v nájemní smlouvě přesně vymezen, aby nebylo pochyb o tom, co je předmětem nájmu. Samotný pojem „byt“ není v občanském zákoníku nikde definován, je proto nutné vycházet ze zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, který v ustanovení § 2 písm. b) stanoví, že bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Shodně na vymezení pojmu byt pohlíží i judikatura Nejvyššího soudu ČR, když podle ní „ *se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení, rozhodující je*

*přítom právní stav, založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu, nikoliv faktický stav užívání.“*<sup>2</sup> Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

V návrhu nového občanského zákoníku je již pojem “byt“ definován, a to jako místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Vychází se tedy ze stejné koncepce jako nyní, takže v praxi nenastanou žádné změny.

Dalším pojmovým znakem nájmu bytu je jeho dočasnost a to i přesto, že nájem bytu lze uzavřít i na dobu neurčitou a dokonce, není-li v nájemní smlouvě uvedena doba nájmu, má se za to, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Projevem dočasnosti u nájmu uzavřeného na dobu neurčitou je možnost ukončit nájemní vztah jednostranným právním úkonem – výpovědí.

Nájemní smlouva musí také obsahovat určení výše nájemného nebo alespoň způsob jeho výpočtu. V případě, že by za možnost užívat byt pronajímatel nepožadoval od nájemce protiplnění, nejednalo by se o nájem bytu, ale o výpůjčku, a takový právní vztah by se řídil ustanoveními smlouvy o výpůjčce ( § 659 až § 662 ObčZ ).

Nájem bytu vzniká zpravidla na základě nájemní smlouvy, která musí mít pod sankcí neplatnosti písemnou formu. Může ale vzniknout i jinými způsoby: uzavřením manželství s nájemcem bytu ( § 703 ObčZ ) a přechodem nájmu bytu ( § 706 až 708 ObčZ ).

Bude-li přijat návrh nového občanského zákoníku v současném znění, posílí se postavení nájemce v případě, kdy bude byt užívat bez existence písemné nájemní smlouvy. I návrh sice počítá s tím, že by nájemní smlouva měla být písemná, ale pokud bude uzavřena ústně, nebude mít pronajímatel právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.

Návrh navíc připouští, aby nájemce právo nájmu bytu vydržel, a to v případě, že bude užívat byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem bytu je po právu. V tom případě se bude považovat nájemní smlouva za řádně uzavřenou.

---

<sup>2</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.10.2004 sp. zn. 26 Cdo 2524/2003

## 2. Zánik nájmu bytu

Zánikem nájmu bytu se rozumí zánik konkrétního nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, tzn. že zanikají práva a povinnosti, které z nájemního vztahu vyplývaly. Zaniká především oprávnění nájemce užívat byt – nájemce je povinen byt vyklidit a v případě, že tak neučiní dobrovolně, může majitel domu nebo bytu podat soudu žalobu na vyklizení bytu.

Nájem bytu může zaniknout různými způsoby, které jsou v občanském zákoníku upraveny na několika místech. V ustanovení § 710 ObčZ jsou v rámci zvláštních ustanovení o nájmu bytu uvedeny tyto způsoby:

- písemná dohoda mezi nájemcem a pronajímatelem
- písemná výpověď ze strany nájemce nebo pronajímatele
- uplynutí doby, byl-li nájem sjednán na dobu určitou
- ukončení výkonu prací nájemce pro pronajímatele.

Další způsoby jsou uvedeny v ustanoveních o skončení nájmu ( § 676 a násl. ObčZ ), jde o:

- odstoupení od smlouvy
- zničení pronajaté věci.

Nájem bytu může dále zaniknout i na základě právních skutečností, které jsou uvedeny v rámci obecných ustanovení občanského zákoníku o zániku závazků ( § 559 a násl. ObčZ ) :

- smrtí nájemce, nejsou-li splněny podmínky pro přechod nájmu
- splnutím
- narovnáním.

Tato obecná úprava se použije pouze v případech, kdy zvláštní úprava nestanoví něco jiného.

Výše uvedené způsoby zániku nájmu bytu se označují jako způsoby absolutního zániku nájmu bytu. Vedle nich existují i právní skutečnosti, na jejichž základě dochází k relativnímu zániku nájmu bytu. O absolutní zánik nájmu bytu jde tehdy, jestliže dochází k uvolnění bytu, tzn. že byt se stane právně volným, o relativní zánik

nájmu bytu jde tehdy, jestliže užívací právo přechází na někoho jiného.<sup>3</sup> Při relativním zániku nájmu bytu tedy dochází ke změně subjektů nájemního vztahu. Mezi způsoby relativního zániku nájmu bytu patří výměna bytů a přechod nájmu bytu v důsledku smrti nájemce nebo při jeho trvalém opuštění domácnosti.

Ke změně subjektů nájemního vztahu dochází i v případě, kdy se změní vlastník domu nebo bytu. V takovém případě nový pronajímatel vstupuje do práv a povinností pronajímatele původního. Není tedy oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu z důvodu přechodu vlastnického práva nebo nájemce nutit k tomu, aby spolu uzavřeli novou nájemní smlouvu. Někteří autoři řadí i tuto situaci mezi způsoby relativního zániku nájmu bytu,<sup>4</sup> podle mne však při relativním zániku nájmu bytu musí dojít k přechodu užívacího práva k bytu, tzn. ke změně subjektů na straně nájemce, nikoliv ke změně subjektů na straně pronajímatele.

Jednotlivými způsoby zániku nájmu bytu se budu podrobněji zabývat v následujících kapitolách, nejdříve případům absolutního zániku nájmu bytu, následně případům relativního zániku nájmu bytu.

## **2.1. Zánik nájmu bytu dohodou**

Možnost ukončit nájemní vztah dohodou je zcela v souladu se zásadami, z nichž občanské právo vychází. Závazkové vztahy by totiž měly vznikat, být měněny nebo zanikat primárně dohodou, protože si v ní mohou smluvní strany stanovit podmínky, které jim vyhovují. K dohodě o zániku nájmu bytu dojde zejména v případě, kdy se nájemce hodlá z bytu vystěhovat nebo pokud souhlasí s důvody, které pronajímatele vedou k požadavku na vyklizení nebo uvolnění jeho bytu. Navíc není zapotřebí, aby se ukončením nájmu zabýval již tak přetížený soud a obě strany ušetří prostředky, které by musely vynaložit na soudní řízení. Zákon dává přednost ukončení nájemního poměru dohodou, ale v praxi se to příliš neprojevuje.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Fiala, J., Holub, M., Bičovský, J. Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. 12. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 688

<sup>4</sup> Selucká, M. Nájem a podnájem bytu. Brno. CP Books, 2005, str. 37

<sup>5</sup> Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1.1.2007. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 60

Dohoda o zániku nájmu bytu musí být pod sankcí absolutní neplatnosti uzavřena v písemné formě. Výslovně je to uvedeno v ustanovení § 710 odst. 1 ObčZ a vyplývá to i z ustanovení § 40 odst. 2 ObčZ ve spojení s ustanovením § 686 odst. 1 ObčZ in fine.<sup>6</sup> Projevy vůle účastníků tohoto dvoustranného právního úkonu včetně jejich podpisů nemusejí být obsaženy na téže listině, jak to zákon naopak vyžaduje u smluv o převodu nemovitostí.<sup>7</sup> Dohodu o zániku nájmu bytu je možné uzavřít i během soudního řízení, a to formou soudního smíru. Dohoda uzavřená formou soudního smíru má nejen účinky hmotněprávní, ale i procesněprávní, tedy účinky pravomocného soudního rozhodnutí.

Dohodu o zániku nájmu bytu nelze platně uzavřít ústně ani konkludentně. Faktické opuštění bytu nájemcem nemá za následek ukončení nájemního vztahu a pronajímatel nemůže s bytem volně nakládat. I když nájemce opustí byt s úmyslem dále jej neužívat, zůstává nájemní smlouva platná a nájemce je povinen plnit povinnosti, které z ní vyplývají, zejména platit nájemné. Na druhé straně pronajímatel nemůže uzavřít k tomuto bytu nájemní smlouvu s jiným nájemcem.

Dohoda o zániku nájmu bytu je dvoustranný právní úkon a musí splňovat náležitosti, které občanský zákoník ve svých obecných ustanoveních pro právní úkony stanoví. Především to znamená, že dohoda musí být uzavřena svobodně, vážně, srozumitelně, určitě, musí z ní být patrné, kdo ji uzavírá a musí z ní vyplývat shodná vůle obou stran směřující k ukončení nájemního vztahu.

V občanském zákoníku není uvedeno, co má být obsahem dohody, je proto třeba dovodit obsahové náležitosti z obecných ustanovení. V dohodě musí být uvedeno, kdo je nájemcem a kdo pronajímatelem, kterého bytu se dohoda týká a musí v ní být uvedena doba, kdy nájem končí, přičemž může být sjednána i doba jiná než konec kalendářního měsíce.<sup>8</sup> Kromě toho může dohoda obsahovat jakékoliv jiné ustanovení, které není v rozporu se zákonem nebo dobrými mravy, například závazek pronajímatele poskytnout nájemci jiný byt nebo odstupné.

V praxi často dochází k případům, kdy je na některé ze stran nájemního vztahu pluralita subjektů, tzn. že dům nebo byt je ve spoluvlastnictví více osob, nebo že je byt

---

<sup>6</sup> Písemně uzavřené dohody mohou být měněny nebo rušeny pouze písemně, přičemž nájemní smlouva musí být uzavřena v písemné formě

<sup>7</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.5.1999 sp. zn. 20 Cdo 92/99

<sup>8</sup> Fiala, J., Holub, M., Bičovský, J. Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. 12. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 688

ve společném nájmu. Je-li byt ve spoluvlastnictví několika osob, rozhodují o hospodaření s tímto bytem spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Z toho vyplývá, že dohodu o zániku nájmu bytu mohou platně uzavřít ti spoluvlastníci, součet jejichž podílů je větší než 50 %. Ale uzavření dohody o zániku nájmu bytu se dá v zásadě považovat za takovou důležitou změnu na věci, že je možné, aby se přehlasovaní podíloví spoluvlastníci obrátili na soud.<sup>9</sup>

Jestliže je byt ve společném nájmu, pak podle ustanovení § 701 odst. 1 ObčZ platí, že běžné věci týkající se společného nájmu bytu může vyřizovat každý ze společných nájemců. V ostatních věcech, mezi které patří i uzavření dohody o zániku nájmu bytu, je třeba souhlasu všech společných nájemců, jinak je právní úkon relativně neplatný. Ze znění zákona tedy vyplývá, že dohodu o zániku nájmu bytu může s účinkem pro všechny společné nájemce uzavřít jeden z nich, má-li k tomu souhlas všech ostatních. Soudní praxe se však, zdá se, přiklání k řešení jinému, totiž že dohodu o skončení nájmu musí uzavřít všichni společní nájemci ( R 34/1983, SJ 40/2003 ).<sup>10</sup> Pokud je byt ve společném nájmu osob jiných než manželů, je také možné, aby kterýkoliv ze společných nájemců uzavřel dohodu o skončení nájmu, která bude platná pouze mezi ním a pronajímatelem.

Dohodu o zániku nájmu bytu je možné uzavřít bez ohledu na to, zda se jedná o nájem na dobu určitou nebo neurčitou.

Nájemci, který uzavře s pronajímatelem dohodu o zániku nájmu bytu, nepřísluší podle občanského zákoníku bytová náhrada. Je ale samozřejmě možné, aby se k poskytnutí bytové náhrady zavázal pronajímatel v uzavřené dohodě.

## **2.2. Zánik nájmu bytu uplynutím doby**

Podle ustanovení § 710 odst. 3 ObčZ skončí nájem bytu, který byl sjednán na dobu určitou, také uplynutím této doby. Slovo “také“, které zákonodárce použil, vyjadřuje fakt, že nájem bytu sjednaný na dobu určitou může skončit i na základě jiných skutečností než uplynutím doby. Podle mého názoru se vztahuje především na možnost

---

<sup>9</sup> Salač, J. Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, str. 91

<sup>10</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3.vydání. Praha: Linde, a.s., 2005, str. 192

ukončit takový nájemní vztah výpovědí, protože podle obecných ustanovení o skončení nájmu<sup>11</sup> i podle obecných ustanovení o zániku závazků<sup>12</sup> lze výpovědí ukončit pouze smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou.

Jestli je nájem bytu uzavřen na dobu určitou nebo na dobu neurčitou, musí vyplývat z nájemní smlouvy. Přitom podle ustanovení § 686 odst. 2 ObčZ platí, že není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Den, kterým má nájemní vztah skončit, bude nejčastěji určen uvedením konkrétního data či stanovením doby podle počtu dnů, týdnů, měsíců nebo let, po které má nájem bytu trvat.<sup>13</sup> Termín ukončení nájemního vztahu však může být vázán i na určitou skutečnost, o které musí být předem jisté, že nastane, ale smluvním stranám nemusí být známo kdy.

Uplynutí sjednané doby je samo o sobě právní skutečností, jež způsobuje, že právní vztah z nájmu bytu zaniká.<sup>14</sup>

Do 31. 3. 2006, tedy do účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., kterým byl novelizován občanský zákoník, se na nájem bytu vztahovalo ustanovení § 676 odst. 2 ObčZ, které stanoví, že užívá-li nájemce věc i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně, přičemž nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu. Dlouho nebylo jasné, jestli lze toto ustanovení aplikovat i na nájem bytu, Nejvyšší soud ČR rozhodl, že ho aplikovat lze.<sup>15</sup> Výše zmíněná novela však přinesla zásadní změnu a do zvláštních ustanovení o nájmu bytu vložila ustanovení § 686a odst. 6 ObčZ, které zákonnou prolongaci nájmu bytu vylučuje. Myslím, že vyloučení aplikace zákonné prolongace pro nájem bytu je správné a že to přispívá k větší právní jistotě smluvních stran, pouze podle mne nebylo vhodné, že toto ustanovení, které se týká zániku nájmu bytu, bylo zařazeno do § 686a ObčZ, ve kterém je jinak upravena tzv. kauce.

---

<sup>11</sup> Viz § 676 a násl. ObčZ

<sup>12</sup> Viz § 582 ObčZ

<sup>13</sup> Pravidla pro počítání času jsou uvedena v ustanovení § 122 ObčZ

<sup>14</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3. vydání. Praha: Linde, a.s., 2005, str. 193

<sup>15</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6.2.1998, sp. zn. 2 Cdo 141/97

Přestože je podle mého názoru současná úprava, kdy je zákonná prolongace nájmu bytu vyloučena, správná, návrh nového občanského zákoníku počítá s tím, že se prolongace nájmu bude znovu aplikovat i na smlouvy o nájmu bytu. Dojde k tomu tehdy, kdy bude nájemce pokračovat v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil. Podle důvodové zprávy je tříměsíční doba dost dlouhá na to, aby pronajímatel jednal, a nepečuje-li o svá práva, půjde to k jeho tíži.

Otázku bytových náhrad pro případy, kdy nájem bytu skončí uplynutím sjednané doby, občanský zákoník neřeší. Úprava je obsažena v ustanovení § 6 odst. 3 zákona č. 102/1992 Sb. Podle něj má nájemce právo na bytovou náhradu pouze v případě, zanikl-li nájem bytu sjednaný na dobu určitou delší deseti let uplynutím této doby, a to jen za podmínky, že po uzavření nájemní smlouvy nastaly na straně nájemce takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady. Ustanovení je poněkud nedůsledné v tom, že neřeší, na jaký typ bytové náhrady má nájemce v takových případech právo, zda na přiměřený náhradní byt, náhradní byt či náhradí ubytování.<sup>16</sup> V ostatních případech nemá nájemce na bytovou náhradu právo.

### **2.3. Zánik nájmu bytu výpovědí nájemce**

Výpověď z nájmu bytu je jednostranný adresovaný hmotněprávní úkon směřující k ukončení nájemního vztahu. Vypovědět lze nájem bytu uzavřený na dobu neurčitou i určitou, čímž se nájem bytu odlišuje od většiny ostatních občanskoprávních závazkových vztahů, protože ty lze podle ustanovení § 582 ObčZ vypovědět, jen když byly uzavřeny na dobu neurčitou.<sup>17</sup>

Návrh nového občanského zákoníku omezuje možnost vypovědět nájem bytu, který byl uzavřen na dobu určitou. Podle návrhu bude možné vypovědět takový nájem jen v případech, kdy si to smluvní strany sjednají a sjednají-li si pro tyto případy i výpovědní důvody, nebo bude-li tato možnost připuštěna zákonem.

---

<sup>16</sup> Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, str. 10

<sup>17</sup> Možnost vypovědět závazek, který byl uzavřen na dobu určitou, je připuštěna např. i v § 9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Výpověď musí splňovat obecné náležitosti právního úkonu, musí být učiněna v písemné formě a podle ustanovení § 710 odst. 2 ObčZ musí obsahovat lhůtu, ve které má nájem skončit. Tato lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Pokud výpověď nesplňuje některý z těchto požadavků, je neplatná.

Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena pronajímateli. Z toho vyplývá, že má-li být výpověď účinná, musí se dostat do dispozice pronajímatele. S dokazováním této skutečnosti mohou nastat stejné problémy, které ( a zřejmě častěji ) nastávají při doručování výpovědi pronajímatelem nájemci a o kterých se zmíním v části věnované výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele.

Na rozdíl od pronajímatele není nájemce omezen žádnými výpovědními důvody, výpověď tedy může dát z jakéhokoli důvodu, případně nemusí uvést důvod žádný. Tento fakt je možné považovat za porušení zásady rovnosti subjektů v občanskoprávních vztazích, na druhou stranu se právě zde asi nejzřetelněji projevuje to, že nájem bytu je koncipován jako nájem chráněný.

V případě plurality subjektů na straně nájemce je situace obdobná jako při uzavírání dohody o zániku nájmu bytu, protože ani výpověď z nájmu bytu není běžnou věcí týkající se společného nájmu bytu. Znamená to, že každý nájemce může sám platně vypovědět pouze své nájemní právo. Má-li se výpověď týkat všech společných nájemců, je třeba, aby výpověď podali buď všichni nájemci společně, nebo některý z nich se souhlasem ostatních. Stejně jako u dohody o zániku nájmu bytu by však podle soudní praxe měli být účastníky výpovědi z nájmu bytu všichni společní nájemci.

Nastane-li situace, že nájemce platně vypoví nájem bytu, ale po uplynutí výpovědní lhůty se z bytu nevystěhuje, neznamená to, že by se rušily účinky výpovědi, což vyplývá i z judikatury Nejvyššího soudu ČR: *„Samotná okolnost, že poté, kdy byla nájemcem dána platná výpověď z nájmu bytu ( a kdy uplynula výpovědní lhůta určená v souladu se zákonem ), nebyl tento byt vyklizen ( ať již tímto nájemcem*

nebo jinou osobou ), nemůže zabránit skončení nájemního vztahu. “<sup>18</sup> Nájem bytu tedy skončí uplynutím výpovědní lhůty, poté již užívá nájemce byt bez právního důvodu.

Občanský zákoník nezakládá právo nájemce na bytovou náhradu v případě, že podá výpověď z nájmu bytu. Vzhledem k tomu, že nájemce opouští byt ze své vlastní vůle, nelze ani po pronajímateli spravedlivě požadovat, aby tomuto nájemci sháněl náhradní ubytování.

#### **2.4. Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele**

Také výpověď z nájmu bytu daná pronajímatelem nájemci je jednostranným adresovaným hmotněprávním úkonem. Obsahem tohoto právního úkonu je projev vůle pronajímatele, který směřuje k zániku nájemního vztahu k bytu vůči nájemci. Stejně jako nájemce i pronajímatel může výpovědí ukončit nájem bytu bez ohledu na to, jestli byl sjednán na dobu určitou nebo neurčitou.

Výpověď z nájmu bytu musí mít pod sankcí neplatnosti písemnou formu. Musí splňovat obecné náležitosti právních úkonů – musí být učiněna svobodně, vážně, určitě, srozumitelně a způsobilou osobou. To znamená, že z výpovědi musí jasně vyplývat, kdo je pronajímatelem, kdo nájemcem, jakého bytu se týká a úmysl pronajímatele ukončit nájemní vztah. Výpověď se vždy musí týkat celého předmětu nájemního vztahu ( bytu ), jinak je neplatná.<sup>19</sup> Dále nesmí svým obsahem nebo účelem odporovat zákonu, zákon obcházet nebo se přičít dobrým mravům.

Ve výpovědi musí být také podle ustanovení § 710 odst. 2 ObčZ stanovena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Není-li ve výpovědi tato lhůta uvedena nebo je-li tam uvedena lhůta kratší, má to za následek neplatnost takového právního úkonu. Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí uvádí, že v případě, kdy není ve výpovědi z nájmu bytu obsažena výpovědní lhůta, nelze tento nedostatek nahradit ve výroku soudního rozhodnutí o přivolení k výpovědi z nájmu bytu: *„Jestliže pronajímatel neuvede ve výpovědi nájmu lhůtu, kdy má nájem skončit, a to ani v návrhu na přivolení*

---

<sup>18</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.12.2000, sp. zn. 26 Cdo 2908/99

<sup>19</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.2.2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/98

*soudu k výpovědi, popřípadě uvede lhůtu kratší, než stanoví § 710 odst. 3 ObčZ, jde o výpověď neplatnou. Soud nemůže nahrazovat chybějící nebo neplatný právní úkon svým rozhodnutím.*“<sup>20</sup> Tím spíše nelze u výpovědi, ke které není třeba přivolení soudu, v případě chybějící výpovědní lhůty uplatnit takovou fikci, že není-li ve výpovědi z nájmu bytu výpovědní lhůta uvedena, budeme považovat výpovědní lhůtu za minimální, tedy tříměsíční.

V návrhu nového občanského zákoníku je délka výpovědní lhůty stanovena na tři měsíce, takže její neuvedení ve výpovědi nebude mít za následek neplatnost výpovědi. Tuto změnu lze hodnotit pozitivně, protože i v současnosti je výpovědní doba nejčastěji tříměsíční a není tedy třeba opomenutí pronajímatele spočívající v tom, že výpovědní dobu neuvede ve výpovědi, sankcionovat neplatností výpovědi.

Ochrana slabší smluvní strany, nájemce, se u výpovědi z nájmu bytu projevuje v tom, že pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu pouze z taxativně uvedených důvodů. To, z jakého důvodu dává pronajímatel nájemci výpověď, je další podstatnou náležitostí výpovědi a neuvedení výpovědního důvodu způsobí její neplatnost. Tuto náležitost pronajímatel splní tím, že uvedený výpovědní důvod podloží vyličením skutkových okolností, které jej zakládají, pronajímatel není povinen podřadit je pod konkrétní zákonné ustanovení. K tomuto pojetí se přiklání i judikatura: *„Právní kvalifikace výpovědních důvodů není obligatorní náležitostí výpovědi z nájmu bytu a soud není použitou právní kvalifikací vázán; neurčitost výpovědi proto nelze dovozovat z okolnosti, že ve výpovědi je odkazováno na chybné zákonné ustanovení upravující výpovědní důvod, popřípadě není odkazováno na žádné zákonné ustanovení.*“<sup>21</sup> Naopak pouhé opsání zákonného ustanovení, v němž je výpovědní důvod uveden, k platnosti výpovědi nestačí.

I návrh nového občanského zákoníku sice obsahuje výčet důvodů, ze kterých může pronajímatel vypovědět nájem bytu, ale tento výčet je na rozdíl od současně platné právní úpravy demonstrativní. Ve výčtu je totiž kromě konkrétních důvodů stanoveno, že pronajímatel může nájem bytu vypovědět i tehdy, je-li tu obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu. Podle důvodové zprávy by se měl při aplikaci tohoto ustanovení použít restriktivní výklad.

---

<sup>20</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.10.2006, sp. zn. 26 Cdo 1611/2006

<sup>21</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.11.2006, sp. zn. 26 Cdo 1486/2006

Až do účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., kterým byl novelizován občanský zákoník, bylo možné platně vypovědět nájem bytu pouze s přivolením soudu. Zmíněná novela však rozdělila výpovědní důvody do dvou skupin. U jedné skupiny byla nutnost přivolení soudu zachována, u druhé již pronajímatel přivolení soudu nepotřebuje.

Návrh nového občanského zákoníku již nepočítá s tím, že by k výpovědi z nájmu bytu bylo třeba přivolení soudu, takže postup pro dání výpovědi ze strany pronajímatele bude u všech výpovědních důvodů stejný. Pronajímatel bude muset ve výpovědi poučit nájemce o možnosti obrátit se na soud s návrhem na přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Nájemce pak bude mít právo na to, aby ve dvouměsíční prekluzivní lhůtě takový návrh podal k soudu.

#### **2.4.1. Doručování výpovědi z nájmu bytu**

Občanský zákoník stanoví, že písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. Platí to pro oba druhy výpovědí – pro ty, ke kterým není třeba přivolení soudu, i pro ty, ke kterým je přivolení soudu nezbytné.

Doručením se rozumí skutečnost, že se výpověď dostane do dispozice nájemce, tedy že nájemce má možnost si ji přečíst, není přitom nutné, aby si ji skutečně přečetl. To, že byla nájemci výpověď doručena, bude muset v případě sporu pronajímatel prokázat, což nemusí být snadné.

Před účinností novely č. 107/2006 Sb., kdy bylo možné vypovědět nájem pouze s přivolením soudu, vyřešila praxe problém s doručováním výpovědi tím, že bylo umožněno, aby výpověď byla součástí žaloby. Pronajímatel tedy mohl dát nájemci výpověď ještě před tím, než podal soudu žalobu, anebo spolu s ní. Tuto možnost připustil ve svých rozhodnutích i Nejvyšší soud ČR: „*Nedal-li pronajímatel nájemci písemnou výpověď z nájmu bytu před tím, než se obrátil na soud s návrhem na přivolení k výpovědi, může být tato výpověď pojata do textu písemného návrhu na zahájení řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu.*“<sup>22</sup> Pokud tak soud doručil nájemci v postavení žalovaného návrh na zahájení řízení, současně mu doručil

---

<sup>22</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.3.2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004

výpověď pronajímatele jako nedílnou součást doručené žaloby.<sup>23</sup> V současnosti lze podle mého názoru uvedený postup použít v případech, kdy pronajímatel potřebuje přivolení soudu.

Pro doručení výpovědi, k níž není třeba mít přivolení soudu, však soud jako “zprostředkovatele“ doručení výpovědi využít nelze. V úvahu přicházejí dvě možnosti, jak výpověď doručit – osobně nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Při osobním předání lze doporučit, aby si pronajímatel nechal podepsat kopii výpovědi z nájmu, kde nájemce potvrdí, že výpověď převzal osobně.<sup>24</sup> Ale nájemce nelze nutit, aby tak učinil, takže je vhodné, aby k předání výpovědi došlo v přítomnosti svědků.

Prostřednictvím provozovatele poštovních služeb je nejvhodnější zvolit doručení do vlastních rukou, kdy nájemce svým podpisem stvrzuje, že písemnost převzal. Ale ani tato varianta nezaručí pronajímateli, že výpověď bude bez problémů doručena. Protože když se nájemce nepodaří zastihnout, nebo když písemnost odmítne převzít, není možné uplatnit fikci doručení jako u písemností doručovaných podle občanského soudního řádu. A i když písemnost převezme, není možné prokázat, že šlo o výpověď z nájmu bytu. A tím méně lze prokázat, že splňovala všechny náležitosti, které občanský zákoník stanovuje k tomu, aby byla platná.

V praxi se tak lze setkat i s případy, kdy pronajímatel zašle nájemci výpověď do vlastních rukou a vedle toho se mu ji pokusí doručit osobně. Když si ji nájemce nechce převzít, tak mu ji pronajímatel přilepí na dveře a výpověď bude doručena v okamžiku, kdy nájemce vstoupí těmito dveřmi do bytu. Pro účely soudního řízení je ještě třeba, aby tuto skutečnost bylo možné prokázat, což je možné například výpovědí svědků nebo přehráním audiovizuální nahrávky, na které je vstup nájemce do bytu zachycen. Je to možná trochu přehnaná konstrukce, ale i z toho je patrné, jaké problémy s doručováním výpovědi mohou v praxi nastat.

Je zajímavé, že v praxi je s doručováním hmotněprávních úkonů spojena řada problémů, přestože z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR vyplývá, že i když si nájemce výpověď fyzicky nepřevzme, přesto ji lze považovat za doručenou: „*Jestliže nájemce*

---

<sup>23</sup> Salač, J. Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, str. 94

<sup>24</sup> Selucká, M. Nájem a podnájem bytu. Brno. CP Books, 2005, str. 44

*bytu měl objektivně možnost na základě oznámení pošty vyzvednout si uloženou žalobu obsahující výpověď z nájmu bytu a seznámit se s jejím obsahem dříve, než se nevyzvednutá zásilka vrátila zpět, pak hmotněprávní účinky výpovědi nastaly v okamžiku, kdy nájemce i přes oznámení o uložení zásilky této objektivní možnosti seznámit se s obsahem zásilky ( a tudíž i s výpovědí z nájmu bytu ) nevyužil. Tímto okamžikem se stal hmotněprávní úkon perfektním. “<sup>25</sup>*

Další otázkou je, komu výpověď doručit, je-li byt ve společném nájmu. Když společnými nájemci nejsou manželé, je výpověď účinná vůči tomu, komu byla doručena. Znamená to, že pronajímatel může vypovědět nájem bytu pouze některému z nájemců, nebo všem. Není však možné, aby byla výpověď doručena jednomu nájemci s účinkem pro všechny ostatní. Převzetí výpovědi totiž není možné považovat za běžnou věc ve smyslu ustanovení § 701 odst. 1 ObčZ.<sup>26</sup>

Jsou-li společnými nájemci manželé, není možné dát výpověď z nájmu bytu pouze jednomu z nich. Výpověď musí být dána oběma manželům a oběma musí být také doručena, což uvádí i Nejvyšší soud ČR v jednom z rozsudků: „*Právo společného nájmu bytu manžely je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nerozdílně. V hmotněprávní oblasti se tato nerozdílnost projevuje tím, že výpověď z nájmu bytu musí být dána oběma manželům a oběma musí být také doručena. “<sup>27</sup>*

Vzhledem k tomu, že s doručením výpovědi z nájmu bytu jsou spojeny vážné důsledky, bylo by vhodné, aby právní úprava její doručování upřesnila, například zavedením možnosti náhradního doručení, i když ani to, jak jsem naznačil výše, problémy s doručováním zcela nevyřeší.

---

<sup>25</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.3.2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004, srov. i Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.1.2008, sp. zn. 26 Cdo 238/2008

<sup>26</sup> Podle § 701 odst. 1 ObčZ může běžné věci týkající se společného nájmu bytu vyřizovat každý ze společných nájemců, v ostatních věcech je třeba souhlasu všech, jinak je právní úkon neplatný

<sup>27</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp. zn. 2 Cdon 37/1997

#### 2.4.2. Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu

Výpověď z nájmu bytu, ke které není třeba přivolení soudu, může pronajímatel dát nájemci pouze z taxativně uvedených důvodů, které jsou uvedeny v ustanovení § 711 odst. 2 ObčZ. Výčet obsahuje pět důvodů, které lze rozdělit do tří skupin. Výpovědní důvody uvedené pod písmeny a), b) jsou konstruovány jako sankce vůči nájemci, který porušuje dobré mravy nebo porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Druhou skupinu tvoří výpovědní důvody uvedené pod písmeny c), d). Jde o případy, kdy má nájemce dva nebo více bytů, a o případy, kdy nájemce byt bez vážných důvodů neužívá. V obou případech lze předpokládat, že bytová potřeba nájemce je uspokojena jinak. Poslední výpovědní důvod uvedený pod písmenem e) je speciální a lze ho použít jen u bytů zvláštního určení.

Nesouhlasí-li nájemce s obdrženou výpovědí, může do šedesáti dnů od jejího doručení podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi. Nájemce se tedy dostane do postavení žalobce a bude na něm, aby unesl důkazní břemeno, že důvody, pro které dostal výpověď z nájmu bytu, nenastaly. Dokázat to, že hrubě neporušuje dobré mravy nebo povinnosti vyplývající z nájmu bytu, bude velmi obtížné. Nesnadné bude i to, aby nájemce označil důkazy, které mají být v řízení o určení neplatnosti výpovědi provedeny. Soud totiž v tomto řízení, na rozdíl od řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, není povinen provést důkazy, které nebyly účastníky navrhovány.<sup>28</sup> Bylo by tedy vhodné, aby řízení o neplatnosti výpovědi z nájmu bytu bylo zařazeno mezi řízení vypočtená v ustanovení § 120 odst. 2 OSŘ, tj. aby byl soud povinen provést i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než které byly účastníky navrhovány. Ještě vhodnější by podle mne bylo, kdyby v řízení o určení neplatnosti výpovědi musel pronajímatel dokázat, že byl naplněn některý z výpovědních důvodů. Přestože by to znamenalo přenesení důkazního břemene ze strany žalobce na žalovaného, myslím si, že by mělo být na pronajímateli, aby dokázal, že měl právní důvod k tomu, aby dal nájemci z bytu výpověď.

---

<sup>28</sup> Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1.1.2007. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 75

Včas podaná žaloba na určení neplatnosti výpovědi má odkladné účinky, takže nájemce, který ji podal, nemusí byt vyklidit, dokud není řízení ukončeno pravomocným soudním rozhodnutím.

Od výše uvedené situace, tj. když nájemce nesouhlasí s důvodem uvedeným ve výpovědi, je třeba odlišovat případy, kdy je výpověď absolutně neplatná. Absolutně neplatná je výpověď, která nesplňuje náležitosti právního úkonu obecně nebo která nemá náležitosti, které občanský zákoník stanoví pro výpověď z nájmu bytu (např. neobsahuje výpovědní lhůtu nebo poučení o možnosti podat žalobu na určení její neplatnosti). V tom případě musí soud k takové vadě přihlídnout z úřední povinnosti, a to i v situaci, kdyby byla žaloba na určení neplatnosti výpovědi podána až po více než šedesáti dnech od jejího doručení.

Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit ve lhůtě patnácti dnů od zajištění odpovídající bytové náhrady. Odpovídající bytovou náhradou je pro výpovědní důvody uvedené v ustanoveních § 711 odst. 2 písm. a) až d) ObčZ přístřeší.<sup>29</sup> Jaká bytová náhrada přísluší tomu, kdo dostal výpověď z důvodu uvedeného v ustanovení § 711 odst. 2 písm. e), zákon neřeší. Tento nedostatek by měl být napraven tím, že by se do zákona jasně uvedlo, jaká bytová náhrada bude poskytnuta v těchto případech.<sup>30</sup>

Zavedení možnosti vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu ulehčilo práci českým soudům. Až do účinnosti novely č. 107/2006 Sb. se každou výpovědí z nájmu bytu musely soudy zabývat, nyní by již tato agenda měla soudy zatěžovat méně. Soudy se tak v současnosti nemusí zabývat výpověďmi podanými z důvodů uvedených v ustanovení § 711 odst. 2 ObčZ, které jsou nesporné a kde ani nájemce nemá zájem na soudním řízení.

---

<sup>29</sup> Viz § 712 odst. 5 ObčZ

<sup>30</sup> Podle znění občanského zákoníku před novelou č. 107/2006 Sb. musel při výpovědi z tohoto důvodu poskytnout pronajímatel nájemci náhradní byt

#### **2.4.2.1. Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ – hrubé porušování dobrých mravů**

Tento výpovědní důvod spočívá v tom, že nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě. Jde o jeden ze dvou výpovědních důvodů, který dává pronajímateli právo vypovědět nájem bytu pro závadné chování nájemce. Toto ustanovení tedy má sankční charakter. K tomu, aby pronajímatel mohl dát nájemci z tohoto důvodu výpověď, musí být splněno několik podmínek.

Tím, kdo porušuje dobré mravy, musí být nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí. Jde o ty osoby, které své právo bydlet v daném bytě odvozují od užívacího práva nájemce. Za takové osoby lze považovat členy nájemcovy domácnosti (především s ním bydlící příbuzné), podnájemce a jiné osoby, které se souhlasem nájemce v bytě trvale nebo přechodně bydlí. Naopak nájemce neodpovídá za chování návštěv a ani těch, kdo v bytě občas přespí.

Jestliže je byt ve společném nájmu a dobré mravy porušují jen někteří ze společných nájemců, pak podle mého názoru může pronajímatel vypovědět nájem bytu pouze těm, kteří dobré mravy porušovali, a nikoliv všem. Naopak je-li byt ve společném nájmu manželů a dobré mravy porušuje jen jeden z nich, může (a když se tak rozhodne, tak zároveň musí) pronajímatel vypovědět nájem oběma.

Další podmínkou je hrubé porušování dobrých mravů v domě. Obecné ustanovení o dobrých mravech § 3 odst. 1 ObčZ stanoví, že výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Rozhodovací praxe soudů vychází z názoru, že *„obecně se dobrými mravy rozumí souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihující podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti, a mají povahu norem základních.“*<sup>31</sup>

Pro účely nájmu bytu lze vycházet i z ustanovení § 690 ObčZ, podle kterého jsou nájemci povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo

---

<sup>31</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.1.2009, sp. zn. 26 Cdo 4951/2007

vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Při posuzování dobrých mravů v tomto případě je také nutné přihlídnout k tomu, jaké chování je běžné a přijatelné v konkrétním domě.

Aby mohl pronajímatel vypovědět nájem bytu, musí nájemce porušovat dobré mravy hrubým způsobem. Zákon neurčuje, jaké jednání hrubě porušuje dobré mravy, může se jednat například o rušení nočního klidu, napadání jiných nájemců, ničení vybavení domu nebo znečišťování společných prostor domu apod.

K závadnému chování musí docházet v domě nebo v bezprostřední blízkosti domu. K jednáním, ke kterým došlo na jiných místech, nelze při výpovědi z nájmu bytu přihlídnout.

Lze shrnout, že pojem dobrých mravů je pojmem dosti vágním a jestli je konkrétní jednání hrubým porušením dobrých mravů a jestli je možné pro konkrétní chování vypovědět nájem bytu, musí v případě sporu na základě skutkových okolností rozhodnout soud.

Nezbytným předpokladem k uplatnění tohoto výpovědního důvodu je také to, že nájemce obdrží písemnou výstrahu o tom, že porušuje dobré mravy, a i přes to se dopustí závadného chování znovu. Zákon jasně stanoví, že výstraha musí mít písemnou formu, ale nestanoví, kdo má výstrahu učinit ani co má být jejím obsahem. Otázkou je také to, jak přesně má být závadné chování popsáno a jestli ve výstraže má být výslovně uvedeno, že opětovné porušení dobrých mravů může vést k výpovědi z nájmu bytu.

Vzhledem k tomu, že nájemní vztah je vztahem mezi nájemcem a pronajímatelem, může nájemci výstrahu dát pouze pronajímatel nebo pověřená osoba (např. domovník) jeho jménem. Za výstrahu ve smyslu ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) nelze považovat výstrahu od jiného nájemce, který byl závadným chováním postižen, ale ani výstrahu od orgánu veřejné moci učiněné například v řízení o přestupku. Adresátem výstrahy musí být vždy nájemce, a to i v případě, že dobré mravy porušil někdo, kdo s ním bydlí. Je to opět z toho důvodu, že on je subjektem nájemního vztahu a jemu při podání výpovědi zanikne užívací právo k bytu.

Co se týče vymezení závadného jednání, mělo by podle mě být z výstrahy patrné, čím konkrétně byly dobré mravy porušeny a kdy k tomu jednání došlo. Písemnost, ve které je uvedeno “včera jste hrubým způsobem porušil dobré mravy“, nelze považovat za výstrahu.

Z výstrahy by dle mého názoru mělo vyplývat i to, že při dalším hrubém porušení dobrých mravů dostane nájemce výpověď z nájmu bytu. Ale při respektování zásady, že neznalost zákona neomlouvá, by i výstraha, ve které chybí pohružka výpovědí, mohla být považována za perfektní.

#### **2.4.2.2. Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ – hrubé porušování povinností nájemce**

Výpověď podaná kvůli hrubému porušování povinností nájemce má stejně jako výpověď podaná podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) sankční charakter a postihuje nájemce pro jeho závadné chování, v tomto případě za hrubé porušení povinnosti vyplývajících z nájmu bytu.

V ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ je uvedeno, že hrubým porušením povinností je zejména nezaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající třem měsíčním platbám nebo nedoplnění peněžních prostředků podle § 686a odst. 3 ObčZ ( tzv. kauce ). V jiných ustanoveních občanského zákoníku je dále uvedeno, že za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu se považuje také neoznámení změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě<sup>32</sup> a přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.<sup>33</sup> Uvedený výčet je pouze demonstrativní, tento výpovědní důvod se vztahuje na hrubé porušení i jiných povinností, které má nájemce ze zákona nebo z nájemní smlouvy.

Za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu lze vedle výše uvedených situací považovat zejména případy, kdy nájemce provádí stavební úpravy v bytě bez souhlasu pronajímatele, soustavně neplní povinnost byt udržovat nebo užívá-li byt k jiným účelům než k bydlení

Vypovědět nájem bytu z důvodu nezaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je možné ve chvíli, kdy dluh nájemce dosáhne výše odpovídající třem měsíčním platbám. Neznamená to tedy, že by se tento výpovědní

---

<sup>32</sup> Viz § 689 ObčZ

<sup>33</sup> Viz § 719 odst. 1 ObčZ

důvod vztahoval jen na případy, kdy nájemce nezaplatí ve třech po sobě jdoucích měsících. Výpovědní důvod nastane i v případech, kdy nájemce nezaplatí za tři měsíce, které na sebe nenavazují nebo kdy platí méně, než je v nájemní smlouvě stanoveno, a celkový dluh dosáhne výše odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.<sup>34</sup> Jestliže nájemce uhradí svůj dluh dodatečně po obdržení výpovědi, neznamená to, že by výpovědní důvod odpadl a výpověď se stala neplatnou. Bude-li se soud takovou výpovědí zabývat, rozhodující bude výše dluhu k okamžiku doručení výpovědi. K dodatečnému zaplacení dluhu může soud přihlídnout při aplikaci dobrých mravů, což konstatoval v jednom z rozsudků i Nejvyšší soud ČR: „*Soud posuzuje existenci výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu i v případě, že tímto důvodem je neplacení nájemného po dobu delší než 3 měsíce. Skutečnost, že nájemce dlužné nájemné po doručení výpovědi uhradil, může mít význam jen při posouzení toho, zda přivolení k výpovědi z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy.*“<sup>35</sup> To, jestli podání výpovědi podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b), není v rozporu s dobrými mravy, bude soud zkoumat například i tehdy, když nájemcův dluh vznikne ze závažných důvodů (např. nájemce je propuštěn ze zaměstnání) a nájemce projeví snahu svůj dluh splatit.

Otázkou je, jestli pronajímatel může dát nájemci výpověď už po prvním hrubém porušení povinnosti vyplývající z nájmu bytu, nebo jen v případě, že nájemce porušuje své povinnosti opakovaně. Vzhledem k tomu, že v zákoně je použito slovo „porušuje“, gramatickým výkladem lze dospět k názoru, že to musí být vícenásobné porušení. Tento názor je podpořen i tím, že v případě neplacení nájemného nelze vypovědět nájem bytu už po prvním měsíci. Ale v ostatních v zákoně uvedených případech, tj. nedoplnění kauce, přenechání bytu do podnájmu a neoznámení změny v počtu osob, může pronajímatel vypovědět nájem bytu už při prvním porušení této povinnosti. Podle mne je nutné při posuzování tohoto problému přihlídnout hlavně k charakteru porušené povinnosti a k tomu, jakým způsobem je porušena. Navíc vzhledem k tomu, že zákon požaduje „hrubé“ porušení povinnosti, musí vždy jít o porušení vážné, většího rozsahu.

---

<sup>34</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.10.2008, sp. zn. 26 Cdo 1909/2007

<sup>35</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.11.1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97

Na rozdíl od situace, kdy nájemce porušuje dobré mravy, v tomto případě nemusí pronajímatel předem dávat nájemci jakoukoliv výstrahu, ani ho jinak předem upozorňovat na skutečnost, že jeho jednání může vyústit v zánik nájemního vztahu. Zákon tak patrně předpokládá, že nájemce, jakožto subjekt nájemního vztahu, si má sám být vědom svých povinností a tyto povinnosti řádně plnit, aniž by ho k jejich plnění musel pronajímatel jakkoliv vyzývat.<sup>36</sup>

Pokud jde o subjekt, jehož závadné jednání je relevantní pro tento výpovědní důvod, je jím v zákoně označen pouze nájemce. Ale i podle názoru Nejvyššího soudu ČR z ustanovení § 689 ObčZ vyplývá, že jednou z povinností nájemce je i to, aby zajistil řádné užívání bytu i osobami, které se souhlasem nájemce byt užívají.<sup>37</sup>

Podle návrhu nového občanského zákoníku bude zvláště závažné porušování povinností nájemcem sankcionováno tím, že pronajímatel bude moci vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby a bude moci požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal.

#### **2.4.2.3. Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ – nájemce má dva nebo více bytů**

Podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ může dát pronajímatel nájemci výpověď bez přivolení soudu v případě, že nájemce má dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Tento výpovědní důvod tedy stanoví dvě podmínky, za kterých může pronajímatel nájem bytu vypovědět, tyto dvě podmínky musí být splněny kumulativně.

Opodstatněnost existence tohoto výpovědního důvodu vidím především v tom, že nájem bytu, koncipovaný jako nájem chráněný, má zabezpečit bydlení jako jednu ze základních lidských potřeb. A je-li tato sociální potřeba nájemce uspokojena tím, že má možnost bydlet v jiném bytě, pak není důvod poskytovat mu ochranu v nájemním vztahu k jinému bytu. Další situací, kterou má tento výpovědní důvod postihnout, je ta,

---

<sup>36</sup> Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, str. 35

<sup>37</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.8.2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/2003

kdy nájemce bydlí v bytě s regulovaným nájmem a zároveň byt, který je v jeho vlastnictví, pronajímá za nájemné tržní, případně v tomto svém bytě podniká.

Mít dva ( nebo ) více bytů znamená, že nájemci vedle nájmu bytu, o který jde, svědčí právo k bytu dalšímu. Nejde o právo jakékoli, ale o takové, které zahrnuje právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému ( nikoli jen přechodnému ) uspokojování potřeby bydlet.<sup>38</sup> Za právní tituly, které poskytují možnost trvalého bydlení, lze považovat vlastnické právo k bytu či domu, nájem bytu, právo odpovídající věcnému břemeni či právo doživotního bydlení. Naopak tato podmínka nebude splněna v případě, kdy nájemce užívá jiný byt na základě smlouvy podnájemní, jako člen domácnosti nájemce jiného bytu nebo když má vlastnické nebo užívací právo k nebytovému prostoru, ačkoli je takový prostor fakticky využíván k bydlení.

Zákonná podmínka je splněna také v případě, kdy manžel nájemce bytu má vlastnické právo k domu či jinému bytu. Manžel – nevlastník – má totiž za trvání manželství právo bydlet spolu se svým manželem – vlastníkem – v bytě ( jiné nemovitosti ) nacházejícím se ve vlastnictví druhého manžela a manžel – vlastník – má povinnost mu užívání tohoto umožnit. Tato podmínka však nebude splněna v případě, kdy spolu manželé trvale nežijí.<sup>39</sup> Podmínka naopak bude splněna tehdy, když budou mít manželé k druhému bytu právo společného nájmu.

Odpověď na otázku, kdy nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, zákon neposkytuje. Je tedy nutné vycházet z judikatury s tím, že je vždy třeba přihlídnout k okolnostem každého konkrétního případu. V praxi jde o případy, kdy jeden z bytů nesplňuje potřeby vícečlenné rodiny nebo když nájemce pracuje v jiném místě, než bydlí jeho rodina a druhý byt slouží pouze k přechodnému ubytování v místě zaměstnání.

Tvrzení a prokázání skutečností, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, je na nájemci, který by proto měl v žalobě na určení neplatnosti výpovědi uvést co nejvíce důkazů, které by odůvodňovaly užívání více bytů.

Splnění podmínek k tomu, aby pronajímatel mohl vypovědět nájem bytu z tohoto výpovědního důvodu, musí soud zkoumat k okamžiku doručení výpovědi

---

<sup>38</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3.vydání. Praha: Linde, a.s., 2005, str. 222

<sup>39</sup> Selucká, M. Nájem a podnájem bytu. Brno. CP Books, 2005, str. 70, 71

nájemci bytu.<sup>40</sup> Jestliže dojde ke změně okolností v době mezi doručením výpovědi a soudním rozhodnutím (např. nájemci v mezidobí skončí nájem jiného bytu), může soud vyhovět žalobě na neplatnost výpovědi z důvodu, že výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy.

#### **2.4.2.4. Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ – nájemce byt neužívá**

Pronajímatel může podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu také v případě, kdy nájemce byt bez vážných důvodů neužívá nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas.

Tento výpovědní důvod se podobá a částečně i překrývá s výpovědním důvodem předchozím. Když nájemce byt neužívá, lze předpokládat, že má možnost bydlet jinde, například proto, že sám vlastní jiný byt (v tomto případě právě dochází k překrývání s výpovědním důvodem uvedeným v ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ). V takovém případě si může pronajímatel vybrat, jaký výpovědní důvod využije, nebo může ve výpovědi uvést oba dva důvody.

Samotná dikce zákona u tohoto výpovědního důvodu poskytuje velký prostor pro soudní výklad, protože nikde není upřesněn obsah pojmů “občas“, “užívat“, resp. “neužívat byt“ a “vážné důvody“. Je proto vždy nutné zkoumat okolnosti konkrétního případu a zároveň vycházet z judikatury.

Neužívání bytu je chápáno jako stav, kdy se nájemce v bytě nezdržuje. Je ale otázka, jak dlouho musí tento stav trvat. Za neužívání bytu bude jistě posouzena situace, kdy si nájemce odstěhuje své věci a byt trvale opustí. Ale když si v bytě nechá věci a jednou za čas do bytu zajde, tak bude záležet na úvaze soudu.

Když nájemce byt neužívá, ale užívají ho osoby, na které může přejít nájem bytu, nebo podnájemce, který v bytě bydlí se souhlasem pronajímatele, pak podmínky pro uplatnění tohoto výpovědního důvodu splněny nejsou.

Za vážný důvod, pro který nelze dočasně užívat byt, se obecně považuje ústavní léčení, výkon vojenské služby, výkon zaměstnání nebo studium mimo obec, v níž se byt

---

<sup>40</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.2.1999, sp. zn. 2 Cdon 1081/97

nachází, péče o osobu blízkou, která je vážně nemocná i výkon trestu odnětí svobody. Vždy musí jít o důvody dočasné, to znamená, že je v nich zahrnut předpoklad, že překážka, která brání nájemci v užívání bytu, v budoucnu odpadne a umožní pak nájemci běžné užívání bytu. V tomto smyslu vyložil pojem “vážné důvody“ v jednom ze svých rozhodnutí i Nejvyšší soud ČR.<sup>41</sup>

Tvrdit existenci takového vážného důvodu musí v soudním řízení vždy nájemce, který také musí tato svá tvrzení o vážných důvodech, které ho vedou k tomu, že předmětný byt neužívá, dokázat.

#### **2.4.2.5. Výpověď podle § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ – byty zvláštního určení**

Poslední výpovědní důvod, pro který může pronajímatel vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu, je specifický a týká se jen bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení. Podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ může pronajímatel vypovědět nájem takových bytů v případě, že nájemcem není zdravotně postižená osoba. Vypovědět nájem těchto druhů bytů může pronajímatel i z jiných výpovědních důvodů.

Vymezení bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení je obsaženo v zákoně č. 102/1992 Sb. Bytem zvláštního určení je byt, který je zvlášť upraven pro ubytování zdravotně postižených osob. Bytem v domě zvláštního určení je byt v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené osoby.

Smyslem tohoto výpovědního důvodu je, aby speciálně upravené byty sloužily těm, jímž jsou účelově určeny. Specifická úprava a vybavení těchto bytů jsou finančně nákladné, zdravé osoby tato vylepšení stejně nevyužijí, takže je potřeba zajistit, aby byly volné pro handicapované osoby.

Zabývá-li se soud při řízení o určení neplatnosti výpovědi, která byla daná z tohoto výpovědního důvodu, skutkovými okolnostmi, musí se zabývat především dvěma otázkami. Musí zjistit, zda skutečně jde o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a jestli nájemce je či není zdravotně postiženou osobou.

---

<sup>41</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13.8.2008, sp. zn. 26 Cdo 1344/2008

K zodpovězení druhé otázky bude potřeba přibrat znalce, který zdravotní stav nájemce zhodnotí.

Podle předchozí právní úpravy platné před přijetím novely č. 107/2006 Sb., bylo možné vypovědět nájem bytu zvláštního určení nebo v domě zvláštního určení z tohoto výpovědního důvodu, stejně jako u jiných výpovědních důvodů, jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení, nebo jeho právního nástupce. V současnosti je už třeba tohoto souhlasu jen u výpovědi, ke kterým je třeba přivolení soudu. Spíše než o záměr zákonodárce jde podle mne o nedůslednost při novelizaci občanského zákoníku.

### **2.4.3. Výpověď z nájmu bytu s přivolením soudu**

Výpověď z nájmu bytu, ke které je třeba přivolení soudu, může pronajímatel dát nájemci pouze z taxativně uvedených důvodů, které jsou uvedeny v ustanovení § 711a odst. 1 ObčZ. Výčet obsahuje čtyři důvody, z nichž dva spočívají v tom, že pronajímatel potřebuje daný byt pro sebe nebo pro jiné v zákoně uvedené osoby, třetí důvod umožňuje vypovědět nájem, když je třeba v bytě provést stavební opravy, a poslední důvod lze využít v případě, kdy chce daný byt užívat vlastník nebo nájemce přilehlých nebytových prostorů.

Výpověď z nájmu bytu, ke které je třeba přivolení soudu, bude vždy předmětem soudního řízení, a to řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. V řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu se soud zabývá zejména tím, zda byla výpověď nájemci řádně doručena, zda splňuje náležitosti, které stanoví občanský zákoník, a tím, zda je naplněna skutková podstata výpovědního důvodu uvedeného ve výpovědi. Na rozdíl od řízení o určení neplatnosti výpovědi bez přivolení soudu je řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu zařazeno mezi řízení uvedená v ustanovení § 120 odst. 2 OSŘ, soud je tedy v tomto řízení povinen provádět i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než které byly účastníky navrženy.

Pronajímatel může dát nájemci výpověď buď samostatně ještě před tím, než se obrátí na soud s návrhem na přivolení k výpovědi, nebo ji může pojmout do žaloby samotné. I když na druhou z uvedených variant nebyl jednotný názor,

zda je tento postup v souladu se zákonem, Nejvyšší soud ČR rozhodl, že takto postupoval lze: „*Jestliže pronajímatel nedal nájemci písemnou výpověď z nájmu bytu dříve, může ji pojmout do žaloby; tím výpověď neztrácí povahu jednostranného hmotněprávního úkonu, jehož adresátem je nájemce, a nelze ji proto zaměňovat s vylíčením rozhodných skutečností v žalobě.*“<sup>42</sup> Při tomto postupu má navíc pronajímatel ulehčenou pozici při dokazování toho, že výpověď byla nájemci doručena.

Pokud jde o běh výpovědní lhůty, ta stejně jako u výpovědi bez přivolení soudu začne podle ustanovení § 710 odst. 2 ObčZ běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci. Problém podle mne může nastat v případě, kdy výpovědní doba uplyne před pravomocným rozhodnutím soudu o přivolení k výpovědi. Bude-li toto rozhodnutí zamítavé, tj. soud k výpovědi nepřivolí, pak nájem bytu pokračuje bez jakékoliv změny. Pokud ale soud k výpovědi přivolí a toto rozhodnutí se stane pravomocným až po uplynutí výpovědní lhůty, pak by podle občanského zákoníku měl nájem bytu zaniknout právě uplynutím výpovědní lhůty. Otázkou v tomto případě je, v jakém vztahu budou účastníci v době mezi uplynutím výpovědní lhůty a nabytím právní moci rozsudku.<sup>43</sup> Proto si myslím, že pro zajištění větší právní jistoty by bylo vhodné, aby zákon stanovil, že při výpovědi z nájmu bytu s přivolením soudu nemůže výpovědní lhůta skončit před pravomocným rozhodnutím o přivolení k výpovědi, tj. aby její konec byl vázán na okamžik nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Jinou možností je posunout začátek jejího běhu až k okamžiku, kdy rozhodnutí o přivolení k výpovědi z nájmu bytu nabude právní moci, nebo aby začala běžet prvním dnem měsíce následujícího po právní moci rozsudku.<sup>44</sup>

Co se týče bytových náhrad při vypovězení nájmu bytu s přivolením soudu, ustanovení § 712 odst. 2 ObčZ stanoví, že nájemce má ve většině případů právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit. Původní byt musí nájemce vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu. Pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodnou jinak, je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, s výjimkou výpovědního důvodu uvedeného v ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) ObčZ.

---

<sup>42</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.6.1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97

<sup>43</sup> Podle mne se v takovém případě měla přiměřeně použít ustanovení § 712a ObčZ

<sup>44</sup> K tomuto názoru se přiklání např. A. Zlámal, viz Zlámal, A. Nájem bytu po novelizaci občanského zákoníku. Bulletin advokacie, 2007, č. 6, str. 35, 36

#### **2.4.3.1. Výpověď podle § 711a odst. 1 písm. a) – pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo pro své příbuzné**

Podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ může pronajímatel vypovědět nájem bytu s přivolením soudu, potřebuje-li byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence. Výčet příbuzných pronajímatele je taxativní, takže nemůže být rozšířen nad rámec zákonem vyjmenovaných osob.

Vzhledem k požadavku na určitost výpovědi musí být ve výpovědi uvedena konkrétní osoba, pro kterou pronajímatel byt potřebuje. I když pronajímatel nepotřebuje byt pro sebe, ale pro někoho jiného, může nájemci dát výpověď pouze on. Pouze pronajímatel je také aktivně legitimován k podání žaloby na přivolení k výpovědi. Jeho příbuzní totiž nejsou subjekty nájemního vztahu a nemohou činit úkony, které se tohoto právního vztahu týkají.

Občanský zákoník nestanoví, k jakému účelu má pronajímatel byt potřebovat, ale v souladu s judikaturou lze konstatovat, že myšlena je potřeba bydlení.<sup>45</sup> Tento výpovědní důvod tak není možné použít, chce-li v daném bytě pronajímatel podnikat, uskladnit své věci apod.

To, že daný byt musí pronajímatel potřebovat k bydlení, znamená, že tento výpovědní důvod nelze použít v případě, kdy je pronajímatelem právnická osoba. Právnická osoba totiž nemůže ze své podstaty potřebovat byt k bydlení pro sebe ani pro své příbuzné. Myslím, že by bylo vhodné, aby zákon umožnil použití tohoto výpovědního důvodu i pro právnické osoby např. budou-li byt potřebovat pro bydlení členů statutárního orgánu. Současná právní úprava totiž zcela nerespektuje rovnost vlastnického práva.

Není sporu o tom, že potřeba bytu je dána v situacích, kdy pronajímatel nebo jeho příbuzní nedisponují právním titulem, na jehož základě by byla uspokojena jejich potřeba bydlet. Soudní praxe navíc uznává splnění této podmínky i tehdy, kdy pronajímatel nebo jeho příbuzní bydlí v bytě o menší podlahové ploše nebo v bytě

---

<sup>45</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.12.1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/96

hůře vybaveném než je byt nájemce, nebo když tyto osoby bydlí dále od pracoviště, než je umístěn byt nájemce.<sup>46</sup>

I když bude potřeba pronajímatele v soudním řízení prokázána, neznamená to, že soud k výpovědi z nájmu bytu přivolí. Soud totiž bude posuzovat soulad výpovědi s ustanovením § 3 odst. 1 ObčZ, tedy jestli není daná výpověď z nájmu bytu v rozporu s dobrými mravy. Rozpor s dobrými mravy by mohl být shledán zejména v případech, kdy původní nájemci v bytě bydlí dlouhou dobu a jsou vysokého věku nebo ve špatném zdravotním stavu, jak judikoval Nejvyšší soud ČR: „*Za neúplné, a tudíž i nesprávné lze považovat právní posouzení věci odvolacím soudem i v tom směru, že se nezabýval dalšími okolnostmi rozhodnými pro posouzení věci z hlediska ustanovení § 3 odst. 1 OZ, např. věkem žalované, tím, jak dlouhou část svého života v předmětném bytu strávila, jaké důsledky by mělo přestěhování do jiného bytu na její psychiku, ačkoliv tyto okolnosti byly v řízení tvrzeny, resp. vyšly v řízení najevo.*“<sup>47</sup>

#### **2.4.3.2. Výpověď podle § 711a odst. 1 písm. b) – pronajímatel potřebuje služební byt pro nového zaměstnance**

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu s přivolením soudu také tehdy, když nájemce přestane vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat. Tento výpovědní důvod je možné aplikovat jen na služební byty, pojem služební byt je vymezen v ustanovení § 7 zákona č. 102/1992 Sb.

Přestože znění tohoto výpovědního důvodu nebylo novelou č.107/2006 Sb. nijak dotčeno, k určité změně od účinnosti této novely došlo tím, že do občanského zákoníku byla vložena možnost uzavřít nájem bytu na dobu výkonu práce pro pronajímatele. Ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) ObčZ se tak v současnosti vztahuje na ty případy, kdy nájem služebního bytu nebyl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele nebo na situace, kdy nájem služebního bytu sice byl sjednán na dobu výkonu práce

---

<sup>46</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.10.1997, sp. zn. 2 Cdon 36/97

<sup>47</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.3.2004, sp. zn. 26 Cdo 1619/2003

pro pronajímatele, ale nájemce přestal vykonávat práce z vážného důvodu a nájem se tedy v souladu s ustanovením § 710 odst. 5 ObčZ změnil na nájem na dobu neurčitou.<sup>48</sup>

Aby mohl soud přivolit k výpovědi z nájmu bytu podané z tohoto výpovědního důvodu, musí být splněny tři podmínky – musí jít o služební byt, nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje byt pro jiného nájemce, který pro něj bude pracovat.

Práce, s jejímž vykonáváním nájemce přestal, mohla být vykonávána i na základě jiného důvodu, než které upravuje zákoník práce,<sup>49</sup> například na základě smlouvy o dílo. Také není nutné, aby došlo k ukončení pracovního poměru, postačí to, že nájemce danou práci už fakticky nevykonává. Zajímavé je, že tento výpovědní důvod lze použít i v případě, kdy nájemce s vykonáváním práce vůbec nezačal.<sup>50</sup> Jde o situace, kdy nájemce pro pronajímatele pracovat měl, ale z nějakého důvodu s výkonem prací nezačal. Tento nájemce může dostat výpověď z nájmu bytu, aby uvolnil byt pro někoho, kdo pro pronajímatele skutečně pracovat bude.

Potřebu bytu pro nového nájemce, který bude pro pronajímatele pracovat, je nutné konkretizovat – uvést, pro koho je byt určen, a nejlépe i doložit například uzavřenou pracovní smlouvou. Soudu by nemělo stačit obecné prohlášení, že někdy v budoucnu bude ten byt potřebný.

I u tohoto výpovědního důvodu se mohou vyskytnout případy, kdy podání výpovědi bude v rozporu s dobrými mravy. Může jít o situace, kdy nájemce nemá zájem na ukončení prací, ale k ukončení prací dojde z rozhodnutí pronajímatele.

#### **2.4.3.3. Výpověď podle § 711a odst. 1 písm. c) – oprava domu nebo bytu**

Výpovědní důvod uvedený v ustanovení § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ obsahuje dvě samostatné skutkové podstaty, které spojuje to, že při jejich naplnění nelze byt po delší dobu nebo vůbec užívat. Pro obě platí, že by měly být prokázány objektivní důvody, které znemožňují bezpečné užívání bytu.

---

<sup>48</sup> Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1.1.2007. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 107

<sup>49</sup> V zákoně č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, je upraven výkon práce na základě pracovní smlouvy, dohody o provedení práce a dohody o pracovní činnosti

<sup>50</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.2.2003, sp. zn. 26 Cdo 1990/2001

První se vztahuje na situace, kdy je potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat. Veřejný zájem bude dán zejména v případech, kdy má být dům nebo byt užíván k jiným účelům než dosud ( např. z bytu se stane nebytový prostor ), nebo je-li dům určen k demolici. Tento výpovědní důvod není posuzován podle faktického stavu, ale podle stavu právního,<sup>51</sup> takže k jeho uplatnění bude zpravidla nezbytné, aby mu předcházelo pravomocné rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, což vyplývá i z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR: „*Výpovědní důvod spočívající v tom, že z důvodu veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat, opírající se o tvrzení, že dům je určen k demolici, je dán tehdy, je-li toto tvrzení doloženo příslušným správním aktem stavebního úřadu.*“<sup>52</sup>

Druhá skutková podstata se vztahuje na případy, kdy byt nebo dům vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat. Podle soudní praxe musí jít o potřebu oprav k zachování stávajícího stavebního určení nemovitosti, tzn. že musí jít o stavební úpravy či opravy směřující k zachování nemovitosti k účelu bydlení.<sup>53</sup>

Nutnost oprav musí být dána objektivně, nestačí pouze vůle pronajímatele. Potřebu oprav je nutno uznat za odůvodněnou, je-li v zájmu řádné údržby domu a bytu. I v těchto případech jako důkaz poslouží rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, nebo alespoň vyjádření soudního znalce. Dále soud musí v řízení o přivolení k výpovědi zkoumat rozsah nezbytných opravných prací a předpokládanou dobu jejich trvání. Soud by měl zkoumat především to, zda si provádění oprav skutečně vyžádá vystěhování nájemců, či zda nebude možné, aby při provádění oprav nemohli nájemci dále bydlet ve svých bytech, byt' s určitým omezením.<sup>54</sup>

Jestliže nájemní vztah zanikne výpovědí danou pronajímatelem kvůli tomu, že byt nebo dům potřebují opravit, neznamená to, že po dokončení nezbytných oprav bude mít nájemce nárok na uzavření nové nájemní smlouvy nebo dokonce

---

<sup>51</sup> Salač, J. Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, str. 113

<sup>52</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.9.1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99

<sup>53</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.6.2008, sp. zn. 26 Cdo 2817/2007

<sup>54</sup> Křeček, S., Hrubý, J. a kol. Výpovědní důvody z nájmu bytu. 5.vydání. Praha: Linde, a.s., 2007, str.114

na “pokračování“ nájemní smlouvy původní. Nájemní vztah totiž zanikl a záleží pouze na vůli pronajímatele, jak s daným bytem naloží.

U tohoto výpovědního důvodu může docházet k tomu, že pronajímatel vypoví nájem bytu s tvrzením, že dům potřebuje opravit, ale místo oprav daný byt pronajme novým nájemcům, kteří mu budou platit vyšší nájemné. V tom případě lze aplikovat ustanovení § 711a odst. 5 ObčZ a soud by měl nájemci kromě úhrady stěhovacích nákladů přiznat vůči pronajímateli i úhradu rozdílu ve výši nájemného bytu dosavadního a bytu náhradního. Myslím, že by bylo vhodné, aby zákon v těchto případech poskytl nájemci právo na to, aby se mohl vrátit do původního bytu.

#### **2.4.3.4. Výpověď podle § 711a odst. 1 písm. d) – byt souvisí s prostory pro podnikání**

Ustanovení § 711a odst. 1 písm. d) ObčZ umožňuje pronajímateli, aby dal výpověď z nájmu bytu s přivolením soudu v případech, kdy jde o byt, který stavebně souvisí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti<sup>55</sup> a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů<sup>56</sup> chce tento byt užívat.

Tento výpovědní důvod tedy umožňuje, aby byla nájemci dána výpověď v případě, kdy daný byt potřebuje jiná osoba – vlastník nebo nájemce přilehlých prostorů pro účely bydlení.<sup>57</sup> Přestože vlastníkem nebo majitelem přilehlých prostorů nemusí být vždy pronajímatel předmětného bytu, pouze on je oprávněn dát nájemci výpověď a také pouze on je aktivně legitimován k tomu, aby podal žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu. V řízení pak musí prokázat, že vlastník či nájemce přilehlých prostorů má skutečně zájem tento byt užívat.

Stavební souvislost znamená především souvislost prostorovou a funkční, lze mít za to, že pro dání výpovědi postačí, že taková souvislost je stavebně technicky

---

<sup>55</sup> Podnikáním se podle § 2 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku

<sup>56</sup> Pojem “nebytový prostor“ je definován v § 2 písm. c) zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

<sup>57</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2823/1999

možná, což je zapotřebí odborně doložit.<sup>58</sup> Stavební souvislost je tak dána tehdy, když jsou byt a nebytový prostor vzájemně propojeny a tvoří určitý funkční celek, což umožňuje, aby byly společně užívány stejným subjektem.

## **2.5. Zánik nájmu bytu ukončením výkonu práce pro pronajímatele**

Ustanovení § 658 odst. 1 ObčZ umožňuje pronajímateli, aby s nájemcem uzavřel nájemní smlouvu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Jde o vyjádření souvislosti mezi trváním pracovního poměru a nájmu bytu.<sup>59</sup> Zánik nájmu bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele, je upraven v ustanoveních § 710 odst. 4, 5 a 6 ObčZ.

Ukončení výkonu práce pro pronajímatele se dá s ohledem na uvedená ustanovení rozdělit na tři skupiny:

- nájemce přestal vykonávat práce pro pronajímatele bez vážného důvodu na své straně
- nájemce přestal vykonávat práce pro pronajímatele z vážného důvodu na své straně
- nájemce přestal vykonávat práce pro pronajímatele z důvodu na straně pronajímatele

Přestane-li nájemce bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele, skončí nájem bytu posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal tyto práce vykonávat. K zániku nájmu tedy dochází přímo ze zákona, aniž by pronajímatel musel učinit jakýkoliv právní úkon.

Jestliže nájemce přestane vykonávat práce pro pronajímatele z vážného důvodu na své straně, změní se nájem bytu na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce pro pronajímatele vykonávat.

Co je považováno za závažný důvod na straně nájemce, je demonstrativně uvedeno v ustanovení § 710 odst. 6 ObčZ. Jde například o splnění podmínek

---

<sup>58</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3.vydání. Praha: Linde, a.s., 2005, str. 221

<sup>59</sup> Fiala, J., Holub, M., Bičovský, J. Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. 12. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 635

pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu nebo o situaci, kdy nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci.

To, že se nájem bytu, který byl původně uzavřen na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele, změní na nájem na dobu neurčitou, neznamená, že by nájemce z tohoto bytu nemohl dostat výpověď. Výpověď může dostat podle § 711a odst. 1 písm. b) za podmínek zde uvedených.<sup>60</sup>

Jestliže nájemce přestane vykonávat pro pronajímatele práce z důvodu na straně pronajímatele, například přestane-li pronajímatel nájemci přidělovat práci, na trvání nájemního vztahu se nic nemění.

## **2.6. Zánik nájmu bytu pro zánik předmětu nájmu**

Podle obecné úpravy obsažené v ustanovení § 575 odst. 1 ObčZ zaniká povinnost plnit tehdy, stane-li se plnění nemožným. U nájemních smluv zřejmě nepřipadá v úvahu, že by se plnění stalo nemožným na straně nájemce. Ten je totiž povinen platit pronajímateli nájemné, a toto plnění se nemůže stát objektivně nemožným. Zvláště když ustanovení § 575 odst. 2 ObčZ stanoví, že plnění není nemožné, lze-li jej uskutečnit i za ztížených podmínek, s většími náklady nebo až po sjednaném čase. Uvedený způsob zániku nájmu bytu se tak bude vztahovat prakticky pouze na případy, kdy se stane nemožným plnění, k němuž je povinen pronajímatel, a to plnění spočívající v jeho povinnosti poskytnout nájemci byt, jenž je předmětem nájemní smlouvy.<sup>61</sup>

Plnění pronajímatele se stane nemožným tehdy, kdy je byt (nebo spíše nemovitost, v níž se byt nachází) zničen nebo když je vážně poškozen a není způsobilý k bydlení. Z tohoto úhlu pohledu navazuje na ustanovení § 575 odst. 1 ObčZ ustanovení § 680 odst. 1 ObčZ, dle kterého zaniká nájemní smlouva zničením pronajaté věci, v našem případě zničením bytu.<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup> Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1.1.2007. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 63

<sup>61</sup> Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, str. 5

<sup>62</sup> Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, str. 6

K zániku bytu může dojít z důvodů vis maior ( povodeň, požár, zemětřesení ), nebo na základě rozhodnutí stavebního úřadu o demolici stavby. Občanský zákoník nerozlišuje, z jakého důvodu došlo k zániku bytu a u žádného nepřiznává nájemci právo na bytovou náhradu.

Nemožnost plnění může být dána i v případě, kdy byt sice nezanikne, ale stane se nezpůsobilým ke sjednanému způsobu užívání, tedy k bydlení. V tomto případě se však téměř dostáváme do kolize s výpovědním důvodem uvedeným v ustanovení § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ.<sup>63</sup> Hranice mezi výpovědním důvodem a nemožností plnění by měla být v rozsahu poškození. Pokud by poškození bytu bylo neodstranitelné, mělo by dojít k zániku nájmu bytu již nemožností užívat jej.

Rozlišení, jestli při daném stavu bytu dojde k zániku nájmu ex lege nebo zda stav bytu “pouze“ naplňuje skutkovou podstatu výpovědního důvodu, je důležité pro posouzení nároku nájemce na bytovou náhradu. Občanský zákoník otázku bytových náhrad při zániku nájmu bytu z důvodu nemožnosti plnění neupravuje, zatímco při výpovědi z nájmu bytu by měl nájemce právo na náhradní byt.

## **2.7. Zánik nájmu bytu smrtí nájemce**

Občanský zákoník ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu upravuje právní následky smrti nájemce pouze dílčím způsobem, přičemž většinu z této úpravy tvoří případy, kdy při smrti nájemce nedojde k absolutnímu zániku nájmu bytu, ale k přechodu nájmu bytu.

K absolutnímu zániku nájmu bytu, tzn. že byt se stane právně volným, dojde pouze tehdy, kdy byl zemřelý nájemce nájemcem výlučným a nejsou splněny předpoklady pro přechod nájmu bytu. Nejčastěji půjde o případy, kdy zemře výlučný nájemce, který žil v bytě sám nebo s kterým žila jiná osoba, která nesplnila podmínky pro přechod nájmu bytu. Zvláštní úprava se vztahuje na byty družstevní, služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení, na které se ustanovení o přechodu nájmu nevztahují.

---

<sup>63</sup> Tento výpovědní důvod spočívá v tom, že je potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo byt či dům vyžadují opravy, při jejichž provádění nelze byt delší dobu užívat

Zemře-li nájemce, který nebyl výlučným nájemcem bytu, přechází podle ustanovení § 707 odst. 3 ObčZ jeho právo na ostatní společné nájemce. A zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel.

V případě, že zemřel výlučný nájemce bytu a spolu s ním žily v bytě další osoby, které splnily podmínky pro přechod nájmu bytu stanovené v ustanovení § 706 ObčZ, dojde k přechodu užívacího práva k bytu, což je považováno za relativní zánik nájmu bytu. Přechod nájmu bytu bude popsán v samostatné kapitole.

Zatímco po smrti nájemce se může stát, že dojde k absolutnímu zániku nájmu bytu, smrtí pronajímatele k zániku nájmu bytu nedochází. Smrtí pronajímatele dojde ke změně vlastnictví bytu nebo domu, ve kterém se byt nachází, a nabyvatel nemovitosti vstupuje podle ustanovení § 680 odst. 2 ObčZ do právního postavení pronajímatele. Pokud by nabyvatel bytu či domu chtěl nájemní vztahy sjednané předchozím vlastníkem jednostranně ukončit, musel by tak učinit v souladu s ustanoveními občanského zákoníku, tedy výpovědí z důvodu předpokládaného zákonem.<sup>64</sup>

Obecné ustanovení o skončení nájmu § 680 odst. 3 ObčZ dává nájemci právo vypovědět nájemní smlouvu při změně vlastníka nemovité věci, a to i tehdy, byla-li smlouva uzavřena na dobu určitou. Toto ustanovení však nemá pro nájem bytu praktický význam, protože jak jsem již uvedl v kapitole věnované výpovědi nájmu bytu nájemcem, nájemce může vypovědět nájem bytu kdykoliv, z jakéhokoliv důvodu a bez ohledu na to, jestli byl nájem sjednaný na dobu určitou nebo neurčitou.

## **2.8. Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy**

Odstoupení od smlouvy je v občanském zákoníku upraveno v ustanovení § 48, které stanoví, že od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.

Odstoupení od smlouvy je tedy jednostranný právní úkon, který musí mít v případě nájemní smlouvy k bytu písemnou formu, protože písemně uzavřená dohoda

---

<sup>64</sup> Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, str. 11

může být zrušena pouze písemně a nájemní smlouva k bytu musí být uzavřena v písemné formě.

Občanský zákoník obsahuje několik ustanovení, na základě kterých lze odstoupit od nájemní smlouvy. Podle ustanovení § 49 ObčZ může od smlouvy odstoupit účastník, který ji uzavřel v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. „*Tísni se rozumí objektivní hospodářský nebo sociální, někdy i psychický stav osoby, jenž takovým způsobem a s takovou závažností doléhá na osobu uzavírající smlouvu, že ji omezuje ve svobodě rozhodování natolik, že učiní právní úkon, jenž by jinak neučinila.*“<sup>65</sup> Nápadně nevýhodné podmínky jsou takové podmínky, které zakládají zjevný nepoměr mezi vzájemnými plněními smluvních stran.

Z uvedeného vyplývá, že v případě nájemní smlouvy k bytu bude moci z tohoto důvodu od smlouvy odstoupit prakticky jen nájemce, protože jen těžko si lze představit situaci, kdy by mohly být tyto podmínky splněny na straně pronajímatele. Naopak u nájemce se může snadno stát, že nájemní smlouvu uzavře v tíživé životní situaci, kdy nemá kde bydlet, a majitel bytu toho využije a bude od nájemce požadovat nájemné, které neodpovídá rozměru, stavu a vybavení bytu.

Další případy, ve kterých lze odstoupit od smlouvy o nájmu bytu, upravuje ustanovení § 679 ObčZ, které je zařazeno mezi obecná ustanovení o skončení nájmu. Ale protože zvláštní ustanovení o zániku nájmu bytu odstoupení od smlouvy neupravují, použije se toto ustanovení i na odstoupení od smlouvy o nájmu bytu.

Ustanovení § 679 odst. 1 ObčZ upravuje tři možnosti, kdy může nájemce odstoupit od nájemní smlouvy. Pro případy nájmu bytu přichází prakticky v úvahu jen první ze tří uvedených možností, tedy situace, kdy byl pronajatý byt předán ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, nebo když se byt stane takto nezpůsobilý k bydlení později v průběhu trvání nájemního vztahu. Důležitou podmínkou, při jejímž splnění může nájemce bytu odstoupit od nájemní smlouvy, je to, že se byt nesmí stát nezpůsobilým k bydlení vinou nájemce, který to způsobil porušením svých povinností.

Podle návrhu nového občanského zákoníku bude moci v případě, že se stane věc nepoužitelnou k sjednanému účelu z důvodů, které nejsou na jeho straně, nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby.

---

<sup>65</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 5.3.1993, sp. zn. 3 Cdo 47/92

Podle druhého odstavce ustanovení § 679 ObčZ má nájemce právo, aby od nájemní smlouvy odstoupil, jsou-li místnosti, které byly pronajaty k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závadné. Nájemce má toto právo i tehdy, věděl-li o tom při uzavření smlouvy. Tohoto práva se nemůže předem platně vzdát, což odpovídá ustanovení § 574 odst. 2 ObčZ, podle kterého se nikdo nemůže předem platně vzdát svých práv, která mu vzniknou v budoucnosti.

Rozdíl mezi ustanovením odstavce 1 a odstavce 2 § 679 ObčZ je hlavně v tom, že právo na odstoupení od smlouvy podle odstavce 2 náleží za tam uvedených podmínek nájemci i v tom případě, že o závadě uvedené v odstavci věděl už při uzavření smlouvy, lze totiž předvídat, že takové smlouvy by mohl nájemce i při plné vědomosti vady uzavřít v bytové tísní. Proto i ono ustanovení o nemožnosti vzdát se práva předem.<sup>66</sup>

Pronajímatel může od nájemní smlouvy odstoupit tehdy, když nájemce užívá pronajatý byt takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. Aby mohl pronajímatel od smlouvy odstoupit, musí nejdříve nájemci dát výstrahu. Zákon nestanoví, jakou formu musí výstraha mít ani jaký má být její obsah. Výstraha tak může být učiněná písemně i ústně a mělo by v ní být uvedeno, jaké povinnosti nájemce porušuje. Podle mě z ní musí vyplývat i to, že při pokračování v porušování povinností pronajímatel od smlouvy odstoupí.

Kromě těchto zákonných důvodů pro odstoupení od smlouvy si mohou nájemce s pronajímatelem sjednat i důvody jiné. Jediným omezením je to, že dohoda nesmí odporovat zákonu nebo dobrým mravům.

Jak již bylo uvedeno v úvodu této kapitoly, odstoupením od smlouvy se tato smlouva ruší od počátku, tedy s účinky *ex tunc*. V tom případě jsou si smluvní strany povinny vrátit to, co plnily na základě právního důvodu, který odpadl. Aplikace tohoto pravidla na odstoupení od smlouvy o nájmu bytu může v praxi přinést problémy, protože nájemce by musel vracet pronajímateli plnění spočívající v užívání bytu. Pronajímatel by tak vracel nájemci přijaté nájemné a zároveň by po něm zřejmě musel požadovat vydání bezdůvodného obohacení spočívajícího v tom, že nájemce užíval byt na základě právního důvodu, který odpadl.

---

<sup>66</sup> Fiala, J., Holub, M., Bičovský, J. Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. 12. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 629

Tento postup by byl komplikovaný, proto se objevily i názory<sup>67</sup>, že při odstoupení od smlouvy o nájmu bytu dojde k zániku nájemní smlouvy okamžikem doručení tohoto odstoupení druhé smluvní straně, tedy s účinky ex nunc. Přestože by postup při respektování tohoto názoru byl jednodušší, nedomnívám se, že pouhým odkazem na zjednodušení vypořádání nájemního vztahu lze vyloučit aplikaci ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ, které stanoví, že odstoupením od smlouvy se smlouva ruší od počátku.

Změnu by mohl přinést nový občanský zákoník, protože jeho návrh počítá s tím, že od nájemní smlouvy bude možné odstoupit jen s účinky do budoucna, což by mělo zjednodušit vypořádání nájemního vztahu po odstoupení od smlouvy o nájmu bytu.

Jedinou situací, kdy by podle platné právní úpravy odstoupením od smlouvy zanikla nájemní smlouva s účinky ex nunc, by tak podle mého názoru byl případ, kdy se na tom smluvní strany dohodnou.

Občanský zákoník nestanoví právo nájemce na bytovou náhradu v případech, kdy dojde k odstoupení od smlouvy o nájmu bytu, a to bez ohledu na to, zda-li od smlouvy odstoupil nájemce nebo pronajímatel. V případě, kdy pronajímatel odstoupí od smlouvy z důvodu, že nájemce užíval byt takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, je podle mne správné, že nájemce nemá právo na bytovou náhradu. Ale když nájemce odstoupí od nájemní smlouvy z důvodu, který spočívá ve špatném stavu bytu, pak by měl mít na bytovou náhradu právo. Zvláště s přihlédnutím k tomu, že mu bytová náhrada náleží například tehdy, dostane-li výpověď pro porušování jeho povinností vyplývajících z nájmu bytu nebo má-li dva byty. Proto by mělo být de lege ferenda zakotveno právo nájemce na bytovou náhradu, odstoupí-li od smlouvy kvůli nevyhovujícímu stavu bytu.

## **2.9. Zánik nájmu bytu narovnáním**

Narovnání je obecným důvodem zániku závazků a není vyloučeno, aby vedlo i k zániku nájmu bytu, i když to určitě nebude časté. Podle ustanovení § 585 odst. 1 ObčZ se dohodou o narovnání mezi účastníky právního vztahu upravují práva

---

<sup>67</sup> Viz např. Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, str. 73

mezi nimi sporná nebo pochybná. Pokud tedy mezi pronajímatelem a nájemcem taková sporná nebo pochybná práva dle jejich názoru existují, mohou své vztahy upravit dohodou o narovnání. Existence sporných či pochybných práv přitom může být čistě subjektivní, jejich příčinou může být dokonce i omyl.<sup>68</sup>

Účelem narovnání není zjistit, jak se věci ve skutečnosti mají, ale předejít dalším nesrovnalostem nebo sporům tím, že se původní závazek, v němž se sporné právo vyskytlo, ruší a nahradí závazkem novým. Narovnáním tedy nemusí vždy dojít k faktické změně rozsahu vzájemných práv a povinností účastníků.<sup>69</sup>

Aby došlo k zániku nájemního vztahu, musí dohoda o narovnání nahrazovat všechna dosavadní práva a povinnosti vyplývající z daného vztahu, jinak by se jednalo o jeho změnu.

Vzhledem k tomu, že smlouva o nájmu bytu musí mít písemnou formu, musí být podle ustanovení § 585 odst. 2 uzavřena i dohoda o narovnání písemně.

Ukončení nájemního vztahu dohodou o narovnání přichází v úvahu především tehdy, kdy je mezi pronajímatelem a nájemcem sporná samotná existence nájemního vztahu, což se může stát například při přechodu nájmu bytu.<sup>70</sup>

## **2.10. Zánik nájmu bytu splynutím**

Splynutí neboli konsolidace je obecným důvodem zániku závazků, který se vztahuje i na nájem bytu. Zvláštní ustanovení pro nájemní smlouvu či nájem bytu, které by použití tohoto pravidla vylučovalo, totiž občanský zákoník neobsahuje.

Podle ustanovení § 584 ObčZ zanikne právo i povinnost, jestliže toto právo s povinností splyne jakýmkoli způsobem v jedné osobě. U nájmu bytu jde tedy o situace, kdy se nájemcem i vlastníkem bytu stane jedna osoba, *„neboť je pojmově vyloučeno, aby vlastník užíval byt v domě ve svém vlastnictví z jiného právního důvodu než z titulu vlastnického práva k domu, v němž se byt nachází. To platí i v případech spoluvlastnického vztahu k domu, neboť žádný ze spoluvlastníků nemůže být v užívacím*

---

<sup>68</sup> Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, str. 72

<sup>69</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9.4.2003 sp. zn. 5 Co 672/2003

<sup>70</sup> Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, str. 73

*vztahu k ostatním spoluvlastníkům; i v takovém případě může spoluvlastník užívat byt pouze z titulu svého spoluvlastnického práva k domu.“<sup>71</sup>*

Pro zánik nájmu bytu není rozhodné, z jakého důvodu ke splynutí došlo. Mezi nejčastější důvody jistě bude patřit konsolidace z důvodu převodu či přechodu vlastnického práva k bytu, či domu, ve kterém se byt nachází, z pronajímatele na nájemce. Představit si však lze i situaci, kdy se vlastník domu, ve kterém je předmětný byt umístěn, stane nájemcem bytu v důsledku aplikace ustanovení o přechodu nájmu bytu.<sup>72</sup>

Jestliže došlo k zániku nájmu bytu splynutím, nemůže dojít k obnovení nájemního práva v případě převodu vlastnického práva k bytu na třetí osobu, a to ani v případě, kdy vlastnické právo přejde zpět na původního vlastníka.

## **2.11. Zánik nájmu bytu rozhodnutím soudu**

Rozhodnutí soudu jako důvod zániku nájmu bytu přichází v úvahu jen tehdy, když je byt ve společném nájmu. Soudním rozhodnutím nemůže dojít k uvolnění bytu, tedy k tomu, aby užívací právo k bytu zaniklo všem společným nájemcům, ale pouze se jím zmenší počet společných nájemců nebo se ze společného nájmu bytu stane nájem bytu výlučný.

Podle ustanovení § 702 odst. 2 ObčZ může soud v případech zvláštního zřetele hodných na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu, vznikne-li jím nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. Zároveň určí, který ze společných nájemců nebo kteří z nich budou byt dále užívat.

Aktivní legitimaci k podání návrhu na určení, kdo ze společných nájemců bude byt dále užívat, má společný nájemce, který závadný stav nezavinil. Ovšem mezi společnými nájemci může vzniknout i spor o to, kdo takový stav zavinil, takže během řízení se soud bude zabývat i touto otázkou. Naopak pronajímatel aktivní legitimaci k podání návrhu nemá, ten by mohl nájemci, který se nechová v souladu se zákonem, resp. dobrými mravy, dát výpověď z nájmu bytu.

---

<sup>71</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.1.2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2006

<sup>72</sup> Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, str. 72

Podmínkou pro rozhodnutí soudu o zrušení práva společného nájmu bytu je existence stavu objektivně bránícího dalšímu společnému užívání bytu, který musí být dán i v době rozhodování soudu. Takovýto stav může být zapříčiněn jak subjektivními okolnostmi ( např. nepřispívání na nájemné ), tak i okolnostmi nezávislými na vůli nájemců ( např. nepříznivý zdravotní stav některého z nich ).<sup>73</sup>

Při rozhodování o tom, kdo z nájemců bude moci daný byt dále užívat, soud přihlédne zejména k tomu, kdo zavinil vznik stavu, který brání ve společném užívání bytu, kdo se zasloužil o získání bytu, k plnění povinností nájemce bytu a v úvahu může vzít i stanovisko pronajímatele. Při samotném rozhodnutí není soud vázán návrhem společného nájemce, protože se jedná o řízení, ve kterém z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky.<sup>74</sup>

Rozhodnutím soudu může zaniknout i společný nájem bytu manžely. Podle ustanovení § 705 odst. 1 ObčZ půjde o případy, kdy se rozvedení manželé nedohodnou o nájmu bytu a soud na návrh jednoho z nich rozhodne, že se zrušuje právo společného nájmu bytu. Soud současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce.

Při rozhodování o tom, kdo z rozvedených manželů bude byt užívat dále jako nájemce, vezme soud zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele. Vedle uvedených zákonných hledisek, k nimž musí soud vždy přihlédnout a vypořádat se s nimi, ustálená soudní praxe přihlíží jako k dalším právně významným hlediskům například k širším okolnostem rozvratu manželství, sociálním a zdravotním poměrům rozvedených manželů a k tomu, jak se který z rozvedených manželů zasloužil o získání bytu.<sup>75</sup>

Rozsudek vydaný v řízení podle ustanovení § 705 odst. 1 ObčZ musí kromě výroku o zrušení společného nájmu bytu a výroku o tom, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce, obsahovat i výrok o povinnosti druhého manžela byt vyklidit a výrok o bytové náhradě. Bytovou náhradou bude zpravidla náhradí byt, ale soud může za určitých okolností rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování.

---

<sup>73</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3.vydání. Praha: Linde, a.s., 2005, str. 265

<sup>74</sup> Viz § 153 odst. 2 OSŘ

<sup>75</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3.vydání. Praha: Linde, a.s., 2005, str. 277

## 2.12. Zánik nájmu bytu zánikem členství v bytovém družstvu

Zánik nájmu bytu zánikem členství v bytovém družstvu je možný pouze u nájmu družstevních bytů. Družstevním bytem je byt, který bytové družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům.<sup>76</sup> Vymezení pojmu bytové družstvo je obsaženo v ustanovení § 221 zákona č. 513/1991Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, které stanoví, že družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým.

Nájem družstevního bytu může zaniknout ze stejných důvodů jako nájem bytu nedružstevního a také zánikem členství v bytovém družstvu. Členství v bytovém družstvu může podle ustanovení § 231 a § 232 obchodního zákoníku zaniknout z následujících důvodů:

- písemnou dohodou
- vystoupením z družstva
- vyloučením z družstva
- prohlášením konkurzu na majetek člena družstva
- zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena družstva
- pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností
- vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
- zánikem družstva
- smrtí člena – fyzické osoby

Kromě úpravy obsažené v obchodním zákoníku je třeba v případech zániku členství v družstvu vycházet i ze stanov konkrétního družstva.

Co se týče náležitostí dohody o zániku členství v bytovém družstvu, obchodní zákoník pouze stanoví, že musí mít písemnou formu. Podrobnější úpravu mohou obsahovat stanovy družstva. Dohoda může být uzavřena z jakéhokoli důvodu

---

<sup>76</sup> Selucká, M. Nájem a podnájem bytu. Brno. CP Books, 2005, str. 104

nebo i bez uvedení důvodu. Členství zanikne ke dni, který je v dohodě uveden a není-li uveden, pak zanikne dnem uzavření dohody.

Vystoupení z družstva je jednostranným právním úkonem člena družstva. Člen může z družstva vystoupit z jakéhokoli důvodu, o svém vystoupení musí písemně informovat představenstvo družstva. Lhůta, jejímž uplynutím členství zanikne, má být uvedena ve stanovách a nesmí být delší než šest měsíců ode dne, kdy bylo představenstvu družstva doručeno oznámení o vystoupení z družstva.

O vyloučení člena družstva, není-li ve stanovách určeno jinak, rozhoduje představenstvo. Vyloučení z družstva je sankcí za to, že člen opakovaně porušuje své členské povinnosti, nebo za to, že člen spáchal úmyslný trestný čin proti družstvu nebo jinému členovi družstva. Důležité je, že na porušování povinností musí být nejdříve upozorněn. Zákon nestanoví, jakou má mít toto upozornění či výstraha formu a co má být jeho obsahem, ale mělo by z něj jasně vyplývat, čím člen své povinnosti porušuje, a bylo by vhodné, aby bylo písemné. Také by z něj mělo být patrné, že v případě, že člen bude v porušování povinností pokračovat, bude vyloučen. Proti rozhodnutí o vyloučení se může vyloučený člen odvolat, a to do tří měsíců ode dne, kdy se o vyloučení dozvěděl. Bude-li následně vyloučení potvrzeno členskou schůzí, může se vyloučený člen obrátit na soud, aby rozhodl, zda bylo vyloučení v souladu s právem.

Další důvody zániku členství v družstvu souvisí s platební neschopností člena. Při zániku jeho členství mohou být jeho věřitelé uspokojeni z vypořádacího podílu.

Při smrti člena družstva dochází k přechodu nájmu, který se vyznačuje určitými specifiky od přechodu nájmu nedružstevních bytů. Tuto problematiku jsem ve své práci zařadil do kapitoly týkající se přechodu nájmu.

Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká nájem družstevního bytu, ale osoba, jejíž členství v družstvu zaniklo, se nemusí z bytu vystěhovat, dokud jí není zajištěna odpovídající bytová náhrada. Na bytovou náhradu má bývalý člen družstva nárok bez ohledu na to, z jakého důvodu došlo k zániku jeho členství v družstvu.

### 2.13. Přejed nájmú bytu

Přejed nájmú bytu patří mezi způsoby relativního zániku nájmú bytu, to znamená, že byt se nestane právně volným a nájem bytu přejde na jiné, v zákoně uvedené osoby. Nájemní vztah tedy nezániká, ale dochází ke změně jeho subjektů. Navíc nedochází ani k zániku nájemní smlouvy, neboť na jejím základě funguje nájemní vztah mezi pronajímatelem a novými nájemci, na které nájem bytu přejel.<sup>77</sup>

Přejed nájmú bytu je sukcesí sui generis a nelze ho zaměňovat s děděním, neboť právo nájmú není předmětem dědického práva. Nájem bytu přechází ze zákona, a to k okamžiku smrti nájemce nebo trvalým opuštěním společné domácnosti nájemcem. K přechodu nájmú bytu dochází při splnění několika podmínek.

Nezbytným předpokladem pro to, aby mohlo dojít k přechodu nájmú bytu, je smrt nájemce nebo případ, kdy nájemce trvale opustí domácnost. Trvalým opuštěním domácnosti se rozumí projev vůle uživatele, ze kterého je zřejmé, že nadále nechce byt užívat. Nelze za něj považovat zejména jednání v určitém afektu, kdy lze pochybovat o úmyslu odstěhovat se skutečně trvale.<sup>78</sup> Musí tedy jít o jednání nájemce bytu vedené s úmyslem společnou domácnost zrušit a již ji neobnovit.<sup>79</sup>

K přechodu nájmú bytu může dojít pouze v případě, kdy byl zemřelý nájemce ( stejně tak i nájemce, který trvale opustil domácnost ) nájemcem výlučným. Byl-li byt ve společném nájmú manželů, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel, resp. manžel, který v bytě zůstal. Zemře-li jeden ze společných nájemců, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce. Je zajímavé, že zákon neřeší situaci, kdy jeden ze společných nájemců trvale opustí domácnost.<sup>80</sup> Spíše než záměr to je podle mého názoru nedůslednost zákonodárce a i v případech, kdy jeden ze společných nájemců opustí trvale společnou domácnost, by mělo jeho právo přejít na ostatní společné nájemce. Jediný možný případ, kdy může dojít k přechodu nájmú bytu, který je

---

<sup>77</sup> Dejlová, H. Zánik nájmú bytu. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, str. 76

<sup>78</sup> Fiala, J., Holub, M., Bičovský, J. Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. 12. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 685

<sup>79</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.7.2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001

<sup>80</sup> Ustanovení § 708 ObčZ stanoví, že v případech, kdy nájemce opustí trvale společnou domácnost, použijí se ustanovení § 706 odst. 1 a 2 a § 707 odst.1. Ale to, že zemře-li jeden ze společných nájemců, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce, stanoví ustanovení § 707 odst. 3

ve společném nájmu, je ten, kdy zemřou všichni společní nájemci (oba manželé) současně.

Nájem bytu ze zákona přechází jen na určitý okruh osob, který není shodný s okruhem možných dědiců nájemce. Je samozřejmě možné, aby osoba, na kterou nájem přejde, byla zároveň dědicem zemřelého nájemce. Za této situace k přechodu nájmu dojde i v případě, kdy tato osoba dědictví odmítne. Přechod nájmu bytu a dědění na sebe nejsou nijak vázány.

Okruh osob, na něž může právo nájmu bytu přejít, je rozdělen na dvě skupiny, které mají odlišně stanoveny podmínky, za nichž k přechodu nájmu bytu dojde. Do první skupiny patří děti, rodiče, sourozenci, zeť, snacha a registrovaný partner nájemce. K tomu, aby na ně přešel nájem bytu, musí prokázat, že s nájemcem žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a že nemají vlastní byt. Společnou domácnost je v tomto případě třeba vykládat extenzivněji, než jak stanoví ustanovení § 115 ObčZ.<sup>81</sup> Pro přechod nájmu bytu není třeba, aby společná domácnost měla charakter spotřebního společenství, což stanovil v jednom z rozsudků i Nejvyšší soud ČR: „*I když se u osob uvedených v § 706 odst. 1 větě první ObčZ k přechodu práva nájmu bytu nevyžaduje z hlediska naplnění znaku společné domácnosti podmínka spotřebního společenství, vyplývající jinak z ustanovení § 115 ObčZ, je třeba, aby jejich soužití v bytě s nájemcem mělo charakter trvalosti. Soužití se považuje za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjistitelné okolnosti svědčící o souhlasném úmyslu nájemce bytu a osoby s ním v jeho bytě žijící, žít v trvalém životním společenství.*“<sup>82</sup> Podmínka soužití ve společné domácnosti je splněna i tehdy, jestliže se uživatel z vážných důvodů v době své smrti zdržoval mimo ni. Na druhou stranu ke splnění podmínky společné domácnosti nestačí pouze to, že určitá osoba je v daném bytě hlášena k trvalému pobytu. Přihlášení k pobytu v rámci evidence obyvatelstva má z tohoto hlediska pouze pomocnou a důkazní roli.<sup>83</sup>

Mít vlastní byt znamená disponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému bydlení. Z toho vyplývá,

---

<sup>81</sup> Podle ustanovení § 115 ObčZ tvoří domácnost fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby

<sup>82</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000

<sup>83</sup> Fiala, J., Holub, M., Bičovský, J. Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. 12. vydání. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 679

že podmínku pro přechod nájmu bytu nesplňuje ten, kdo má možnost bydlet v domě či bytě z titulu vlastnického práva, nájmu bytu či věcného břemene. Není rozhodné, jestli toto své právo využívá či ne.

Do druhé skupiny patří vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou. Také oni musí prokázat, že nemají vlastní byt, na rozdíl od skupiny první ale musí navíc prokázat, že s nájemcem žili ve společné domácnosti nepřetržitě po dobu alespoň tří let před jeho smrtí. Z posledně uvedené podmínky může soud udělit ve prospěch vnuků nájemce výjimku.

Pro skupinu osob uvedenou v ustanovení § 706 odst. 2 ObčZ se pojem společné domácnosti vykládá ve smyslu ustanovení § 115 ObčZ. Odkázanost výživou nemusí být daná zákonem, ale může se jednat i jen o faktické zajišťování výživy.

Zákonem č. 107/2006 Sb. byla pro tuto druhou skupinu osob (kromě vnuků) přidána podmínka, že k přechodu nájmu bytu je navíc nutné, aby se na přijetí takové osoby do bytu nájemce s pronajímatelem písemně dohodl. Tato podmínka platí samozřejmě až od účinnosti zmíněné novely, takže vznikl-li nájem bytu před 1. 3. 2006 a nájemce takové osoby přijal do bytu před tímto datem, podmínka se neuplatní. K samotnému přijetí osoby do bytu nájemce souhlas pronajímatele nepotřebuje, písemná dohoda je relevantní pouze pro přechod nájmu bytu.

Jsou-li splněny všechny podmínky pro přechod nájmu bytu, nový nájemce může užívat byt na základě původní nájemní smlouvy, která nezaniká. Je třeba, aby nový nájemce přechod práva nájmu bytu pronajímateli oznámil a doložil splnění podmínek rozhodných pro přechod tohoto práva.<sup>84</sup> Nic ale samozřejmě nebrání tomu, aby pronajímatel s novým nájemcem uzavřeli smlouvu novou. Vyskytne-li se spor o tom, jestli byly splněny podmínky pro přechod nájmu bytu, je třeba podat k soudu určovací žalobu, aby rozhodl, jestli k přechodu nájmu bytu došlo nebo ne. Rozsudek v tomto případě bude mít deklaratorní charakter.

Pokud splňuje podmínky pro přechod nájmu bytu více osob, stávají se společnými nájemci. Osoby, které splnily podmínky pro přechod nájmu bytu, mezi sebou nemají určené žádné pořadí. To, že nájem bytu přešel např. na sourozence nájemce, nevylučuje, aby zároveň přešel i na vnuka. Je také nutné uvést, že právo nájmu bytu přechází i na osoby nezletilé.

---

<sup>84</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3.vydání. Praha: Linde, a.s., 2005, str. 182

Osoby, na které nájem bytu přechází, však nevstupují do závazků a práv původního nájemce. Noví nájemci tedy neodpovídají za nedoplatky na nájemném, nemají nárok na výplatu případných přeplatků atd. V případě smrti nájemce totiž tyto závazky a práva přecházejí na jeho dědice.

Jestliže nejsou splněny podmínky pro přechod nájmu bytu, nájem bytu zaniká a byt se stává právně volným.

Jinak je řešena otázka přechodu nájmu družstevních bytů. V případě, že zemře nájemce družstevního bytu a nejde o byt ve společném nájmu manželů, nebo když zemře manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Problémem je, že společný nájem družstevního bytu je přípustný pouze u manželů. Takže v situaci, kdy členský podíl zdědí více dědiců, je třeba, aby si mezi sebou vztahy upravili tak, aby jen jeden z nich vlastnil členský podíl. S tím potom družstvo uzavře nájemní smlouvu.<sup>85</sup> Byl-li byt ve společném nájmu manželů a právo na družstevní byt bylo nabyto za trvání manželství, zůstane členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl.

Ustanovení o přechodu nájmu bytu se nevztahují na byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení, protože podle ustanovení § 709 ObčZ k přechodu nájmu bytu u těchto druhů bytů ze zákona nedochází. V případě, že zemře nebo opustí byt nájemce takového bytu, nejsou manžel a osoby uvedené v ustanovení § 706 odst. 1 povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěn náhradní byt.

Problém u přechodu nájmu bytu vidím v tom, že současná právní úprava omezuje právo pronajímatele svobodně s bytem disponovat. Vzhledem k tomu, že podmínky, které pro přechod nájmu stanoví ustanovení § 706 odst. 1, lze snadno splnit, může se stát, že u daného bytu bude opakovaně docházet k přechodu nájmu. Podle mého názoru přicházejí v úvahu dvě řešení. Buď lze zpřísnit podmínky pro přechod nájmu bytu, nebo stanovit dobu, po kterou by nájem po jeho přechodu trval. Tato doba by byla osobám, které s nájemcem žily v době jeho smrti, poskytnuta

---

<sup>85</sup> Salač, J. Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, str. 89

k tomu, aby si zajistily jiné ubytování, nebo aby uzavřely s pronajímatelem novou nájemní smlouvu.

## 2.14. Výměna bytů

Dohoda o výměně bytů je dvoustranný nebo vícestranný právní úkon, kterým se její účastníci zavazují k tomu, že si vzájemně vymění byty. Zákonem použitý termín “výměna bytů“ není zcela přesný, protože předmětem dohody není byt, ale pouze právo daný byt užívat (právo nájmu). Ke dni splnění dohody o výměně bytu zaniká účastníkům dohody právo užívat k bydlení dosavadní byt, přičemž k témuž dni jim vzniká právo užívat k bydlení vyměněný byt. Účelem dohody o výměně bytu tedy je, aby prostřednictvím této dohody její účastníci nadále uspokojovali svou potřebu bydlení nikoli v dosavadním bytě, nýbrž v bytě vyměněném.

Z uvedeného vyplývá, že účastníky dohody o výměně bytů mohou být pouze nájemci těchto bytů, jak konstatoval i Nejvyšší soud ČR: *„Ustanovení § 715 ObčZ je svou povahou ustanovením, jež nelze analogicky uplatnit pro dohody o výměně bytů uzavírané jinými osobami než nájemci směřovaných bytů, zvláště pak pro dohody o výměně bytů uzavírané osobami, jejichž nájemní poměr dříve skončil, nebo osobami, které nájemci směřovaného bytu nikdy nebyly.“*<sup>86</sup>

Dohoda musí splňovat obecné náležitosti právních úkonů a musí mít pod sankcí absolutní neplatnosti písemnou formu. Další podmínkou platnosti dohody je podle ustanovení § 715 ObčZ písemný souhlas pronajímatelů s konkrétní dohodou.

Přestože z gramatického výkladu spíše vyplývá, že by souhlas pronajímatelů měl být dán předem, podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR *„musí písemná dohoda nájemců o výměně bytů předcházet projevu vůle pronajímatele, jímž s touto dohodou vyjadřuje svůj souhlas či nesouhlas.“*<sup>87</sup> Pronajímatel může odmítnout dát souhlas pouze ze závažných důvodů. V případě, že odmítne dát souhlas z důvodů, které podle soudu

---

<sup>86</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.3.2008 sp. zn. 26 Cdo 1171/2007

<sup>87</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 10. 2002 sp. zn. 26 Cdo 802/2000

nejdou vážné, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele.<sup>88</sup>

Udělením souhlasu se stává dohoda perfektní, od tohoto okamžiku začíná běžet tříměsíční prekluzivní lhůta k uplatnění práva na její splnění ve smyslu ustanovení § 716 odst. 1 ObčZ. Zemře-li některý z účastníků dohody o výměně bytů před tím, než byla realizována, přecházejí práva a povinnosti z ní vyplývající na osoby uvedené v ustanoveních § 706 odst. 1 a § 708 ObčZ.<sup>89</sup>

Dojde-li k uzavření dohody o výměně bytů, není třeba původní nájemní vztahy ukončit a po výměně bytů uzavírat nové nájemní smlouvy. Splněním dohody o výměně bytů totiž vstupují nájemci ve vyměněných bytech do nájemních poměrů založených nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem. Ke stejnému okamžiku dochází k zániku dosavadních nájemních vztahů ke směňovaným bytům. Podmínkou vzniku nájemního poměru k výměnou získanému bytu není uzavření nové nájemní smlouvy.<sup>90</sup>

Od dohody o výměně bytů lze odstoupit, stejně jako od jiných smluv, stanoví-li to zákon nebo dohoda účastníků. Podle ustanovení § 716 odst. 2 ObčZ lze od dohody o výměně bytů odstoupit, když u některého z účastníků nastaly takové závažné okolnosti, že po něm není možné spravedlivě požadovat splnění dohody. Podmínkou je, aby tyto okolnosti nastaly až po uzavření dohody. Odstoupení od dohody musí účastník oznámit druhému účastníkovi bez zbytečného odkladu poté, kdy závažné okolnosti nastaly.

V případě, že došlo k uzavření dohody o výměně bytů, ale ve lhůtě, která byla v dohodě stanovena, nedošlo k vlastní realizaci této dohody, může se kterákoliv ze smluvních stran domáhat splnění této dohody soudně. Lhůta k podání žaloby je stanovena na dobu tří měsíců od udělení souhlasu pronajímatelem s tím, že není-li právo v této lhůtě u soudu uplatněno, zaniká, jde totiž o lhůtu prekluzivní.<sup>91</sup>

---

<sup>88</sup> Viz § 715 věta druhá ObčZ ve spojení s § 161 odst. 3 OSŘ

<sup>89</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3.vydání. Praha: Linde, a.s., 2005, str. 121

<sup>90</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.5.2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99

<sup>91</sup> Selucká, M. Nájem a podnájem bytu. Brno. CP Books, 2005, str. 77

### 3. Závěr

Ve své diplomové práci jsem se věnoval problematice zániku nájmu bytu. Mým cílem bylo zmapovat a zhodnotit platnou právní úpravu a upozornit na změny, které by do této problematiky mohl vnést nový občanský zákoník.

V první kapitole jsem stručně popsal, co to je nájem bytu. Ve druhé kapitole jsem se věnoval zániku nájmu bytu. Ten jsem nejprve obecně vymezil, udělal přehled jednotlivých způsobů zániku nájmu bytu a rozdělil je do dvou skupin podle toho, zda se jedná o zánik nájmu bytu absolutní nebo relativní.

Ve své práci jsem se snažil udělat ucelený přehled všech způsobů zániku nájmu bytu, protože platná právní úprava je v této oblasti poněkud roztráštěná a ani připravovaný občanský zákoník zřejmě nepřinese v tomto směru zlepšení.

Při charakteristice jednotlivých důvodů zániku nájmu bytu jsem se zaměřil mimo jiné i na oblasti, které mohou být v praxi problematické, což je způsobeno tím, že formulace použité v občanském zákoníku jsou často velmi obecné, což může vést k výkladovým problémům. Proto jsem pracoval i s judikaturou Nejvyššího soudu ČR, která může tyto nejasnosti částečně vyřešit.

Nový občanský zákoník, bude-li přijata úprava zániku nájmu bytu v tom znění, jaké momentálně obsahuje vládní návrh, přinese několik změn, ne všechny však lze hodnotit pozitivně.

Jako nejproblematičtější změnu hodnotím navrácení zákonné prolongace nájmu bytu uzavřeného na dobu určitou. Chtějí-li pronajímatel i nájemce, aby nájemní vztah pokračoval i poté, kdy uplynula ve smlouvě stanovená doba, nic jim nebrání v tom, aby se na tom dohodli. Navrhovaná úprava podle mého názoru způsobí právní nejistotu, kdy nájemce bude po tři měsíce od uplynutí doby nájmu čekat, zda-li mu bude doručena výzva, aby byt opustil.

Naopak pozitivně hodnotím změny týkající se výpovědi z nájmu bytu. Především to, že u žádného výpovědního důvodu nebude potřeba přivolení soudu a nájemce, nebude-li s výpovědí souhlasit, se bude moci obrátit na soud, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná. Tato úprava by měla postup při vypovězení nájmu bytu zjednosušit a urychlit.

Stejně tak je podle mého názoru správné, že nájem bytu uzavřený na dobu určitou budou moci smluvní strany vypovědět jen v případech stanovených zákonem nebo bude-li tato možnost mezi nimi dohodnuta. Tato úprava povede k větší právní jistotě obou smluvních stran.

Platná právní úprava zániku nájmu bytu, která je účinná od 31. 3. 2006, je dle mého názoru kvalitnější než ta, která byla účinná před novelou č. 107/2006 Sb., a i změny, které by do této oblasti mohl přinést nový občanský zákoník, lze s jistými výhradami hodnotit jako krok správným směrem.

## 4. Seznam použité literatury a pramenů

### Monografie:

- Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2.vydání. Praha: C.H.Beck, 2005
- Fiala, J., Holub, M., Bičovský, J. Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. 12. vydání. Praha: Linde, 2006
- Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3.vydání. Praha: Linde, 2005
- Křeček, S. 222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení. Praha: Leges, 2008
- Křeček, S. Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů. 2.vydání. Praha: Linde, 2002
- Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1.1.2007. Praha: Linde, a.s., 2006
- Křeček, S., Hrubý, J. a kol. Výpovědní důvody z nájmu bytu.5.vydání.Praha:Linde,2007
- Salač, J. Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Praha: Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003
- Selucká, M. Nájem a podnájem bytu. Brno. CP Books, 2005
- Schödelbauerová, P., Nováková, H. Bydlení v nájemním bytě. Praha: C.H.Beck, 2000
- Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10.vydání. Praha: C.H.Beck, 2006

### Články:

- Adam, J. Fikce doručení v občanskoprávních vztazích. Bulletin advokacie, 2006, č. 10
- Selucká, M. Zásadní novelizace nájmu bytu. Jurisprudence, 2006, č. 5
- Šimková, P. Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu. Právní rádce, 2007, č. 11
- Zlámal, A. Nájem bytu po novelizaci občanského zákoníku. Bulletin advokacie, 2007, č. 6

Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku

### Judikatura:

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 1. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4951/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1909/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1344/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2817/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 3. 2008 sp. zn. 26 Cdo 1171/2007  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 1. 2008, sp. zn. 26 Cdo 238/2008  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1486/2006  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1611/2006  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2006  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 10. 2004 sp. zn. 26 Cdo 2524/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 8. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1619/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 4. 2003 sp. zn. 5 Co 672/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1990/2001  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 10. 2002 sp. zn. 26 Cdo 802/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 7. 2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2823/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1230/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2908/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 2. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/98  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 9. 1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 5. 1999 sp. zn. 20 Cdo 92/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1081/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 11. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 2. 1998, sp. zn. 2 Cdo 141/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 36/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/1997  
Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 5. 3. 1993, sp. zn. 3 Cdo 47/92

## 5. Summary

In my thesis, I analyzed the problem of apartment lease termination.

The reason for my research is that the apartment lease termination is an interesting area of law that almost everyone gets in touch with during his live. The current legal regulation has been in effect for over three years by now and it is probable that the new Civil Code, which brings some modifications into the area of apartment lease termination, will be approved within several years.

My goal was to survey and evaluate the effective legal regulation and to point out changes that would be brought to this problem by new Civil Code.

Chapter One briefly describes what the apartment lease is. In chapter Two, I gave my attention to the apartment lease termination. At first, I defined the apartment lease termination in general, then I set up a list of various forms of an apartment lease termination and I divided them into two parts depending on whether the apartment lease termination is absolute or relative.

In my study, I attempted to make a compact listing of all the forms of apartment lease terminations, because the effective legal regulation is somewhat fragmented in this area and not even the prepared Civil Code will bring any improvement in this matter.

When characterizing individual reasons for the apartment lease termination, I focused among others on areas that could prove problematic in practice, which is caused by the fact that formulations used in Civil Code are often too broad, which could lead to troubles during interpretations. That is why I worked also with the practice of the Supreme Court of the Czech Republic that can partly solve these obscurities.

If the regulation of the apartment lease termination is accepted in the wording that is currently contained in the government bill, the new Civil Code will bring several modifications, but not all of them can be evaluated positively.

Klíčová slova: zánik nájmu bytu, nájemce, výpověď

Key words: the apartment lease termination, lessee, notice