

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

**Právnická fakulta**

**Katedra občanského práva**

**Nájem bytu**

Diplomová práce

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

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 6. prosince 2011

---

Radim Kotrba

## **Poděkování**

Děkuji Doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph. D., za vstřícné vedení a cenné rady ke zpracování této diplomové práce.

## **Věnování**

Tato práce je věnována památce Bohumila Zajíce, v padesátých letech 20. století v politickém procesu nespravedlivě odsouzeného, vězněného a doživotně poznamenaného.

## Obsah

Úvod .....	5
1. Nájem bytu.....	6
1.1 Pojmové znaky nájmu bytu .....	6
1.2 Ochrana nájmu bytu .....	9
2. Zánik nájmu .....	12
2.1 Zánik nájmu bytu dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.....	14
2.2 Zánik nájmu bytu uplynutím sjednané doby .....	19
2.3 Zánik nájmu bytu ukončením výkonu určité práce nájemce .....	22
2.4 Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele .....	25
2.4.1 Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu .....	29
2.4.2 Výpověď z nájmu bytu s přivolením soudu .....	46
2.4.3 Bytové náhrady při skončení nájmu výpovědí pronajímatele .....	56
2.5 Zánik nájmu bytu výpovědí nájemce .....	58
2.6 Další způsoby zániku nájmu .....	60
2.6.1 Zánik nájmu bytu smrtí nájemce .....	60
2.6.2 Zánik nájmu bytu pro nemožnost plnění.....	60
2.6.3 Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy .....	61
2.6.4 Zánik nájmu bytu splynutím.....	63
2.6.5 Zánik nájmu bytu narovnáním.....	64
2.6.6 Zánik nájmu bytu rozhodnutím soudu .....	65
3. Nový občanský zákoník.....	67
4. Závěr .....	71
5. Seznam zkratk .....	74
6. Přehled pramenů.....	75
6.1 Přehled použité literatury .....	75
6.2 Přehled použité judikatury.....	77
6.3 Přehled odborných článků .....	79
6.4 Přehled dalších pramenů.....	79
Název diplomové práce v anglickém jazyce, resumé, klíčová slova .....	80

## Úvod

Nájem bytu patří mezi významné právní vztahy vznikající mezi subjekty práva, jeho prostřednictvím je uspokojována bytová potřeba velkého množství lidí a vedle vlastnictví je tak nejdůležitějším právním titulem bydlení.

Významu nájemního vztahu k bytu odpovídá jeho rozsáhlá zvláštní úprava v rámci občanského zákoníku. S ohledem na nesporný sociální aspekt nájemního bydlení je tato problematika velmi citlivá též politicky, když v její souvislosti dochází k tradičnímu střetu levicí a pravicí o míru regulace.

Nájem bytu je chráněn, současná právní úprava stojí na výrazné ochraně nájemce jako slabší strany nájemního vztahu. Ochrana nájmu bytu vyplývá mimo jiné z mezinárodněprávních závazků, jež na sebe Česká republika převzala a které jsou nedílnou součástí jejího právního řádu.

S ohledem na doporučený rozsah diplomové práce není možné vypořádat se s celou velmi rozsáhlou problematikou nájmu bytu. Ve své práci se proto zabývám převážně vybranými právními instituty nájemního bydlení, přičemž pozornost věnuji především otázkám souvisejícím se zánikem nájmu bytu a jeho způsoby. Největší důraz pak kladu na zánik nájmu výpovědí pronajímatele jako právní institut zřejmě nejvíce ovlivněný chráněným charakterem nájmu bytu a zároveň způsob jeho zániku, v jehož souvislosti dochází v praxi k nejvíce sporům. Stranou pak ponechávám případy relativního zániku nájmu bytu, kdy k zániku nájemního vztahu dochází toliko pouze ve vztahu k určitému jeho subjektu, aniž by nájemní vztah jako takový sám zanikl. V této práci se naopak vůbec nevěnuji otázkám spojeným se značně samostatnou problematikou družstevních bytů, bytů zvláštního určení a dnes již zrušených bytů služebních.

Cílem práce je podrobně rozebrat a zhodnotit právní úpravu zániku nájmu bytu ve světle bohaté judikatury především Nejvyššího soudu ČR a poukázat na významné změny legislativy i vývoj judikatury v posledních letech. Práce by měla čtenáři poskytnout pokud možno ucelený výklad problematiky, přičemž jej zároveň upozornit na praktická rizika spojená s aplikací popisovaných právních norem a proaktivně odpovědět na jeho případné otázky.

Právní stav je zachycen ke dni 6. prosince 2011.

# 1. Nájem bytu

## 1.1 Pojmové znaky nájmu bytu

Nájem bytu je závazkový právní vztah založený smlouvou mezi vlastníkem pronajímaného bytu jako pronajímatelem a nájemcem. Vlastník, který z jakéhokoli důvodu nechce nebo nemůže užívat svůj byt sám, jej k užívání přenechá jinému, čímž jednak uspokojuje jeho bytovou potřebu a zároveň získává peněžní prostředky, které může v souladu se svými preferencemi užít jinak. Pronajímatelem i nájemcem může být kterýkoli subjekt občanskoprávních vztahů.

Nájemní vztah k bytu, jako jeden ze zvláštních případů nájmu, je podrobně upraven ve čtvrtém oddílu hlavy sedmé části osmé občanského zákoníku, tj. v §§ 685 – 716 OZ. Jedná se o ucelený soubor zvláštních právních norem reflektujících specifický charakter bytu jako předmětu nájemního vztahu. V souladu s principem ochrany nájmu bytu, který je vyjádřen v ustanovení § 685 odst. 3 OZ a který celou úpravu sjednocuje, jsou právní normy upravující nájem bytu převážně kogentní a sjednat si odchylnou úpravu je tak možné pouze je-li to zákonem výslovně připuštěno.

Pojmové znaky nájmu bytu korespondují se znaky nájmu obecného, jsou to:

- a) přenechání užívání (*ius utendi*),
- b) předmětem je byt jako zvláštní druh věci,
- c) úplatnost,
- d) sjednaná doba, dočasnost.

**Přenechání bytu do užívání jinému** za účelem bydlení je samotnou podstatou a smyslem nájemního vztahu.

**Předmětem** nájemního vztahu je v tomto případě byt jako samostatný předmět občanskoprávních vztahů ve smyslu ustanovení § 118 odst. 2 OZ, dále však občanský zákoník pojem bytu nedefinuje, při vymezení bytu je proto třeba vycházet z dalších právních předpisů a také z judikatury.<sup>1</sup> Dle ustáleného výkladu soudní praxe se bytem rozumí soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím

---

<sup>1</sup> Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby: § 3 písm. g): bytem (se rozumí) soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Dále zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů: § 2 písm. b): bytem (se rozumí) místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení

stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení.<sup>2</sup> Rozhodujícím faktorem pro posouzení, zda-li je určitý soubor místností, případně jednotlivá obytná místnost, je tak výhradně právní stav založený individuálním správním aktem stavebního úřadu o povolení užívání stavby (kolaudační rozhodnutí), faktický způsob využívání prostor ani vůle subjektů upravující právní vztahy k nim naopak není žádným způsobem relevantní.<sup>3</sup>

Dalším pojmovým znakem nájmu bytu je jeho **úplatnost**. Pokud by byl byt přenechán jinému k užívání bezplatně, jednalo by se o výpůjčku ve smyslu §§ 659 - 662 OZ.

Nájem bytu lze sjednat na dobu určitou, ale též bez určení doby nájmu. Přesto není pochyb, že se jedná o **právní vztah dočasný**. Není-li doba nájmu výslovně dohodnuta, považuje se nájemní vztah ex lege za sjednaný na dobu neurčitou.

Nájem bytu vzniká v souladu s § 685 odst. 1 OZ nájemní smlouvou, která musí být pod sankcí absolutní neplatnosti písemná. Vedle nájemní smlouvy však existují i jiné způsoby vzniku nájmu bytu. Předně lze uvést vznik nájmu bytu sňatkem s nájemcem. Uzavřením manželství vzniká společný nájem bytu manžely bez ohledu na to, že jeden z nich byl nájemcem již dříve. Další právní skutečností významnou pro vznik nájmu bytu je smrt nájemce. Zemře-li jeden z manželů, kteří jsou společnými nájemci bytu, stává se pozůstalý manžel samostatným nájemcem bytu. Není-li byt ve společném nájmu manželů, může za okolností uvedených v § 706 OZ vzniknout osobám, které s nájemcem v den jeho smrti žily ve společné domácnosti. Nájem může vzniknout též jednomu z rozvedených manželů na základě dohody, jež upraví, kdo z nich bude byt nadále užívat. Konečně lze uvést vznik nájmu bytu v souvislosti s bytovou výměnou ve smyslu § 715 OZ.

Byt může být ve **společném nájmu** více osob, které mají v souladu s § 700 OZ stejná práva a povinnosti. Co se týče zajišťování běžných věcí týkajících se společného nájmu, může je vyřizovat každý ze společných nájemců samostatně na účet všech. V ostatních případech je k právnímu úkonu pod sankcí absolutní neplatnosti zapotřebí souhlasu všech společných nájemců. Z právních úkonů, týkajících se společného nájmu bytu jsou oprávněni a povinni všichni společní nájemci společně a nerozdílně. Dojde-li mezi společnými nájemci k neshodě o právech a povinnostech týkajících se společného nájmu bytu, rozhodne mezi nimi na návrh některého z nich soud. Soud může též

<sup>2</sup> Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, spis. zn. 26 Cdo 400/2000

<sup>3</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.1.2007, sp. zn. 28 Cdo 85/2007

za podmínek uvedených v § 702 odst. 2 OZ v případech zvláštního zřetele hodných rozhodnout o zrušení společného nájmu bytu.

V případě, že se manželé nebo jeden z nich stanou za trvání manželství nájemci bytu, vznikne **společný nájem bytu manžely** ve smyslu § 703 an. OZ, ovšem pouze za předpokladu, že manželé žijí trvale spolu. Pokud se některý z manželů stal nájemcem bytu před uzavřením manželství, vzniká společný nájem uzavřením manželství. Zaniká-li manželství společných nájemců bytu rozvodem, mohou se bývalí manželé dohodnout, kdo z nich se stane výlučným nájemcem bytu. V opačném případě rozhodne o zrušení společného nájmu bytu manžely soud s tím, že určí, který z manželů se stane výlučným nájemcem, přičemž bude brát zřetel na zájmy nezletilých dětí a dále též na stanovisko pronajímatele.

S účinností zákona č. 115/2006 Sb. o registrovaném partnerství byla zavedena určitá právní ochrana vztahům vznikajícím mezi osobami stejného pohlaví, která je však nepoměrně slabší než ochrana manželství. Osobě, která uzavřela registrované partnerství, vzniklo právo po dobu trvání partnerství užívat byt, který je v nájmu druhého partnera a vykonávat další práva s tím spojená. Oproti manželství tak v případě uzavření registrovaného partnerství nevzniká společný nájem bytu, není však v žádném případě vyloučen jeho vznik obecným způsobem. Společně se zrušením registrovaného partnerství, popřípadě vyslovením jeho neplatnosti či neexistence, zaniká též právo partnera, který není nájemcem bytu, tento byt nadále užívat.



## ***1.2 Ochrana nájmu bytu***

Současná právní úprava koncipuje nájem bytu jako nájem chráněný, což se projevuje nejen explicitním vyjádřením tohoto právního principu v ustanovení § 685 odst. 3 OZ, ale zejména v existenci rozsáhlé zvláštní úpravy nájmu bytu ve čtvrtém oddíle hlavy sedmé části osmé občanského zákoníku.

Zákon říká, že chráněn je nájem bytu, ve skutečnosti je však chráněn pouze nájemce. K tomuto závěru dospěl i Ústavní soud ČR, který ve svém nálezu ze dne 23. září 2004, vedeném pod spis. zn. IV. ÚS 524/2003, prohlásil, že české nájemní právo k bytům je postaveno na výrazné ochraně nájemce. Tato zákonná preference nájemce se projevuje na jedné straně omezením vlastnického práva pronajímatele, zejména v jeho právu s věcí volně nakládat dle svého uvážení, na druhé straně pak vymezením práv nájemce bytu. Pro přehlednost lze uvést následující prvky ochrany nájmu bytu:

- a) pronajímatel smí nájem bytu vypovědět jen z důvodů stanovených zákonem,
- b) k výpovědi pronajímatele musí v určitých případech přivolit soud,
- c) v ostatních případech se nájemce může obrátit na soud s žalobou na určení neplatnosti výpovědi z nájmu
- d) nárok nájemce na bytovou náhradu,
- e) přechod nájmu,
- f) omezení výše nájemného (tzv. regulace nájemného),
- g) uplatnění principu materiální pravdy v řízení o přivolení k výpovědi.

S výjimkou regulovaného nájemného, jehož význam postupně odeznívá, je o všech těchto prvcích podrobněji pojednáno v rámci jednotlivých způsobů zániku nájmu bytu. Vedle výše uvedených nástrojů se při ochraně nájmu široce uplatní též obecné občanskoprávní instituty, zejména zákaz výkonu práv v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 OZ, v úvahu připadá i ochrana pokojného stavu podle § 5 OZ.

V širším slova smyslu lze za ochranu nájmu bytu zřejmě považovat i veřejnoprávní ochranu obydlí, ať už se jedná o trestný čin porušování domovní svobody ve smyslu § 178 TZ<sup>4</sup>, či přísné podmínky pro domovní prohlídky podle TR, byť zdaleka ne ve všech případech se ochrana obydlí a ochrana nájmu bytu překrývají.

Ochrana nájmu bytu, jak je vyjádřena v našem právním řádu, je odrazem plnění celé řady mezinárodněprávních závazků, které na sebe Česká republika převzala. Jde především o Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech, Evropskou sociální chartu Rady Evropy či Evropskou úmluvu o ochraně lidských práv a základních svobod. Česká republika se zavázala uznávat právo každého na přiměřenou životní úroveň, co do přiměřené výživy, ošacení, bydlení a trvale se zlepšujících životních podmínek; právo na bydlení je součástí katalogů práv, které se Česká republika zavázala respektovat. Ačkoli právo na bydlení není českým právem explicitně zakotveno, je s odkazem na výše uvedené mezinárodní smlouvy součástí právního řádu ve smyslu čl. 10 Ústavy.

Právo na bydlení však neznamená, že stát je povinen každému svému občanu zajistit byt. „*Je ho nutno chápat tak, že stát má vytvářet co možno nejlepší podmínky, které by umožnily všem občanům získat adekvátní byt získat adekvátní bydlení. Ovšem za podmínky jejich konkrétního přispění.*“<sup>5</sup> Salač tak poukazuje na nutný odklon od paternalistického přístupu k úlohám státu a dále zdůrazňuje, že v tržní ekonomice musí každý občan cítit svou odpovědnost v uspokojování své potřeby bydlení.

Dále je velmi diskutabilní, smí-li stát výše uvedené podmínky vytvářet na úkor vlastníků nemovitostí, jejichž vlastnické právo je též chráněno Ústavou. Jestliže existují další způsoby, jak zajistit uspokojení výše popsaných subjektivních práv občanů, například podporou hypotečních úvěrů, státní bytovou výstavbou, či prostřednictvím sociální politiky, měl by zasahovat do práv vlastníků co nejméně. Konec konců nájem bytu není veřejným zájmem, na jehož základě by bylo možné vlastnické právo ústavněkonformně omezovat.

---

<sup>4</sup> § 178 odst. 1 TZ: „Kdo neoprávněně vnikne do obydlí jiného nebo tam neoprávněně setrvá bude potrestán...“ Tohoto trestného činu se dopustí i pronajímatel jako vlastník, který bez svolení nájemce vstoupí do „svého“ bytu.

<sup>5</sup> SALAČ, J., Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Praha : Vodnář, 2003. s. 6. ISBN 80-85889-53-6.

Hlavním cílem ochrany nájmu bytu byla být stabilita nájemního vztahu. S tím nepochybně souvisí i volba prostředků a intenzita ochrany nájmu. Stability nájmu bude nejlépe dosaženo, budou-li nastaveny takové podmínky, za nichž budou mít obě strany, tj. pronajímatel i nájemce, motivaci v nájemním vztahu setrvat, jinými slovy předpoklady pro vznik a trvání nájmu budou vyvážené a nebudou nepřiměřeně upřednostňovat jednu ze stran.

## 2. Zánik nájmu

K zániku nájmu bytu dochází na základě různých právně relevantních skutečností. Občanský zákoník upravuje způsoby zániku nájmu bytu především v ustanovení § 710, kde stanoví, že nájem bytu zaniká písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí, byli-li nájem sjednaný na dobu určitou uplynutím této doby nebo ukončením výkonu určité práce nájemce.

Vedle těchto zvláštních způsobů může nájem bytu zaniknout též z jiných zákonem stanovených důvodů. Ty jsou upraveny v rámci obecných ustanovení o zániku závazků, jakož i v ustanoveních upravujících nájem obecně. Jedná se o smrt nájemce, zánik závazku pro nemožnost plnění, odstoupení od smlouvy, narovnání či splnutí. Jen výjimečně zaniká nájem bytu rozhodnutím soudu, a to v případech zrušení společného nájmu bytu či společného nájmu bytu manžely.

Z principu ochrany nájmu bytu nelze důvody jeho zániku smluvně rozšiřovat. Takové ujednání by odporovalo smyslu a účelu zákona, jinými slovy by jej obcházelo, bylo by proto ve smyslu § 39 OZ absolutně neplatné.<sup>6</sup>

Zánik nájmu bytu jako zánik vzájemných práv a povinností mezi nájemcem a pronajímatelem lze vnímat ve dvou rovinách. Jednak lze hovořit o tzv. **absolutním zániku nájmu bytu**, kdy nájem nepřechází na nikoho jiného a byt se stává právně volným.<sup>7</sup> Druhým typem zániku nájmu bytu je tzv. relativní zánik nájmu bytu, kdy sice zaniká nájem bytu mezi konkrétním pronajímatelem a konkrétním nájemcem, práva a povinnosti z nájmu bytu však přecházejí na jinou osobu s výlučným nájemcem nebo pronajímatel svázanou<sup>8</sup>, samotný nájemní vztah však nezaniká.

---

<sup>6</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13.08.2008, spis. zn. 26 Cdo 3083/2007

<sup>7</sup> Kde se v této práci hovoří o zániku nájmu bytu, jedná se v naprosté většině případů o zánik bytu absolutní.

<sup>8</sup> SELUCKÁ, M. Nájem a podnájem bytu. Brno : CP Books, 2005. s. 36. ISBN 80-251-0800-7.

K **absolutnímu zániku nájmu** bytu dochází:

- a) dohodu mezi nájemcem a pronajímatelem,
- b) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,
- c) ukončením konání určitých prací nájemce,
- d) výpovědí pronajímatele, výpovědí nájemce,
- e) v důsledku nemožnosti plnění, nejčastěji zničením bytu,
- f) smrtí nájemce bez přechodu nájmu bytu,
- g) odstoupením od smlouvy,
- h) narovnáním,
- i) splynutím nájemce a pronajímatele,
- j) soudním rozhodnutím o zrušení práva společného nájmu.

Mezi způsoby **relativního zániku nájmu** bytu lze řadit:

- a) dohodu o výměně bytu,
- b) přechod nájmu bytu v důsledku smrti výlučného nájemce či trvalého opuštění domácnosti nájemcem
- c) změnu vlastnického práva k bytu.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Vzhledem k doporučenému rozsahu diplomové práce se problematikou relativního zániku nájmu bytu podrobně nezabývám.

## ***2.1 Zánik nájmu bytu dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem***

Skončení nájmu bytu dohodou vychází z jednoho z nejvýznamnějších soukromoprávních principů – principu autonomie vůle. Subjekty práva jsou ve své svobodě vstupovat do závazkových právních vztahů a přijímat na sebe povinnosti z nich vyplývající omezení pouze kogentními právními normami. To stejné platí též pro setrvání v takovém vztahu a zároveň mohou subjekty po vzájemné dohodě kdykoli takový vztah opustit.

Dohoda, jakožto zákonem upřednostňovaný způsob zániku nájmu bytu, je výsledkem shodné vůle účastníků nájemního vztahu tento vztah ukončit. *„Pokud se nájemce hodlá vystěhovat nebo pokud souhlasí s důvody, které pronajímatele vedou k požadavku na uvolnění bytu, není zapotřebí, aby se ukončením nájmu zabývaly již tak přetížené soudy, nebo aby nájemce musel očekávat doručení výpovědi od pronajímatele, ale je možné uzavřít dohodu o ukončení nájmu v souladu s ustanovením § 710 odst. 1 OZ.“<sup>10</sup>*

Dohoda o zániku nájmu bytu je dvoustranný hmotněprávní úkon ve smyslu § 34 a násl. OZ a jako taková musí splňovat základní náležitosti právního úkonu stanovené v § 37 OZ. Musí tedy být uzavřena svobodně, vážně, určitě a srozumitelně. Účastník má v souladu s ustanovením § 49 OZ právo odstoupit od dohody, která byla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Kromě obecných náležitostí právního úkonu stanovuje OZ v § 710 odst. 1 pro dohodu o zániku nájmu navíc písemnou formu. Spolu s Dejlovou<sup>11</sup> se lze domnívat, že explicitní stanovení povinné písemnosti takové dohody je nadbytečné. Požadavek písemné formy totiž nepochybně vyplývá již z ustanovení § 40 odst. 2 a 572 odst. 3 ve spojení s § 686 odst. 1 OZ, jež by se aplikovaly v případě neexistence zvláštní úpravy v § 710 odst. 1 OZ. Z těchto ustanovení vyplývá, že dohoda o zrušení závazku sjednaného písemně musí být rovněž písemná. Zákonodárce však na tomto místě zřejmě usiloval o přehlednost a uživatelský komfort právní úpravy.

---

<sup>10</sup> KŘEČEK, S., HRUBÝ, J. Výpovědní důvody z nájmu bytu: Komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku. Praha : Linde, 2007. s. 60. ISBN: 978-80-7201-659-4.

<sup>11</sup> DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. Vyd. 2. Praha : C. H. Beck, 2005. s. 2. ISBN 80-7179-390-6.

Absence písemné formy způsobuje absolutní neplatnost dohody o skončení nájmu bytu, jak potvrzuje i Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 11. října 2001<sup>12</sup>, ve kterém dále upřesnil, že projevy vůle účastníků této dohody včetně jejich podpisů nemusí být obsaženy, resp. vyhotoveny, na téže listině.

S ohledem na výše uvedené považuji za důležité zdůraznit, že dohoda o zániku nájmu bytu nemůže být nikdy uzavřena konkludentně, tedy ani v případě, kdy nájemce byt dobrovolně vyklidí a pronajímatel přestane vyžadovat plnění nájemcových povinností (zejména povinnost platit nájemné). Nájemní vztah v této situaci navzdory zřejmé vůli obou stran nájemní vztah ukončit, resp. v něm nepokračovat, trvá. Pronajímatel tak předmětný byt nemůže platně pronajmout třetí osobě a nájemce se opuštěním bytu nezprostil plnění svých povinností vyplývajících z nájemního vztahu. Dodatečně mohou strany tuto nežádoucí situaci, kdy stav právní nekoresponduje se stavem věcným, vyřešit podáním výpovědi. Jak je podrobně rozvedeno v kapitole 2.4, musí být výpověď v souladu s ustanovením § 711 odst. 3 OZ doručena druhé straně, což v případě, že není známo nové bydliště nájemce, může v praxi činit značné potíže.

Kromě obecných náležitostí právního úkonu a povinné písemnosti právní řád dohodu o skončení nájmu bytu nijak dále nespécifikuje. Z povahy věci je však zřejmé, že musí dále obsahovat jednoznačnou specifikaci ukončovaného právního vztahu a také okamžik, ke kterému nájem bytu zaniká, ať už je určen konkrétním datem, lhůtou, po jejímž uplynutí dojde ke skončení nájmu, popřípadě událostí, o níž je nepochybné, že v budoucnu nastane, a s níž bude zánik nájmu spojován. Salač k tomuto doplňuje: „*Nelze vyloučit, že bude dohodnuta lhůta vztahující se k určité hodině*“<sup>13</sup>. Strany při volbě okamžiku skončení nájemního vztahu nejsou omezeny ani žádnou předepsanou délkou výpovědní lhůty, již zákon stanoví ku příkladu pro zánik nájmu výpovědí.<sup>14</sup>

Dohoda o ukončení nájmu dále může obsahovat odkládací podmínku. Nejčastějším případem takové podmínky v praxi bude ujednání stran, že nájem skončí až opatřením náhradního bytu. Takové řešení je velmi výhodné pro nájemce, neboť

---

<sup>12</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 10. 2001, spis. zn. 26 Cdo 451/2000

<sup>13</sup> SALAČ, J., Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Praha : Vodnář, 2003. s. 91. ISBN 80-85889-53-6.

<sup>14</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 26 Cdo 451/2000 ze dne 11. října 2001: „*Při uzavírání dohody o zániku práva nájmu bytu nejsou její účastníci omezeni výpovědní lhůtou; právo nájmu bytu tudíž zaniká dnem, na němž se účastníci dohodli v písemné dohodě.*“

nájem trvá až do okamžiku, kdy bude mít k dispozici jiný byt k nastěhování. Nájemce tak i po uzavření dohody o skončení nájmu nadále požívá zvýšené zákonné ochrany – v případě nájemcovy smrti tak ku příkladu dochází k přechodu nájmu.

Na obou stranách dohody může vystupovat více subjektů a zpravidla nepostačí, aby byla dohoda o skončení nájmu uzavřena jen některými z nich. Je-li pluralita účastníků na straně pronajímatele založena spoluvlastnickým vztahem k pronajímanému bytu, rozhodují o hospodaření se společnou věcí spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti jejich podílů, jak vyplývá z § 139 odst. 2 OZ. Toto pravidlo se uplatní i pro uzavření dohody o skončení nájmu bytu, již musí pro její platnost uzavřít většinou spoluvlastníci bytu. Opravňuje-li plná moc udělená jednomu spoluvlastníkovi bytu zbývajících spoluvlastníky ke všem úkonům týkajících se společného bytu, má se za to, že je oprávněn i k uzavření dohody o skončení nájmu předmětného bytu.<sup>15</sup>

Pokud se jedná o společný nájem více osob, platí, že dohodu o skončení nájmu bytu může uzavřít každý nájemce samostatně. Taková dohoda má účinky pouze pro pronajímatele a tohoto konkrétního nájemce, nájemní vztah ostatních nájemců se rozšiřuje o příslušný uvolněný podíl, jinak však zůstává touto dohodou nedotčen. Možnost samostatného vystoupení ze společného nájmu vychází z principu smluvní volnosti. Jestliže může v souladu s ustanovením § 700 odst. 2 OZ k již existujícímu nájemnímu vztahu přistoupit nový nájemce, může z něj analogicky jeden ze společných nájemců též vystoupit.<sup>16</sup>

Má-li ale dohoda za cíl ukončit nájemní vztah s účinky pro všechny nájemce, musí být uzavřena všemi společnými nájemci, jinak je neplatná (R 34/1983, SJ 40/2003). Ustanovení § 701 odst. 1 věta první OZ, které stanoví, že běžné věci týkající se společného nájmu může vyřizovat každý ze společných nájemců se pro tento případ nepoužije, neboť uzavření dohody o skončení nájmu nepochybně nelze považovat za běžnou věc. Dejlová upřesňuje, že uvedené ustanovení se vztahuje spíše

---

<sup>15</sup> CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V., Byty a právo. Praha : ASPI-Wolters Kluwer, 2007. ISBN: 978-80-7357-242-6, dále viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 12. 2003, spis. zn. 26 Cdo 2094/2003

<sup>16</sup> Srov. ŠVESTKA, J., et al. Občanský zákoník : komentář. II. §460 – 880. Praha : C. H. Beck, 2008. s. 2104. ISBN: 978-80-7400-004-1. „*Jde sice o změnu nájemní smlouvy v subjektech, ale jestliže se připouští zánik jeho samostatného práva nájmu, např. výpovědí, nelze bránit ani uzavření takové dohody.*“



na úkony činěné v rámci nájemního vztahu, tj. v průběhu jeho existence, než na úkony, které vedou k jeho zániku.<sup>17</sup>

Podobná situace nastává při mnohosti subjektů spočívající v existenci společného nájmu bytu manžely nebo je-li pronajímán byt ve společném jmění manželů. V obou případech, tj. vystupují-li manželé na straně pronajímatele společného bytu i jako společní nájemci, je k uzavření platné dohody o skončení nájmu bytu s přihlédnutím k § 145 odst. 2 OZ nutný souhlas obou manželů<sup>18</sup>, v opačném případě je tato dohoda v souladu s ustanovením § 40a OZ relativně neplatná. Ani zde není vyloučeno zastoupení jednoho manžela druhým na základě plné moci.

Dohodu o skončení nájmu bytu je možné uzavřít též v rámci občanského soudního řízení ve formě soudního smíru ve smyslu ustanovení § 67 a násl. OSŘ, popřípadě § 99 OSŘ. Hmotněprávní účinky soudního smíru jsou naprosto stejné jako v případě výše popsané prostou dohody, nad její rámec má však dohoda o skončení nájmu bytu uzavřená formou soudního smíru ještě účinky procesněprávní, tj. účinky pravomocného soudního rozhodnutí a jako taková je v souladu s ustanoveními § 274 odst. 1 písm. a) OSŘ a § 40 odst. 1 písm. a) EŘ exekučním titulem. Povinnosti stran, jež plynou z takto uzavřené dohody, jsou tak přímo vykonatelné bez nutnosti absolvovat další nalézací řízení pro získání exekučního titulu. Uvedený způsob uzavření dohody o skončení nájmu bytu podle Dejlové přináší stranám vyšší míru právní jistoty ohledně splnění vzájemných práv a povinností vyplývajících z této dohody.<sup>19</sup>

Obdobné důsledky má i dohoda o skončení nájmu uzavřená ve formě notářského zápisu obsahující svolení povinného k vykonatelnosti. Takový notářský zápis je dle § 274 odst. 1 písm. e) OSŘ a § 40 odst. 1 písm. d) EŘ exekučním titulem a stejně jako v předcházejícím případě se tak oprávněný účastník v případě neplnění povinností stanovených v notářském zápise může obrátit přímo na exekuční soud.

Dohoda o zániku nájmu bytu může mít v zásadě dvě podoby, a to s ohledem na okolnost, zda-li mezi nimi i po uzavření takovéto dohody nájemní vztah pokračuje nebo nikoli. Častější bude nepochybně druhá možnost, kdy se účastníci dohodnou na zániku

---

<sup>17</sup> DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. Vyd. 2. Praha : C. H. Beck, 2005. s. 4. ISBN 80 7179 390 6.

<sup>18</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 4. 2001, spis. zn. 26 Cdo 64/2000: „Mezi běžné věci ve smyslu ustanovení § 701 odst. 1 obč. zák., které by mohl vyřizovat jeden z manželů (společných nájemců bytu), nepatří uzavření smlouvy, již by měl být podstatně změněn obsah společného práva manželů k bytu potud, že by se z nájmu na dobu neurčitou měl stát nájem na dobu určitou. Takový právní úkon musí být učiněn ve vzájemné shodě oběma manžely.“

<sup>19</sup> DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. Vyd. 2. Praha : C. H. Beck, 2005. s. 3. ISBN 80 7179 390 6.

závazku, aniž by jej zároveň nahrazovali závazkem novým. V takovém případě má dohoda o zániku nájmu bytu dissoluční charakter a není-li stanoveno jinak, zaniká nájem s účinností takové dohody.

Určitá rizika mohou nastat v případě, že si strany společně s dohodou o zániku nájmu bytu zároveň sjednávají nájem nový, a to bez ohledu na to, zda-li k jinému bytu, pouze k části stávajícího bytu, nebo proto, že si chtějí dohodnout natolik odlišné podmínky, že změna dosavadní smlouvy se zdá nevyhovující. V takovém případě nepostačí, pokud si strany prostě dohodnou novou nájemní smlouvu, aniž by se zároveň výslovně vypořádali se smlouvou dosavadní. Jedině důsledným ukončením dříve uzavřené nájemní smlouvy se totiž subjekty mohou vyhnout situaci, kdy vedle sebe existují dvě nájemní smlouvy, ať už si vzájemně konkurují, nebo stojí samostatně.

Dohodou lze ukončit nájem sjednaný na dobu určitou, stejně jako nájem na dobu neurčitou. Dohodu o skončení nájmu je možné uzavřít i v rámci běhu výpovědní lhůty.

V rámci dohody o skončení nájmu bytu lze sjednat povinnost pronajímatele poskytnout nájemci bytovou náhradu. Pokud však dohoda žádné podobné ustanovení neobsahuje, nemá nájemce na bytovou náhradu žádný nárok.

## 2.2 Zánik nájmu bytu uplynutím sjednané doby

Chtějí-li mít strany od počátku jasnou představu o tom, kdy nejpozději nájem bytu skončí, mohou v souladu s ustanovením § 685 odst. 1 věta první OZ uzavřít nájem na dobu určitou. Zánik nájmu bytu sjednaný na dobu určitou upravuje § 710 odst. 3 OZ.

Doba nájmu musí být stranami sjednána dostatečně určitým způsobem, v opačném případě by takové ustanovení mohlo být shledáno neplatným a nájemní smlouva by byla v souladu s ustanovením § 686 odst. 2 OZ považována za sjednanou na dobu neurčitou.

Den, k němuž má nájem bytu zaniknout, může být určen stanovením konkrétního data nebo doby vymezené počtem dnů, měsíců, či let, přičemž počítání času se řídí obecnými pravidly, jak jsou stanoveny v § 122 OZ. Doba nájmu může být též vymezena k určité události, o níž je nepochybné, že nastane, popřípadě účelem, za nímž je nájemní smlouva sjednávána, „...i tak musí být doba nájmu sjednána způsobem, který nezbuzuje pochybnosti o její určitosti, tj. o její určité a zjistitelné ukončenosti.“<sup>20</sup> Nájemní smlouva na dobu určitou tak může být sjednána například na dobu vysokoškolského studia nájemce, neboť její maximální délka je určena jinými právními předpisy.<sup>21</sup>

Dlouho nebylo zcela jasné, jak hodnotit nájemní smlouvy uzavřené na dobu trvání pracovního poměru sjednaného na dobu neurčitou. Judikatura se sice postupně přiklonila k názoru, že takto sjednaný nájem je nájmem na dobu neurčitou, novela občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. však situaci otočila, když jasně stanovila, že nájem sjednaný na dobu výkonu práce pro pronajímatele je nájmem na dobu určitou.<sup>22</sup>

Právní skutečností, s níž je spojen zánik nájmu sjednaného na dobu určitou, je uplynutí doby bez dalšího. Účastníci nájemního vztahu tak po uplynutí sjednané doby nemusí pro zánik nájmu činit žádné právní úkony.

Jiná situace však byla před přijetím výše zmíněné novely občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. Dříve totiž platilo, že pokud nájemce užíval byt i po uplynutí sjednané doby a pronajímatel proti tomu do 30 dnů nepodal u soudu návrh na vyklizení bytu, nájem se automaticky obnovoval za týchž podmínek, za jakých byl sjednán původně.

<sup>20</sup> FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3. vydání. Praha : Linde, 2005. s. 193. ISBN: 80-7201-511-7.

<sup>21</sup> Zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách

<sup>22</sup> O zániku nájmu bytu sjednaného na dobu výkonu určitých prací nájemce blíže v kapitole 2.3

Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovoval vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se pak obnovoval na tuto dobu kratší. Pokud tedy nájemce nerespektoval zánik nájmu uplynutím sjednané doby a byt nevyklidil, musel pronajímatel do 30 dnů podat žalobu na vyklizení bytu, jinak se nájem po uplynutí této lhůty automaticky obnovil. Tato praxe vycházela z judikaturou<sup>23</sup> posvěcené aplikace ustanovení § 676 odst. 2 OZ upravujícího obecný nájem i na nájem bytu a byla spravedlivě kritizována.

Dejlová například poukazuje na právní nejistotu ohledně existence nájmu v případech, kdy se po uplynutí sjednané doby nájemce nevystěhuje (včetně případů, kdy tak neučinil z objektivních důvodů, kupříkladu dlouhodobé hospitalizace apod.). Další trvání nájemního vztahu bylo zcela v dispozici pronajímatele, přičemž nájemce se o výsledku tohoto de facto jednostranného pronajímatelova rozhodnutí mohl dozvědět až doručením žaloby na vyklizení, tedy i s několikaměsíčním zpožděním.<sup>24</sup> Dalším negativním aspektem tohoto řešení byla povinnost pronajímatele obrátit se s žalobou na soud, což činilo celý proces ukončování nájmu zdlouhavým a nevhodným a zbytečně zatěžovalo soustavu soudů.

Tento neutěšený stav vyřešila novela občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. začleněním ustanovení § 686a odst. 6, jež výslovně stanovuje, že obecné pravidlo vyjádřené v § 676 odst. 2 OZ se pro nájem bytu nepoužije. Za poněkud problematické lze považovat pouze zcela nesystematické zařazení tohoto velmi důležitého ustanovení do paragrafu, který je převážně věnován nijak nesouvisející kauci.

Novelou OZ č. 132/2011 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 11. 2011, došlo ke zrušení šestého odstavce § 686a OZ<sup>25</sup> a norma, již obsahoval, byla systematicky zadržena přesunuta na konec § 710 odst. 3. Zároveň došlo k jednoznačnému vyřešení otázky kogentnosti předmětné normy, když bylo v souladu s vývojem judikatury explicitně zavedeno, že „pokud smlouva nestanoví jinak, na nájem bytu nelze použít ustanovení o obnovení nájmu“ Napříště tak bude možné explicitním smluvním ujednáním připustit automatické prodloužení nájmu ve smyslu § 676 odst. 2.

---

<sup>23</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 2. 1998, spis. zn. 2 Cdon 141/97: „Ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák. platí i pro nájem bytu. Nepostupoval-li pronajímatel proti nájemci, který byt dále užívá, způsobem uvedeným v ustanovení § 676 odst. 2 obč. zák., nájem bytu se obnoví a nezankne tedy uplynutím doby, na kterou byl sjednán.“

<sup>24</sup> DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. Vyd. 2. Praha : C. H. Beck, 2005. s. 9. ISBN 80-7179-390-6.

<sup>25</sup> § 686a odst. 6 OZ: Na nájem bytu nelze použít ustanovení o prodloužení nájmu (§ 676 odst. 2).

Odklon od automatického prodlužování nájmu bytu byl veřejností přijat velmi pozitivně, je proto s podivem, že se návrh nového občanského zákoníku určitým způsobem vrací k právnímu stavu před výše uvedenou novelou.<sup>26</sup>

Za stávající právní úpravy je obnovení nájmu bytu možné sjednat v nájemní smlouvě.<sup>27</sup> Při určování podmínek, za nichž má dojít k obnovení nájmu je však třeba vyvarovat se smluvních ujednání, která by mohla být zejména s ohledem na chráněný charakter nájmu bytu shledána neplatnými pro obcházení zákona.<sup>28</sup>

Nájem bytu sjednaný na dobu určitou samozřejmě může skončit i před uplynutím smluvené doby, jak naznačuje formulace § 710 odst. 3 OZ, která říká, že nájem bytu sjednaný na dobu určitou skončí *také* uplynutím této doby. Ostatní způsoby zániku nájmu bytu, jak jsou popsány v jiných kapitolách této práce tak nejsou vyloučeny.

Skončí-li nájem bytu uplynutím sjednané doby, nemá nájemce právo na zajištění bytové náhrady. Jediná výjimka z tohoto pravidla je upravena v § 6 odst. 3 zákona č. 102/1992 Sb. a představuje situaci, kdy je nájem sjednán na dobu určitou, která přesahuje 10 let. V takovémto případě má však nájemce na nárok na poskytnutí bytové náhrady za podmínky, že po uzavření nájemní smlouvy na jeho straně vznikly takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady. O jaký druh bytové náhrady se v tomto případě má jednat zákon neřeší. Závažnost nastalých okolností by musel posoudit soud, v praxi se však takové spory nevyskytují.<sup>29</sup>

Pokud dojde k zániku nájmu před uplynutím smluvené doby výpovědí ze strany pronajímatele a má-li nájemce v takovém případě nárok na poskytnutí bytové náhrady, je pronajímatel povinen zajistit mu příslušný druh bytové náhrady pouze na dobu, na kterou byl nájem bytu původně sjednán.<sup>30</sup>

---

<sup>26</sup> Viz § 2203 navrhovaného OZ: Pokračuje-li nájemce 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, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.

<sup>27</sup> FIALA, J., KINDL, M., et al. Občanský zákoník : Komentář. Praha : Wolters Kluwer, 2009. s. 1374. ISBN: 978-80-7357-395-9.

<sup>28</sup> Srov. § 39 OZ: Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přiči dobrým mravům.

<sup>29</sup> KŘEČEK, S. Změny v bytovém právu po 1.1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a č. 115/2006 Sb. Praha : Linde, 2006. s. 62. ISBN: 80-7201-617-2.

<sup>30</sup> § 6 odst. 1, 2 zákona č. 102/1992 Sb.

### **2.3 Zánik nájmu bytu ukončením výkonu určité práce nájemce**

Občanský zákoník umožňuje subjektům též sjednání nájmu bytu na dobu výkonu určité práce nájemce, a to s účinností novely občanského zákoníku č. 132/2011 Sb., která nahradila dosavadní možnost sjednání nájmu bytu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele tímto širěji pojatým způsobem určení délky trvání nájmu. Tato problematika prošla v posledních letech zajímavým vývojem, jistě proto stojí za to postupné změny podrobněji rozebrat.

Vázat dobu nájmu na trvání pracovněprávního vztahu s pronajímatelem bylo možné i v dobách dřívějších, výslovně však tato možnost byla upravena až novelou občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. Před jejím přijetím panovaly pochybnosti, zda považovat takovou nájemní smlouvu za uzavřenou na dobu určitou nebo neurčitou, což mělo zásadní význam pro určení okamžiku zániku nájmu. Přes prvotní nejednotnost se judikatura Nejvyššího soudu nakonec ustálila na názoru, že nájemní vztah uzavřený na dobu trvání pracovního poměru sjednaného na dobu neurčitou se považuje za nájem na dobu neurčitou.<sup>31</sup>

Předmětná novela pak tuto ne zcela přehlednou situaci vyřešila rozšířením ustanovení § 710 OZ o odstavce 4, 5 a 6. Výslovně stanovila, že nájem, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele.

Tímto pravidlem, jež bylo vyjádřeno v § 710 odst. 4 OZ, se tak řídila situace, kdy pracovněprávní vztah skončil ku příkladu výpovědí nájemce-zaměstnance bez udání důvodu, výpovědí pronajímatele-zaměstnavatele z důvodů specifikovaných v § 52 písm. a), b) ZPr, popřípadě okamžitým zrušením ve smyslu § 55 ZPr.<sup>32</sup> Za těchto

---

<sup>31</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 8. 2001, spis. zn. 26 Cdo 803/2001: „Smlouvou o nájmu bytu, uzavřenou na dobu trvání pracovního poměru nájemce, který byl sjednán na dobu neurčitou, se nezakládá nájem na dobu určitou“, dále srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 12. 2002, spis. zn. 28 Cdo 628/2002, naopak rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 6. 2005, spis. zn. 31 Cdo 512/2003: „Je-li ujednáno, že nájemní poměr bude trvat po dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, sjednaného na dobu neurčitou, jde o nájemní poměr na dobu určitou.“

<sup>32</sup> § 52 písm. a), b) ZPr: Zaměstnavatel může dát zaměstnanci výpověď podle těchto ustanovení v případě, že se zaměstnavatel nebo jeho část ruší, popřípadě přemísťuje  
§ 55 ZPr: Zaměstnavatel může pracovní poměr okamžitě jednostranně zrušit za předpokladu, že byl zaměstnanec pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin k nepodmíněnému trestu odnětí svobody na dobu delší než jeden rok, nebo k nepodmíněnému trestu odnětí svobody nejméně na dobu 6ti měsíců pro

okolností byl nájem bytu navázaný na trvání pracovněprávního poměru nájmem na dobu určitou.<sup>33</sup> Pro dovolání se tohoto způsobu zániku nájmu bude muset pronajímatel podat žalobu o vyklizení bytu. V rámci tohoto řízení pak předpoklady pro zánik nájmu budou projednávat jako předběžná otázka.<sup>34</sup>

Jiná situace ovšem nastávala, pokud přestal nájemce, jehož nájem byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, vykonávat práce z vážného důvodu na své straně. Až do 31. 10. 2011 se v takovém případě časově určený nájemní vztah v souladu s tehdejším zněním § 710 odst. 5 OZ změnil na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práce pro pronajímatele. Za takový vážný důvod zákon výslovně považoval zejména splnění podmínek pro přiznání starobního důchodu nebo invalidního důchodu pro invaliditu třetího stupně, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn.<sup>35</sup>

S účinností novely občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. došlo k dalším výrazným změnám. S rozšířením možnosti vázat trvání nájmu bytu na konání jakýchkoli určitých prací (tedy již nikoli pouze prací pro pronajímatele) došlo logicky i k úpravě způsobu zániku takto sjednaného nájmu bytu, byť podstata zůstala zachována. Nové znění § 710 odst. 4 OZ tedy stanoví, že nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu určité práce, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal tyto práce vykonávat, aniž k tomu měl vážný důvod.

Podstatné změny však doznala zákonná úprava případu, kdy nájemce přestal předmětné určité práce vykonávat z vážných důvodů na své straně. V souladu s novým zněním § 710 odst. 5 totiž již za žádných okolností nedochází ke změně nájemního vztahu sjednaného na dobu výkonu určitých prací pro pronajímatele na nájem na dobu neurčitou. V případě, že nájemce přestane pro pronajímatele vykonávat určité práce

---

úmyslný trestný čin spáchaný při plnění pracovních povinností. Dále může zaměstnavatel okamžitě zrušit pracovní poměr v případě, že zaměstnanec porušil svou pracovní povinnost zvlášť hrubým způsobem.

K tomu srov. LIŠKA, P. Zákon o zvyšování nájemného z bytů - krok k nápravě nájemních vztahů. Právní zpravodaj. 2006, č. 4, s. 5.

<sup>33</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 8. 2010, spis. zn. 26 Cdo 4032/2009

<sup>34</sup> ŠVESTKA, J., et al. Občanský zákoník : komentář. II. §460 – 880. Praha : C. H. Beck, 2008. s. 2106. ISBN: 978-80-7400-004-1.

<sup>35</sup> Organizační změny jako důvod výpovědi upravuje ZPr v ustanovení § 52 písm. c): Stane-li se zaměstnanec nadbytečným vzhledem k rozhodnutí zaměstnavatele nebo příslušného orgánu o změně jeho úkolů, technického vybavení, o snížení stavu zaměstnanců za účelem zvýšení efektivity práce nebo o jiných organizačních změnách.

z vážných důvodů, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy skončil jeho pracovněprávní vztah s pronajímatelem. Za vážné důvody zákon výslovně považuje vysoký věk a zdravotní stav zaměstnance-nájemce, přičemž tento výčet je demonstrativní, zákonodárce tak i nadále ponechal prostor soudům pro posouzení, které další závažné důvody na straně nájemce mohou vést k výše popsaným následkům. Lze dodat, že uvedené dva roky označují okamžik, kdy nejpozději předmětný nájemní vztah skončí, nelze totiž pochopitelně vyloučit jeho zánik jiným způsobem, ku příkladu dohodou, či výpovědí.

Tato poslední změna nepochybně zlepšila postavení pronajímatele. Zabraňuje totiž případům, kdy jsou byty určené pro zaměstnance dlouhodobě blokovány osobami, které již pro zaměstnavatele nemají žádný přínos. Zvolená dvouletá lhůta zároveň dává i sociálně znevýhodněnému nájemci dostatek času zajistit si jiné odpovídající bydlení.

Závěrem lze poznamenat, že nájemce, jehož nájem skončil v souvislosti se zánikem jeho pracovněprávního vztahu, nemá nárok na bytovou náhradu.

Jestliže byt, ke kterému byl nájem sjednán na dobu výkonu určité práce, užívá po smrti nájemce jeho osoba blízká, má právo v bytě bydlet, a to až do chvíle, kdy ji pronajímatel vyzve, aby byt opustila. Tato osoba je pak povinna byt do tří měsíců od takové výzvy opustit. Na bytovou náhradu má tato osoba nárok pouze v případě, že ke smrti nájemce došlo v souvislosti s výkonem předmětné práce.



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

Výpověď z nájmu bytu je účinným nástrojem jak ukončit nájemní vztah v případě, že druhá strana trvá na jeho pokračování, tj. odmítá uzavřít dohodu o skončení nájmu. Takto jednostranně ukončit nájem jsou ze zákona oprávněny obě strany nájemního vztahu, tedy jak pronajímatel, tak nájemce. Pronajímatel je však na rozdíl od nájemce oprávněn podat výpověď pouze ze zákonem stanovených důvodů.

Na základě zákona lze rozlišovat dva druhy výpovědi z nájmu bytu pronajímatele - **výpověď bez přivolení soudu** (u výpovědních důvodů uvedených v § 711 odst. 2 písm. a) až e) OZ) a **výpověď s přivolením soudu** (u výpovědních důvodů uvedených v § 711a odst. 1 písm. a) až c) OZ).

Výpověď pronajímatele z nájmu bytu je jednostranný adresovaný hmotněprávní úkon, který musí kromě obecných náležitostí ve smyslu § 34 a násl. OZ splňovat i požadavek obligatorní písemnosti. Řádná výpověď musí dále obsahovat zákonný výpovědní důvod, výpovědní lhůtu, a musí být nájemci náležitě doručena. Při absenci některého z těchto obligatorních rysů by výpověď byla absolutně neplatná.

Výpověď z nájmu bytu dále nesmí obcházet zákon ani se přičít dobrým mravům. Může tedy nastat situace, kdy bude výpovědní důvod objektivně dán, avšak soud nepřivolí k výpovědi z nájmu, popřípadě vyhoví žalobě nájemce na určení neplatnosti výpovědi, a to právě z důvodu, že by byl výkon práva pronajímatele ukončit nájemní vztah výpovědí v rozporu s dobrými mravy.

Co se týče projevu vůle, musí být výpověď, stejně jako jiné právní úkony, dostatečně určitá a srozumitelná. Aby byl splněn požadavek určitosti výpovědi z nájmu bytu, musí z ní být nejen patrné, že se týká celého bytu, ale tento byt musí být i dostatečně označen. Nelze se však bez dalšího domnívat, že jakákoli domnělá či nepatrná neurčitost automaticky způsobí neplatnost výpovědi. „*Neurčitost či nesrozumitelnost právního úkonu předpokládá, že ani výkladem nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěl účastník projevit.*“<sup>36</sup> Proto určité nedostatky v označení bytu, k němuž se vztahuje výpověď z nájmu, nemusejí samy o sobě znamenat neurčitost výpovědi v případě, že mezi smluvními stranami není žádný jiný

---

<sup>36</sup> FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3. vydání. Praha : Linde, 2005. s. 197. ISBN: 80-7201-511-7.

nájemní vztah a je tedy nepochybné, o jaký byt se jedná.<sup>37</sup>

Nejvyšší soud upřesňuje požadavek určitosti výpovědi, když ve svém rozsudku ze dne 19. 4. 2001, spis. zn. 26 Cdo 2818/99, říká, že projev vůle pronajímatele obsažený ve výpovědi je určitý, „*jestliže je výkladem objektivně pochopitelný – jestliže typický účastník v postavení adresáta výpovědi z nájmu může tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu odpovídajícím způsobem vnímat.*“

Výpověď je možné směřovat k ukončení nájmu na dobu neurčitou, stejně jako nájmu sjednaného na dobu určitou.

V případě plurality subjektů na jedné či druhé straně nájemního vztahu se uplatní stejná pravidla, jako při uzavírání dohody o skončení nájmu.<sup>38</sup> Bude tedy nutné, aby výpověď společně podali většinoví spoluvlastníci bytu popřípadě oba manželé, do jejichž společného jmění manželů spadá předmětný byt. Ani v tomto případě samozřejmě není vyloučeno jednání na základě plné moci příslušné většiny spoluvlastníků, respektive druhého manžela.

Společný nájem bytu manžely svědčí oběma manželům společně a nerozdílně. Z toho vyplývá i požadavek, aby výpověď z nájmu bytu byla dána oběma manželům, a oběma musí být také doručena.<sup>39</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 12. 2001, spis. zn. 26 Cdo 2357/99 však připouští i možnost, aby výpověď adresovaná oběma manželům jako společným nájemcům bytu byla řádně doručena i v případě, že listinu reálně převezme jen jeden z manželů avšak druhého manžela s jejím obsahem prokazatelně seznámí.

Výpověď je dána doručením nájemci. Pravidla pro doručení výpovědi se liší v závislosti na tom, je-li nutné žádat soud o přivolení k výpovědi, a jsou podrobně rozebrány v následujících podkapitolách.

S doručením výpovědi je též spojen okamžik, ke kterému se posuzují okolnosti rozhodné pro výpověď, tedy jsou-li splněny hmotněprávní podmínky, jež zákon pro platnost výpovědi stanoví a je-li zároveň naplněn předepsaný výpovědní důvod. K okolnostem, které nastanou po doručení výpovědi se tak při určování platnosti výpovědi, popřípadě v řízení o přivolení k výpovědi, zpravidla nepřihlíží a určitý

---

<sup>37</sup> FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3. vydání. Praha : Linde, 2005. s. 197. ISBN: 80-7201-511-7

<sup>38</sup> Kap. 2.1 této práce

<sup>39</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2001 spis. zn. 26 Cdo 1981/2000

význam mohou mít více méně jen při rozhodování, zda-li není výpověď dána v rozporu s dobrými mravy.

Nezbytnou součástí výpovědi z nájmu bytu je i výpovědní lhůta. V souladu s ustanovením § 710 odst. 2 OZ nesmí být výpovědní lhůta kratší než tři měsíce a musí vždy skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci. Počítání času se tak v tomto případě neřídí obecnou úpravou obsaženou v § 122 odst. 2 OZ.<sup>40</sup>

Není-li výpovědní lhůta ve výpovědi uvedena, popřípadě je-li uvedena výpovědní lhůta kratší než předepsaná, je taková výpověď v souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu absolutně neplatná.<sup>41</sup>

Délka výpovědní lhůty je stejná pro výpověď podanou pronajímatelem i nájemcem a odpovídá celospolečenskému významu stability nájemního vztahu. Nájemce chrání před nebezpečím náhlé nucené změny bydliště, pronajímateli zároveň dává dostatek času, aby si do uvolněného bytu našel jiného nájemce.

Co se týče zákonem stanovených výpovědních důvodů, jejich výčet je taxativní a přísně kogentní. Výpověď podaná pronajímatelem z jiného důvodu, než který je zákonem výslovně upraven, nemůže způsobit žádné právní účinky. Výpověď musí obsahovat vždy nejméně jeden zákonný výpovědní důvod, avšak nic pronajímateli nebrání do výpovědi kumulativně uvést výpovědních důvodů i více. Aby byla výpověď účinná, postačí, aby byl naplněn jen jeden z uvedených výpovědních důvodů.

Pronajímatel má povinnost ve výpovědi vymežit rozhodné skutkové okolnosti, jež zakládají zákonný výpovědní důvod, jejich subsumpce pod konkrétní ustanovení občanského zákoníku ovšem vyžadováno není.<sup>42</sup> V tomto závěru lze nepochybně spatřovat určité usnadnění pozice pronajímatele, ve světle ostatních přísných formálních a obsahových požadavků, které jsou zákonem na výpověď kladeny, je však stále nepatrné.

Jak již bylo uvedeno výše, lze na základě zákona rozlišovat výpovědní důvody, k jejichž uplatnění je třeba přivolení soudu a důvody, k nimž soud pro účinnost

---

<sup>40</sup> Srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21. 1. 2004, spis. zn. 25 Co 367/2003

<sup>41</sup> Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 1. 2010, spis. zn. 26 Cdo 136/2009, dále též např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 12. 1993, spis. zn. 2 Cdo 72/93

<sup>42</sup> FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3. vydání. Praha : Linde, 2005. s. 198. ISBN: 80-7201-511-7, dále též rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 6. 2006, spis. zn. 26 Cdo 2014/2005

výpovědi přivolovat nemusí. Před novelou občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. však musel pronajímatel žádat soud o přivolení k výpovědi vždy, tedy ať už podával výpověď z kteréhokoli zákonného důvodu. S účinností tohoto zákona pak byly výpovědní důvody rozděleny do dvou skupin. U výpovědních důvodů, které nespočívají v závadném jednání či v osobních poměrech nájemce, zákonodárce ponechal povinnost pronajímatele žádat soud o přivolení k výpovědi. Pro případy, kdy důvody k výpovědi spočívají výhradně v osobě nájemce či v jeho chování, naopak zavedl právo pronajímatele vypovědět nájem i bez přivolení soudu.

Obsah i znění skutkových podstat výpovědních důvodů však zůstaly nezměněny. Novelou občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. sice došlo k drobné změně ve výpovědním důvodu upraveném v § 711 odst. 2 písm. e) a dále ke zrušení výpovědního důvodu upravujícího zánik nájmu služebního bytu<sup>43</sup>, přesto lze společně se Seluckou poznamenat, že dřívější ustálená judikatura Nejvyššího soudu ČR, Ústavního soudu, popřípadě obecných soudů, je i nadále podpůrně aplikovatelná.<sup>44</sup>

Zavedením výpovědi bez přivolení soudu došlo k významnému posílení právního posílení vlastníka bytu jako pronajímatele, když byla v určitých případech (zejména tam, kde nájemce porušil své povinnosti) přenesena jeho povinnost aktivně žádat soud o přivolení k výpovědi na nájemce. Zatímco doposud musel pronajímatel prokazovat nájemcovu porušení povinností, je nyní na nájemci, aby se obrátil na soud s žalobou na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu a unesl důkazní břemeno, že výpověď, jež mu byla dána, je v rozporu se zákonem, popřípadě s dobrými mravy.

Pronajímatel má nyní k dispozici snadnější cestu, jak se zbavit problémového nájemce a značně nevyvážený nájemní vztah k bytu se tak alespoň částečně vyrovnal. Bylo totiž velmi nespravedlivé, že zatímco nájemce kupříkladu opakovaně ničil vybavení bytu, dlouhodobě neplatil nájem, popřípadě se choval jiným závadným způsobem, musel pronajímatel vynakládat nemalé úsilí a náklady, aby vedle podání výpovědi nájemci ještě v řízení před soudem prokázal rozhodné skutečnosti pro přivolení k výpovědi.

---

<sup>43</sup> Do 31. 10. 2011 upraven v § 711a odst. 1 písm. b)

<sup>44</sup> SELUCKÁ, M., Jurisprudence, ročník 2006, číslo 5, s. 45

Selucká k tomuto uvádí: „*Jednoznačně se zde dává přednost zásadě „Vigilantibus iura scripta sunt“ před zásadou resp. podzásadou ochrany slabších kontraktačních stran*“.<sup>45</sup>

#### **2.4.1 Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu**

Důvody, pro které může pronajímatel vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu, spočívají výlučně v osobě nájemce. Do této skupiny se řadí hrubé porušování dobrých mravů v domě nebo povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu, typicky neplacení nájemného, nedoplnění kauce do sjednané výše nebo neoznámení změny v počtu osob obývajících byt. Dále sem patří skutečnost, že nájemce má více bytů, nebo byt bez vážných důvodů neužívá, popřípadě užívá pouze občas a dále situace, kdy byt zvláštního určení užívá zdravotně nepostižená osoba.

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu v souladu s ustanovením § 711 odst. 2 OZ, jestliže:

- a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
- b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3;
- c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
- d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
- e) jde-li o byt zvláštního určení nebo a nájemce není zdravotně postižená osoba; tento výpovědní důvod se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku.

U výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu přistupuje k obligatorním požadavkům uvedeným výše dále povinnost pronajímatele poučit nájemce o možnosti do 60 dnů od doručení výpovědi podat žalobu na určení neplatnosti této výpovědi.

---

<sup>45</sup> SELUCKÁ, M., Jurisprudence, ročník 2006, číslo 5, s. 45

Pokud by pronajímatel nájemce ve výpovědi nepoučil o jeho právu podat žalobu, případně by výpověď obsahovala lhůtu nesprávnou, bude se jednat o absolutně neplatný právní úkon ve smyslu § 40 OZ.

V souladu s ustanovením § 45 odst. 1 OZ je výpověď jako adresovaný hmotněprávní úkon nájemci dána v okamžiku, kdy mu dojde. Pro určení okamžiku doručení je rozhodující, kdy se nájemce mohl s obsahem výpovědi seznámit, tj. kdy se dostane do sféry jeho dispozice. Naopak okolnost, kdy, respektive zda vůbec, si ji nájemce skutečně přečetl, není v této souvislosti relevantní, může se tak stát, že nájemci uplyne lhůta pro podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi, aniž by se dozvěděl, že mu výpověď byla dána. Nejen proto z pohledu nájemce nezbytné, aby v případě své dlouhodobější nepřítomnosti v místě bydliště zajistil, že bude informován o všech doručovaných zásilkách.

Důkazní břemeno doručení ponese v případném soudním sporu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu pronajímatel, nicméně tato právní skutečnost je relevantní i pro nájemce, neboť, jak již bylo uvedeno výše, od okamžiku doručení začíná běžet zmíněná prekluzivní lhůta pro podání žaloby, nájemce by proto v rámci soudního řízení měl schopen dokázat, že žalobu podal včas.

Z pohledu pronajímatele se jako nejvhodnější způsob doručení výpovědi jeví její osobní předání nájemci oproti okamžitému potvrzení doručení nájemcem, za dostatečně spolehlivé lze však i přes výhrady některých autorů považovat i zaslání výpovědi doporučenou zásilkou prostřednictvím České pošty, popřípadě jiných poskytovatelů doručovacích služeb.

V této souvislosti je dále důležité zmínit, že u výpovědi z nájmu bytu jako hmotněprávního úkonu, nelze použít fikci doručení, která se uplatňuje při doručování podle občanského soudního řádu nebo u správního řádu.

Strany si však v nájemní smlouvě mohou sjednat vlastní podmínky doručování, kterými se pak v rámci své komunikace budou muset řídit, zle tak například dohodnout na doručování formou vyvěšení na domovní nástěnce, popřípadě sjednat, že písemnosti se považují za doručené určitý počet dní po vhození do příslušné schránky v domě.

Nesouhlasí-li nájemce s výpovědí pronajímatele, respektive nabude-li dojmu, že mu výpověď byla dána neoprávněně, může se v 60 denní lhůtě od jejího doručení obrátit na soud s žalobou o určení neplatnosti takovéto výpovědi. Lhůta pro podání

žaloby na určení neplatnosti výpovědi je lhůtou hmotněprávní, její počítání se tedy řídí ustanovením § 122 OZ, začíná běžet okamžikem doručení výpovědi nájemci a z povahy věci vyplývá, že je to lhůta prekluzivní.

K rozhodování o žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu je příslušný okresní soud, v jehož obvodu se nachází předmětný byt, účastníci řízení pak budou nájemce v postavení žalobce a pronajímatel jako žalovaný. Manželé budou mít v řízení nerozlučných účastníků ve smyslu ustanovení § 91 odst. 2 OSŘ, postačí však, aby žalobu na určení neplatnosti podal pouze jeden z nich.<sup>46</sup> I přesto, že se jedná o žalobu určovací, nemusí žalobce prokazovat naléhavý právní zájem, jak je v případech určovacích žalob jinak běžné, naléhavost, resp. právo podat takovou žalobu vyplývá přímo ze zákona.<sup>47</sup>

Neplatnost výpovědi může nájemce shledávat nejen v nenaplnění pronajímatelem tvrzených výpovědních důvodů, ale přirozeně též v nedodržení předepsané formy a obsahu výpovědi. Vzhledem k tomu, že absolutní neplatnosti právního úkonu se lze dovolávat bez ohledu na čas a soud k němu přihlíží ex officio, lze říci, že předepsaná šedesátidenní lhůta se týká pouze neexistence tvrzeného výpovědního důvodu.<sup>48</sup>

Na rozdíl od řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, nerozhoduje v případě řízení o určení neplatnosti výpovědi o povinnosti byt vyklidit. Příslušného exekučního titulu k vyklizení se tak pronajímatel, jehož výpověď nebyla shledána neplatnou, bude muset domáhat v dalším řízení, s ohledem na ustanovení § 135 odst. 3 OSŘ, však soud může z předchozího rozhodnutí vycházet.

V případě, že nájemce podal žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, není povinen předmětný byt vyklidit až do pravomocného ukončení řízení. Jinak je povinen byt v souladu s ustanovením § 711 odst. 4 in fine vyklidit do 15 dnů od zajištění přístřeší.

---

<sup>46</sup> ŠVESTKA, J., et al. Občanský zákoník : komentář. II. §460 – 880. Praha : C. H. Beck, 2008. s. 1947. ISBN: 978-80-7400-004-1.

<sup>47</sup> KŘEČEK, S. Změny v bytovém právu po 1.1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a č. 115/2006 Sb. Praha : Linde, 2006. s. 74. ISBN: 80-7201-617-2.

<sup>48</sup> ŠVESTKA, J., et al. Občanský zákoník : komentář. II. §460 – 880. Praha : C. H. Beck, 2008. s. 1948. ISBN: 978-80-7400-004-1.

## **1. výpověď podle §711 odst. 2 písm. a) OZ – hrubé porušování dobrých mravů v domě**

Podle § 711 odst. 2 písm. a) OZ může pronajímatel vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě.

Právní řád nestanoví, co jsou to dobré mravy v domě, ani v čem spočívá jejich porušování. Krajský soud v Brně definoval dobré mravy takto: „*Dobrymi mravy společnosti je možno chápat souhrn určitých etických a kulturních norem společnosti, z nichž některé jsou trvalou a neměnnou součástí lidské společnosti, jiné spolu se společností podléhají vývoji.*“<sup>49</sup> Typicky se bude jednat o obtěžování ostatních obyvatel domu nad míru přiměřenou poměrům např. hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat, či snad slovní nebo dokonce fyzickými útoky vůči obyvatelům domu, popřípadě vůči pronajímateli.<sup>50</sup> Nelze však a priori říci, že chování, které je za hranicí dobrých mravů v jednom domě, nemůže být společenskou normou v jiném a naopak. Je tedy nutné vždy přihlížet k poměrům v konkrétním domě.

Musí jít o hrubé porušení dobrých mravů, a tak ne každý exces může být základem pro výpověď z nájmu bytu podle tohoto ustanovení. Hrubost porušení dobrých mravů lze měřit mj. z hlediska závažnosti způsobeného následku, délky trvání závadného stavu, popřípadě jeho četnosti opakování.

Co se týče osoby rušitele, musí se jednat o nájemce nebo osobu, „která s ním bydlí“. Nejčastěji se tak bude jednat o nájemcovy příbuzné, druha či družku a jejich děti, popřípadě další členy nájemcovy domácnosti. Patří sem i další osoby, které v bytě bydlí s nájemcovým souhlasem.

Nájemce odpovídá pronajímateli za řádné užívání bytu, i když on sám v bytě fakticky nebydlí, například dal-li byt do podnájmu.<sup>51</sup> Závadné chování podnájemce, popřípadě dalších navazujících osob, bude nájemci přičitatelné a pronajímatel vůči němu bude moci uplatnit výpovědní důvod podle tohoto ustanovení.

Ohledně osob, které nájemce jen nahodile navštívily, aniž by se v bytě zdržovaly dlouhodobě, panuje v teorii určitá nejednotnost. Hrubý s Křečkem ve své publikaci<sup>52</sup>

<sup>49</sup> Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 15. 5. 1993, spis. zn. 15 Co 13/93

<sup>50</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 11. 2005, spis. zn. 26 Cdo 1865/2004

<sup>51</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 1. 2005, spis. zn. 26 Cdo 354/2004

<sup>52</sup> KŘEČEK, S., HRUBÝ, J. Výpovědní důvody z nájmu bytu: Komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku. Praha : Linde, 2007. s. 48. ISBN: 978-80-7201-659-4.



uvádějí, že co do porušování dobrých mravů nájemce odpovídá i za jednání veškerých nahodilých návštěv, pokud se v domě vyskytnou s nájemcovým souhlasem. Dejlová<sup>53</sup> tento již dříve publikovaný závěr odmítá s tím, že se jedná o příliš extenzivní výklad a při stanovování okruhu osob, na něž se vztahuje toto zákonné ustanovení, je třeba se držet zákonem stanovené formy soužití – ti, kdo s nájemcem „bydlí“, přičemž bydlení je nepochybně intenzivnější forma soužití, než pouhá návštěva. Lze uzavřít, že názor nepřipouštějící aplikaci předmětného ustanovení na běžnou návštěvu je v teorii převažující.<sup>54</sup>

I přesto, že stávající právní stav neposkytuje oporu pro odpovědnost nájemce za případné nevhodné jednání jeho návštěv v domě, nelze tuto myšlenku *de lege ferenda* bez dalšího zcela odmítnout. Účelem předmětného ustanovení je chránit dobré mravy v domě, tedy jinými slovy zamezit nepřiměřenému obtěžování ostatních obyvatel domu. Zúžení okruhu osob, jejichž jednání proti dobrým mravům může mít za následek dání výpovědi nájemci, pouze na nájemce a jeho „trvalé“ spolubydlící proto není z mého pohledu namístě. Nevztahuje se totiž kupříkladu na pravidelné návštěvy nevhodně chovajících se osob, které mohou ostatní obyvatele domu ve výsledku obtěžovat mnohem více, než samotný nájemce. Jako nejsprávnější řešení se tak jeví již výše zmíněný princip, který zavádí odpovědnost nájemce za porušování dobrých mravů všemi osobami, které se v domě nacházejí na pozvání nájemce nebo s jeho souhlasem.

Z dikce zákona plyne, že aby došlo k naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. a) OZ, musí jít o opakované jednání hrubě narušující dobré mravy v domě, přičemž nejméně jedno provinění nájemce či dalších osob se musí odehrát po doručení písemné výstrahy. Tato jednotlivá závadná jednání před výstrahou respektive po doručení výstrahy nájemci nemusí být skutkově totožná, nicméně v obou případech musí dosahovat intenzity hrubého narušení dobrých mravů.<sup>55</sup>

Výstraha musí být písemná a musí dále obsahovat upozornění nájemce na konkrétní jednání, kterým on nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubě porušují dobré mravy

---

<sup>53</sup> DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. Vyd. 2. Praha : C. H. Beck, 2005. s. 29. ISBN 80 7179 390 6.

<sup>54</sup> Srov. např. ELIÁŠ K., et al. Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008. 2. svazek, Praha : Linde, 2008. s. 2093. ISBN: 978-80-7201-687-7, dále ŠVESTKA, J., et al. Občanský zákoník : komentář. II. §460 – 880. Praha : C. H. Beck, 2008. s. 1941. ISBN: 978-80-7400-004-1 a další

<sup>55</sup> ELIÁŠ K., et al. Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008. 2. svazek, Praha : Linde, 2008. s. 2093. ISBN: 978-80-7201-687-7

v domě. Pronajímatel musí zároveň nájemce poučit o tom, že další pokračování v takovém jednání může být důvodem výpovědi z nájmu bytu.<sup>56</sup>

Odborná literatura není jednotná ani v odpovědi na otázku, mohou-li výstrahu nájemci dát i osoby odlišné od pronajímatele (kupříkladu domovník), respektive lze-li za výstrahu ve smyslu §711 odst. 2 písm. a) OZ považovat též rozhodnutí či opatření státního orgánu, popř. orgánu samosprávy (rozhodnutí o spáchání přestupku či trestného činu) týká-li se skutek dobrých mravů v domě. Starší judikatura<sup>57</sup> i někteří současní autoři<sup>58</sup> se kloní k pozitivnímu závěru, avšak stále za předpokladu, že i takováto výstraha obsahovala upozornění na možnost výpovědi z nájmu bytu v případě opakování závadného jednání

S ohledem na změnu společenských poměrů je však třeba v dnešní době nahlížet na nájem bytu čistě jako na soukromoprávní vztah, který je zcela ovládán autonomií vůle subjektů, a do něhož by orgány veřejné moci (s výjimkou soudů) neměly nijak zasahovat. Mělo by tedy záležet pouze na vůli nájemce, rozhodne-li se dát nájemci výstrahu, nebo mu například porušení dobrých mravů odpustí. Pronajímateli samozřejmě nic nebrání v tom, aby případné rozhodnutí o spáchání přestupku či trestného činu použil jako podklad pro výstrahu, což by mu zároveň značně ulehčilo dokazování porušení dobrých mravů. Tento závěr přijímá i většina současné teorie.<sup>59</sup>

Jakkoli je zřejmé, že k porušování dobrých mravů v domě dochází velmi často, vyskytují se v praxi výpovědi podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) poměrně řídké. Pronajímatelé častěji závadné chování nájemců považují za porušení nájemní smlouvy a výpověď proto podávají podle písmena b) stejného odstavce.

---

<sup>56</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 11. 2005, spis. zn. 26 Cdo 1865/2004

<sup>57</sup> Např. R 32/1965

<sup>58</sup> KŘEČEK, S. Změny v bytovém právu po 1.1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a č. 115/2006 Sb. Praha : Linde, 2006. s. 79. ISBN: 80-7201-617-2.

<sup>59</sup> Např. ELIÁŠ K., et al. Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008. 2. svazek, Praha : Linde, 2008. s. 2093. ISBN: 978-80-7201-687-7s: „V současných podmínkách je třeba stát na stanovisku, že výstraha musí být dána pronajímatelem.“

## ***2. výpověď podle § 711 odst. 2 písm. b) OZ – hrubé porušování povinností nájemce***

Dále může pronajímatel bez přivolení soudu vypovědět nájem bytu, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ.

Základní povinností nájemce je platit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu (§ 663 ve spojení s § 696 OZ). Další nájemcovy povinnosti vyplývají ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu ve čtvrtém oddílu hlavy sedmé části osmé OZ. Jedná se zejména o povinnost hradit běžnou údržbu bytu a drobné opravy v něm (§ 687 odst. 3), řádně užívat byt a společné části domu (§ 688 odst. 2), povinnost oznámit pronajímateli změny v osobách obývajících byt společně s ním (§ 689 odst. 3)<sup>60</sup>, povinnost nájemce dbát na to, aby při výkonu svých práv nepřiměřeně nerušil výkon práv ostatních uživatelů domu (§ 690), povinnost oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení (§ 692 odst. 1), povinnost odstranit závady a poškození způsobená nájemcem nebo osobami, které s ním bydlí (§ 693), povinnost umožnit pronajímateli přístup do bytu za účelem kontroly jeho stavu (§ 665 odst. 1), zákaz provádění stavebních úprav či jiných podstatných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele (§ 694), zákaz přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu bez souhlasu pronajímatele (§ 719), či zákaz užívání bytu k jiným účelům než k bydlení, typicky k podnikání.

Z nájemní smlouvy pak mohou nájemci vyplývat další povinnosti, nejčastěji to budou povinnosti zdržet se určitého způsobu užívání bytu, spočívajícího ku příkladu v zákazu chovu domácích zvířat v bytě, popřípadě zákazu kouření ve vnitřních prostorách bytu a podobně.

Pro naplnění předmětného výpovědního důvodu však podobně jako v předchozím případě nepostačí prosté porušování nájemcových povinností, když zákonem je vyžadováno porušování hrubé. V případě sporu tak bude pronajímatel muset vedle samotného porušení nájemcovy povinnosti prokázat i jeho závažnost, jež bude posuzována zejména s ohledem význam porušené povinnosti, intenzitu rušícího jednání a na délku trvání závadného stavu.

---

<sup>60</sup> Oproti dřívější povinnosti nájemce oznamovat pronajímateli pouze Tato povinnost byla zavedena

K tomu se vyjádřil Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 4. března 2005 pod spis. zn. 26 Cdo 291/2004, když zdůraznil, že posouzení intenzity porušení povinnosti nájemce je možné učinit jen na základě konkrétních zjištění a musí být odůvodněno jak z hledisek objektivních, tak i subjektivních. Mezi zmíněná hlediska pak podle Nejvyššího soudu nepochybně patří zejména:

- a) vznik škody pronajímateli a její výše,
- b) způsobení újmy na právech či oprávněných zájmech jiných subjektů (tj. především sousedů v domě),
- c) motivace nájemce,
- d) dosavadní plnění či neplnění povinností nájemce,
- e) doba mezi porušením povinností nájemcem a dnem výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele,
- f) porušení jiných právních předpisů (např. stavební předpisy či předpisy požární ochrany).

V některých případech však na otázku, co je hrubé porušení nájemcových povinností, odpovídá samotný zákon, když některá jednání nájemce považuje za naplnění výpovědního důvodu ve smyslu § 711 odst. 2 písm. b) OZ ex lege. Bohužel však neobsahuje jejich přehledný výčet, a tak je třeba tyto skutkové podstaty hledat vedle předmětného ustanovení i v dalších paragrafech, což může v praxi činit určité problémy.

Přímo ze zákona se za hrubé porušení nájemcových povinností ve smyslu tohoto ustanovení považují případy, kdy:

- a) Nájemce nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
- b) Nájemce nedoplnil peněžní prostředky na účtu, jak stanoví § 686a odst. 3 OZ.
- c) Nájemce porušil svou povinnost uloženou mu § 689 odst. 3 tím, že pronajímateli neoznámil do dvou měsíců změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, pokud lze mít za to, že tyto změny budou trvat déle než dva měsíce.
- d) Nájemce přenechal byt nebo jeho část do pronájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele ve smyslu § 719 odst. 1 OZ.

Okolnost, že se výše popsaná jednání nájemce považují za hrubé porušení jeho povinností přímo ze zákona, značně posiluje pozici pronajímatele při jednání s nájemcem i v případném soudním řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu. Pro oprávněnost výpovědi totiž postačí, pokud dojde k naplnění některé z výše popsané skutkové podstaty a není třeba již dále zkoumat či prokazovat, že se jedná o hrubé porušení povinností nájemce.

Další příklady hrubého porušení povinností nájemce je možné upravit v nájemní smlouvě. Strany si mohou závazně ujednat podrobný a přesný výklad pojmu „hrubé porušení“, což vede k vyšší právní jistotě a takové ustanovení ve smlouvě má zároveň významně preventivní účinky.<sup>61</sup>

Jak již bylo naznačeno u předchozího výpovědního důvodu, může si pronajímatel často vybrat, zda-li bude při podávání výpovědi z nájmu bytu postupovat podle § 711 odst. 2. písm. a) nebo § 711 odst. 2. písm. b), neboť nájemcovo závadné chování často porušuje jak dobré mravy v domě tak zároveň povinnosti nájemce stanovené v nájemní smlouvě. V takové situaci lze pronajímateli doporučit, aby nájemci vytknul hrubé porušení jeho povinností vyplývajících z nájmu bytu, neboť tyto mohou být na rozdíl od vágních dobrých mravů v domě velmi podrobně popsány v nájemní smlouvě.

Co se týče rušícího subjektu, je jím v tomto případě, na rozdíl výpovědního důvodu podle písm. a), pouze nájemce sám, nikoli již osoby, které s ním bydlí. I zde se však uplatní pravidlo, že nájemce odpovídá pronajímateli za řádné užívání bytu, a tak bude-li ze strany dalších osob bydlících v předmětném bytě se souhlasem nájemce docházet k porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu, bude pronajímatel oprávněn k podání výpovědi nájemci.<sup>62</sup>

Nájemci dále není možné vytýkat ani porušení povinnosti, jehož se dopustil nájemce předchozí, byť by šlo o přechod nájmu ve smyslu § 706 OZ. Naopak dojde-li ke změně ve vlastnictví bytu, může nový vlastník jako nový pronajímatel s odkazem na § 680 odst. 2 OZ nájemci vytknout všechna porušení povinností, kterých se dopustil vůči pronajímateli předchozímu. Dlužné nájemné z nájmu bytu za období do okamžiku přechodu vlastnictví nemovitosti však na nového vlastníka nepřechází, a tak nedojde-li

---

<sup>61</sup> Lze doporučit například formulaci: „Obě strany činí nesporným, že za hrubé porušení povinností nájemce ve smyslu § 711 odst. 2 písm. b) se považuje ...“

<sup>62</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 8. 2004, spis. zn. 26 Cdo 1075/2003

zároveň k postoupení pohledávky, je k jeho vymáhání i nadále oprávněn výhradně původní vlastník bytu.

Na rozdíl od porušování dobrých mravů v domě není pro naplnění výpovědního důvodu podle písm. b) nezbytně nutné opakování závadného jednání. Není proto vyžadována výstraha, přesto se doporučuje nájemce upozornit, např. na to, že mu vzniká dluh na nájemném.

Jak bylo uvedeno již výše, základní a nejdůležitější nájemcovou povinností je platit nájemné. Tato povinnost vyplývá již ze samotného charakteru nájemního vztahu jako dočasného **úplatného** přenechání věci k užívání jinému<sup>63</sup> a její porušení je zákonem přísně sankcionováno. Pronajímatel totiž může vedle běžného vymáhání pohledávky dát nájemci pro nezaplacení nájmu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši trojnásobku součtu těchto částek výpověď, k níž není třeba přivolení soudu, aniž by musel prokazovat jakékoli další skutečnosti.

Placení nájemného, respektive jeho neplacení, má významné socioekonomické dopady na obě strany nájemního vztahu. Nájemce se může vinou okolností, které není s to vlastními silami ovlivnit, snadno dostat do situace, kdy objektivně není schopen zabezpečit své základní životní potřeby, tím méně platit úhrady za bydlení. Na druhé straně výpadek příjmů z nájemného z pronajatého bytu může za určitých okolností způsobit na straně pronajímatele úplně stejné sociální problémy, jež mohly být v řadě případů příčinou neplacení nájemného ze strany nájemce. Zákonodárce by proto měl zajistit na jedné straně dostatečnou ochranu nájemců, kteří, třeba jen dočasně, neplatí nájemné proto, že se dostali do obtížné životní situace (ztráta zaměstnání, vážná nemoc, úmrtí v rodině, rozvrat rodiny apod.) a zároveň by však měl pronajímateli dát do rukou nástroje pro efektivní postih nájemce, který nájemné neplatí bez zjevné příčiny, svévolně či dokonce záměrně, jak je tomu dnes v praxi bohužel časté.

Novelou č. 107/2006 došlo k posílení postavení pronajímatele, když s její účinností již není třeba žádat soud o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, je-li dána pro prodlení nájemce s placením nájemného a dalších úhrad spojených s bydlením. Předmětná novela rovněž zpřesnila zákonem požadovanou délku prodlení nájemce, když původní dřívější formulaci „po dobu delší než tři měsíce“, již judikatura vyložila tak, že nájemce musí být alespoň částečně v prodlení i za 4. měsíc, nahradila

---

<sup>63</sup> § 661 OZ: Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral užitky.

jednoznačnou formulací „ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu“. Nemusí tedy jít nutně o prodlení ve třech po sobě následujících měsících, pronajímatel je oprávněn dát nájemci výpověď v okamžiku, kdy jeho dluh na nájemném a úhradách, který může vzniknout i částečným neplněním po delší dobu, činí v součtu nejméně trojnásobek částky, kterou je nájemce povinen měsíčně platit.

Opuštěním konceptu výpovědi s přivolením soudu v případě tohoto výpovědního důvodu došlo ke značnému zúžení prostoru pro posuzování sociálních aspektů. Zatímco při přivolování k výpovědi soudy přihlížely k dodatečnému zaplacení dlužného nájemného stejně jako k důvodům, pro které nájemce nájemné (včas) neplatil<sup>64</sup>, za stávající právní úpravy může soud tyto okolnosti zvažovat pouze při posuzování otázky, není-li výpověď dána v rozporu s dobrými mravy.<sup>65</sup>

Rozhodným okamžikem pro posouzení existence výpovědního důvodu je okamžik podání výpovědi, tedy nikoli okamžik, kdy ve kterém soud rozhoduje o žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu, či dříve o přivolení k výpovědi z nájmu. Okolnost, že nájemce dlužné nájemné po podání výpovědi uhradil, tedy nemá na účinnost výpovědi žádný vliv.

Co se týče určitosti výpovědi z nájmu bytu, platí, že není nezbytně nutné, aby pronajímatel přesně označil měsíce, za které nájemce nájemné nezaplatil. Postačí, pokud označí výpovědní důvod, jehož se domáhá a uvede, že nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši trojnásobku jejich celkové měsíční výše.<sup>66</sup>

Závěrem považuji za důležité upozornit, že existují situace, kdy nájemce nájemné není povinen hradit. V souladu s ustanovením § 673 OZ není nájemce povinen platit nájemné, pokud pro vady věci (bytu), které nezpůsobil, nemůže pronajatou věc (byt) užívat. Zároveň má nájemce ve smyslu § 674 OZ nárok na přiměřenou slevu z nájemného, může-li byt za uvedených okolností užívat jen částečně, nebo je jeho kvalita určitým způsobem snížena. S ohledem na výše uvedené je však z pohledu nájemce zcela netaktické řešit jakékoli spory s pronajímatelem neplacením nájemného.

---

<sup>64</sup> Srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. 3. 1993, spis. zn. 13 Co 439/93, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 4. 1998, spis. zn. 26 Cdon 471/98, a další

<sup>65</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 11. 1998, spis. zn. 2 Cdon 1706/97

<sup>66</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 1. 2001, spis. zn. 26 Cdo 2989/99, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2001, spis. zn. 26 Cdo 2042/2000

Nájemci lze naopak doporučit, aby nájemné platil ve smluvené výši a případný přeplatek vzniklý částečnou či plnou nezpůsobilostí bytu k bydlení vymáhat po pronajímateli až následně. Jedině tak se totiž může nájemce spolehlivě vyhnout výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. b).

### ***3. výpověď podle § 711 odst. 2 písm. c) OZ – nájemce má více bytů***

Bez přivolení soudu může pronajímatel podle § 711 odst. 2 písm. c) vypovědět v případě, má-li nájemce dva nebo více bytů, a to s výjimkou případů, kdy na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.

Na rozdíl od předchozích dvou případů není tento výpovědní důvod spojen s porušením jakékoli nájemcovy povinnosti. Právní řád neobsahuje žádnou překážku zakazující subjektu užívat více bytů, nikomu by tak nemělo být žádným způsobem bráněno uzavírat libovolný počet nájemních smluv k plnému uspokojení jeho potřeb. Je nepochybné, že předmětné ustanovení je do jisté míry diskriminační a omezuje kontraktační svobodu, jeho existence je však dána specifickou situací na trhu s nájemními byty, která je stále do určité míry pokřivena přetrvávající regulací nájemného, a kde se tak vedle sebe nadále vyskytují byty s nájemným regulovaným a regulací nepodléhajícím. Při zavedení tohoto výpovědního důvodu bylo cílem zákonodárce zabránit neopodstatněnému nadužívání, popřípadě zneužívání regulovaného nájemného, jako jednoho z nejnápadnějších prvků ochrany nájemce v našem právním řádu.

Ústavnost právní normy obsažené v § 711 odst. 2 písm. c) dokonce zkoumal i Ústavní soud České republiky, avšak ústavní stížnost obsahující návrh na zrušení předmětného ustanovení byla zamítnuta.<sup>67</sup> S ohledem na práva a svobody zaručená ústavním pořádkem je však i tak třeba tento výpovědní důvod vykládat velmi restriktivně a aplikovat jej uvážlivě.

Prvním předpokladem uplatnění dotčeného výpovědního důvodu je okolnost, že nájemce má dva a více bytů. To znamená, že nájemce má vedle předmětného nájmu dále neodvozené právo užívat další byt, ať už na základě vlastnického nebo spoluvlastnického práva, práva odpovídajícího věcnému břemeni<sup>68</sup>, či jiného nájemního

<sup>67</sup> KŘEČEK, S., HRUBÝ, J. Výpovědní důvody z nájmu bytu: Komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku. Praha : Linde, 2007. s. 70. ISBN: 978-80-7201-659-4.

<sup>68</sup> Jedná se např. o právo doživotního užívání bytu



vztahu. Naopak okolnost, že nájemce může užívat jiný byt na základě smlouvy o podnájmu, popřípadě na základě rodinněprávních, příbuzenských, či jiných faktických vztahů, je pro tuto situaci irelevantní.

Druhým (dalším) bytem ve smyslu předmětného ustanovení naopak není „*místnost či soubor místností, které nebyly rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení, byť jsou k takovému účelu fakticky užívány*“<sup>69</sup> Pokud tedy nájemce třeba i pravidelně přespává ku příkladu v kancelářských prostorách, uměleckém ateliéru a podobně, nelze o něm pro účely výpovědi z nájmu prohlásit, že má dva byty, a to ani v případě, kdyby byly takové prostory trvalému obývání plně stavebně přizpůsobeny.

Jde-li o společný nájem bytu, musí být právní titul k užívání dalšího bytu zkoumán u každého nájemce zvlášť, je ovšem otázkou jak je tomu v případě společných nájemců – manželů. I přesto, že je odvozené právo bydlení jednoho z manželů v bytě, který výlučně vlastní nebo užívá druhý manžel, teorií obecně uznáváno, nemá v našem právním řádu jednoznačnou oporu. Obvykle bývá dovozováno z obecného ustanovení § 18 ZOR, které však v tomto smyslu nelze považovat za dostatečně určité.<sup>70</sup> Je tedy otázkou, zda-li je tento výpovědní důvod uplatnitelný proti manželům jako společným nájemcům, jestliže neodvozený právní titul k užívání druhého bytu má pouze jeden z manželů, zatímco druhý manžel může tento další byt obývat pouze na základě rodinněprávního vztahu.

V právní teorii se objevují odlišné názory. Eliáš k tomuto uvádí: „*budou-li manželé společnými nájemci jednoho bytu, zatímco u druhého bytu bude nositelem např. vlastnického práva jen jeden z manželů, nebude možno tento výpovědní důvod s úspěchem uplatnit*“.<sup>71</sup> Opačné stanovisko zastává například Hulmák, když upozorňuje, že od výše zmíněného stanoviska se judikatura odklonila a dodává, že „*jako druhý byt se považuje i byt, k němuž má manžel pouze právo odvozené od rodinněprávního vztahu (§ 18 ZOR), např. byt pouze ve výlučném vlastnictví druhého manžela. Jako rozhodující*

---

<sup>69</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne ze dne 7. 3. 2001, spis. zn. 26 Cdo 1900/99

<sup>70</sup> HANDLAR, J. K právu bydlení manželů a jeho uplatnění při výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. c) OZ. Právní rozhledy, 2007, č. 10, s. 354

<sup>71</sup> ELIÁŠ K., et al. Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008. 2. svazek, Praha : Linde, 2008. s. 2096. ISBN: 978-80-7201-687-7.

*se ukazuje, zda v tomto druhém bytu mohou manželé uspokojit svou bytovou potřebu.*<sup>72</sup> Ke druhému názoru se přiklání i Křeček<sup>73</sup>, když doplňuje, že ve zkoumané situaci bude hrát též roli, žijí-li manželé spolu. V kladném případě podle něj platí, že existence dvou bytů ve smyslu předmětného ustanovení je prokázána. Pokud spolu manželé nežijí, nelze k bytu, který ke kterému má právo bydlení jeden z manželů pro účely výpovědi z nájmu adresované druhému manželé, podle Křečka vůbec přihlížet.

Druhou zákonnou podmínkou pro naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. c) je neexistence okolnosti na straně nájemce, která by jej spravedlivě opravňovala k užívání dvou a více bytů.

Zákon neposkytuje žádné vodítko pro posouzení, kdy je potřeba nájemce užívat dva byty spravedlivá a kdy není, při aplikaci předmětného ustanovení tak bude třeba vycházet z konkrétních okolností každého jednotlivého případu, přičemž jediným kritériem bude právě spravedlnost, nebo, jak vysvětluje Dejlová<sup>74</sup>, vlastně dobré mravy, morálka, či lidská slušnost.

V souladu s ustálenou judikaturou lze říci, že po nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby se vzdal jednoho bytu, pokud jeho druhý byt objektivně nesplňuje jeho potřeby, či potřeby jeho rodiny, a to z hlediska velikosti, vybavenosti, dostupnosti atd.<sup>75</sup> Patří sem nepochybně i případ, kdy nájemce pracuje v takové vzdálenosti od svého bydliště, že nelze bez zbytečných obtíží denně do práce dojíždět, typicky pracuje-li nájemce v zahraničí, a zároveň se z oprávněných důvodů nemůže do místa výkonu práce i s rodinou odstěhovat.

O spravedlivý důvod k užívání dvou a více bytů se naopak nejedná, pokud druhý či další byt není využíván k bydlení, ale slouží kupříkladu k podnikání, uskladnění nábytku, popřípadě není-li využíván vůbec.

Za spravedlivý důvod k užívání dvou a více bytů nelze považovat ani situaci, kdy nájemce užívá byt, k němuž mu svědčí právo nájmu a svou vlastní nemovitost, ve

---

<sup>72</sup> ŠVESTKA, J., et al. Občanský zákoník : komentář. II. §460 – 880. Praha : C. H. Beck, 2008. s. 1944. ISBN: 978-80-7400-004-1.

<sup>73</sup> KŘEČEK, S., HRUBÝ, J. Výpovědní důvody z nájmu bytu: Komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku. Praha : Linde, 2007. s. 71. ISBN: 978-80-7201-659-4.

<sup>74</sup> DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. Vyd. 2. Praha : C. H. Beck, 2005. s. 48. ISBN 80 7179 390 6.

<sup>75</sup> Např. Nález Ústavního soudu ČR č. 106 sv. 9: „*Občanský zákoník neobsahuje sice výslovnou definici náležitosti bytu, ale za byt nelze v této souvislosti (§ 711 odst. 2 písm. c) OZ) považovat jakoukoliv nemovitost užívanou k bydlení, nýbrž je třeba vycházet z toho, že byt má svou velikostí a vybavením zajišťovat lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti, jak lze analogicky odvodit i z ustanovení občanského zákoníku, který definuje pojem náhradního bytu.*“

keré by mohl bez obtíží uspokojovat svou potřebu bydlení, pronajímá za tržní nájemné.<sup>76</sup>

K posouzení, zda má nájemce dva byty a dalších okolností, je rozhodný stav k podání výpovědi. V případném sporu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu pak bude pronajímatel prokazovat existenci právních titulů bydlení nájemce k dalším bytům, zatímco prokázání okolností ospravedlňujících užívání více bytů bude úkolem nájemce. V rámci soudního řízení by pak mělo být dosaženo by pak mělo být dosaženo spravedlivého uspořádání vztahů nájemce a pronajímatele.

Jak již bylo uvedeno výše, jedná se v případě ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) o specifický výpovědní důvod reagující na zneužívání regulovaného nájmu. Za situace, kdy nájemné ve všech bytech bude zcela deregulováno, nebude dotčené ustanovení s největší pravděpodobností již nadále vůbec využíváno. Bude-li totiž nájemní vztah založen na tržních podmínkách, kdy výše nájmu bude odpovídat střetu nabídky a poptávky v daném místě a čase, a bude tak docházet k rovnoměrnému uspokojování potřeb pronajímatele i nájemce, bude v zájmu obou subjektů, tedy i pronajímatele, aby takový nájemní vztah trval, a to bez ohledu na to, kolik jiných bytů nájemce užívá. V případě, že by snad nájemce porušoval své povinnosti, má pronajímatel k dispozici jiné a mnohem efektivnější nástroje, jak nájem bytu ukončit.

#### ***4. výpověď podle § 711 odst. 2 písm. d) OZ – neužívání bytu***

Vedle výše uvedených důvodů může pronajímatel ve smyslu § 711 odst. 2 písm. d) bez přivolení soudu vypovědět nájem bytu též v případě, že nájemce byt bez vážných důvodů neužívá, nebo jej bez vážných důvodů užívá jen občas.

I v tomto případě se jedná o právní normu potírající zneužívání regulovaného nájemného, na zcela deregulovaném trhu s nájemními byty by takový výpovědní důvod postrádal smysl. Jen těžko si lze představit pronajímatele, který by se chtěl zbavit nájemce, který řádně plní své povinnosti, zejména tím, že hradí nájemné a nepoškozuje byt ani jeho zařízení, jen proto, že předmětný byt neužívá, když samotným neužíváním bytu může pronajímateli jen obtížně vzniknout škoda.

---

<sup>76</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 5. 2004, spis. zn. 26 Cdo 107/2004

V souvislosti s neužíváním bytu sice může docházet k porušení povinností nájemce spočívající například v tom, že nájemce pronajímateli neumožňuje kontrolu užívání bytu, či svou nepřítomností brání pronajímateli v provedení oprav, taková jednání však lze bez problému sankcionovat výpovědí podle písm. a), jak je uvedeno v předchozím výkladu.

Pokud však nájemce využívá výhody přetrvávající regulace a platí často výrazně nižší nájemné, než jaké by bylo nájemné tržní, a byt bez vážného důvodu neužívá, je správné, aby měl pronajímatel k dispozici nástroj, jak nájemní vztah jednostranně ukončit. V takovém případě totiž dochází k nezanedbatelnému zásahu do majetkové sféry pronajímatele jako vlastníka nemovitosti, který přichází o značné prostředky tím, že svůj byt pronajímá za regulované nájemné, aniž by zároveň docházelo k náležitému uspokojování potřeby bydlení na straně nájemce, což vede k ještě větší neefektivitě na trhu s byty.

Jestliže v předchozím případě mělo jít o situaci, kdy nájemce disponoval právními tituly k více bytům, pro případ výpovědi z nájmu bytu ve smyslu § 711 odst. 2 písm. d) nemá otázka, zda nájemce má další byt, popřípadě jakým způsobem uspokojuje svou potřebu bydlení, žádný význam. V rámci řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu tak bude zkoumána pouze okolnost, zda nájemce byt skutečně neužívá, popřípadě jaké závažné důvody mu v užívání bytu brání.

Zákonná definice předmětného výpovědního důvodu je podobně jako v předcházejícím případě značně vágní. Křeček poukazuje na nedostatek tohoto ustanovení spočívající především v tom, že zákon blíže nedefinuje pojem užívání bytu, lze tak podle něj jen těžko dovodit opak.<sup>77</sup> Při posuzování otázky, zda byl výpovědní důvod naplněn, tak důležitou roli hraje soud, který při hodnocení situace zkoumá konkrétní okolnosti případu, jak jsou prezentovány spornými stranami.

Pod neužívání bytu však lze bezpochyby zařadit jeho opuštění včetně odstěhování bytového zařízení. Má-li v bytě nájemce uskladněny pouze své věci, aniž by byt skutečně obýval, přikloní se soud zřejmě k názoru, že nájemce byt neužívá, a to zejména s vzhledem k primárnímu určení bytu k bydlení, nikoli ke skladování.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> KŘEČEK, S., HRUBÝ, J. Výpovědní důvody z nájmu bytu: Komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku. Praha : Linde, 2007. s. 74. ISBN: 978-80-7201-659-4.

<sup>78</sup> Tamtéž

O neuzívání bytu se naopak nejedná v případě, že v bytě bydlí osoby uvedené v § 706 odst. 1 OZ pro účely přechodu nájmu bytu, tedy nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk. Jde-li o byt, který je společně užíván manžely, je z pohledu pronajímatele nezbytné prokázání skutečnosti, že byt není užíván žádným z nich.

Je třeba též pečlivě rozlišovat, kterého ze dvou způsobů chování naplňujících předmětný výpovědní důvod se pronajímatel ve výpovědi dovolává, tedy neuzívá-li nájemce byt vůbec, anebo užívá-li jej jen občas. Pronajímatel by se měl vyhnout formulacím typu „nájemce byt bez vážného trvale neuzívá“ apod., které by mohly učinit výpověď neplatnou pro neurčitost ve smyslu § 37 OZ.<sup>79</sup>

Pouhé neuzívání bytu, byť by mělo dlouhodobý charakter, však k naplnění výpovědního důvodu nepostačí, vždy bude třeba zkoumat, jestli má nájemce pro takové jednání vážný důvod.

Vážnými důvody neuzívání bytu ve smyslu ustanovení § 711 odst. 2 písm. d) OZ mohou být podle judikatury výhradně okolnosti, které nájemci brání v užívání bytu pouze dočasně.<sup>80</sup> Tento závěr je třeba jednoznačně přijmout, neboť brání-li nájemci v užívání bytu sice vážné avšak trvalé překážky, tedy jinými slovy nelze-li očekávat, že tyto důvody pominou, neexistuje žádný důvod pro to, aby byl předmětný byt takovému nájemcem blokován.

Co se týče typických příkladů vážných důvodů pro dočasné neuzívání bytu, lze uvést ústavní léčení, dlouhodobý nepříznivý zdravotní stav nájemce, péče o jinou osobu, či výkon trestu odnětí svobody, i když v tomto případě by výrazný vliv na posouzení jistě měla jeho délka. Dříve sem patřil i výkon základní vojenské služby, v dnešní době by v této souvislosti šlo uvažovat spíše o účasti v zahraničních vojenských misích.

Z logiky věci vyplývá, že důkazní břemeno ohledně skutečnosti, že nájemce byt neuzívá, nebo jej užívá jen občas, nese pronajímatel, zatímco vážné důvody pro neuzívání bytu na své straně prokazuje nájemce. V praxi bude složitá zejména úloha pronajímatele, neboť jeho důkazní možnosti jsou značně omezené, když bez součinnosti nájemce nesmí do bytu sám vstoupit. Bude se tak muset spolehnout na výpovědi sousedů a další ne zcela obvyklé důkazní prostředky, jako je například vyúčtování

<sup>79</sup> Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 18. 8. 1999, spis. zn. 38 C 225/98

<sup>80</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 1996, spis. zn. 2 Cdon 252/96

služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu obsahující údaje o spotřebě vody, elektřiny, popřípadě dalších médií.

Z výše uvedeného je zřejmé, že po úplné deregulaci nájemného již nebude tohoto výpovědního důvodu zapotřebí.

#### **5. výpověď podle § 711 odst. 2 písm. e) OZ – byt zvláštního určení**

Jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba, může pronajímatel vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu podle § 711 odst. 2 písm. e) bez přivolení soudu nájem bytu vypovědět. Tento výpovědní důvod nelze využít, je-li nájemcem osoba, jež dovršila 70 let věku.<sup>81</sup>

#### **2.4.2 Výpověď z nájmu bytu s přivolením soudu**

Jestliže důvody pro podání výpovědi bez přivolování soudu spočívaly v chování a osobních poměrech nájemce, jsou výpovědní důvody, pro něž lze nájem vypovědět pouze s přivolením soudu, zcela mimo nájemcovu sféru vlivu. Prostřednictvím výpovědi s přivolením soudu naopak pronajímatel naopak realizuje výhradně vlastní zájmy, případně zájmem veřejný, ať už se jedná o uspokojení jeho vlastní bytové potřeby, či bytové potřeby jeho blízkých, zajištění rekonstrukce či demolice nemovitosti, či konečně o zájem pronajímatele na efektivním využívání souvisejících nebytových prostor.

V souladu s ustanovením § 711a odst. 1 může pronajímatel vypovědět nájem pouze s přivolením soudu v těchto případech:

- a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
- b) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;
- c) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

---

<sup>81</sup> Problematika bytů zvláštního není předmětem této diplomové práce, proto není tento výpovědní důvod rozebrán podrobněji.

S účinností novely občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. došlo k vypuštění výpovědního důvodu týkajícího se služebních bytů, který byl původně upraven pod písm. b), a to v souvislosti s novou koncepcí služebních bytů a se zrušením části druhé zákona č. 102/1992 Sb., která služební byty upravovala.<sup>82</sup>

Stejně jako výpověď, k níž není třeba přivolení soudu, musí být výpověď podle § 711a OZ písemná, musí obsahovat dostatečně určité označení bytu, příslušný výpovědní důvod, výpovědní lhůtu ve smyslu § 710 odst. 2 OZ a musí být nájemci náležitě doručena.

Výpověď může být nájemci doručena samostatně pronajímatelem ještě před zahájením řízení o přivolení, v takovém případě platí stejná pravidla jako u výpovědi podle § 711 OZ. Na rozdíl od výpovědi bez přivolení soudu však může být výpověď podle § 711a OZ obsažena též ve skutkových tvrzeních žaloby na přivolení. Tato dnes již obecně přijímaná alternativa byla Nejvyšším soudem formulována v rozsudku ze dne 26. 6. 1997, který konstatoval: „*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>83</sup> Jak vyplývá již z uvedené citace, samotné vylíčení skutkových okolností rozhodných pro podání výpovědi v žalobě na přivolení nepostačí. Z textu žaloby musí být jednoznačně seznatelná vůle pronajímatele dát nájemci výpověď.<sup>84</sup> Okolnost, že označení bytu, a nepochybně i další podstatné údaje, jsou obsaženy v jiných částech žaloby, nemůže mít bez dalšího za následek neplatnost takové žaloby.

Výpověď vtělenou do žaloby na přivolení doručuje nájemci soud, v čemž spočívá její hlavní přednost, zvláště v případech, kdy je nájemce obtížné zastihnout. Doručení výpovědi je však i v takovém případě základním předpokladem její účinnosti.

---

<sup>82</sup> Při ukončování nájmu služebního bytu sjednaného před účinností zák. č. 132/2011 se použijí přechodná ustanovení upravená v čl. II tohoto zákona.

<sup>83</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, spis. zn. 2 Cdon 37/1997

<sup>84</sup> Lze doporučit např. užití následujícího explicitního prohlášení: „Na základě výše uvedených skutkových okolností pronajímatel vypovídá nájem bytu ve smyslu ustanovení 711a odst. 1 písm. a), neboť byt potřebuje k uspokojení bytové potřeby svého syna Ondřeje Nováka, nar. ..., a to v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začne běžet první den měsíce následujícího po právní moci přivolujícího rozsudku“

Křeček s odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu<sup>85</sup> dokonce tvrdí, že výpověď je možné doručit i v průběhu řízení, tedy až po podání žaloby, obsah soudního řízení před doručením výpovědi však není znám ani jemu.<sup>86</sup>

Aby byla výpověď z nájmu bytu ve smyslu § 711 odst. 1 OZ účinná, je nezbytné, aby k ní přivolil soud. Soud k výpovědi přivoluje ve formě rozsudku vydaného na základě žaloby pronajímatele o přivolení k výpovědi z nájmu bytu.<sup>87</sup>

Bez rozdílu je-li výpověď dána pronajímatelem samostatně nebo pojata do žaloby, předmětem řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu je vždy zjištění, zda výpověď splňuje obecné i zvláštní zákonem stanovené náležitosti ve smyslu § 37 odst. 1, resp. § 710 OZ a dále zda-li uplatněný výpovědní důvod z hlediska svého skutkového vymezení byl ve světle dokazování osvědčen, či nikoliv. Pro rozhodnutí o přivolení je rozhodující okamžik podání výpovědi, což představuje významnou odchylkou od obecného pravidla ovládajícího občanského soudního řízení vyjádřeného v § 154 odst. 1 OSŘ.<sup>88</sup>

Na rozdíl od řízení o určení neplatnosti výpovědi bez přivolení soudu z nájmu bytu proniká do řízení o přivolení k výpovědi částečně princip materiální pravdy, když je v souladu s ustanovením § 120 odst. 2 OSŘ soud povinen provést i jiné důkazy potřebné ke zjištění, než které byly účastníky navrženy.

K rozhodnutí o přivolení k výpovědi z nájmu bytu je příslušný okresní soud, v jehož obvodu leží předmětný byt. Žalobcem je vždy pronajímatel, žalovanými pak všichni nájemci, jejichž nájemní vztah k bytu má výpovědí zaniknout. Manželé mají v řízení postavení nerozlučných společníků ve smyslu § 91 odst. 2 OSŘ.<sup>89</sup>

Další významnou změnou, kterou přinesla již několikrát zmiňovaná novela občanského zákoníku č. 132/2011, je povinnost soudu, vyjádřená ve druhé větě § 711a odst. 2 OZ, zároveň s přivolením k výpovědi rozhodnout též o povinnosti nájemce byt vyklidit. Značně se tak zjednodušuje pozice pronajímatele, který s právní mocí takového rozsudku získá rovnou exekuční titul k vyklizení bytu, aniž by se jej musel domáhat

---

<sup>85</sup> viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 12. 2001, spis. zn. 26 Cdo 2357/99

<sup>86</sup> KŘEČEK, S. Změny v bytovém právu po 1.1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a č. 115/2006 Sb. Praha : Linde, 2006. s. 68. ISBN: 80-7201-617-2.

<sup>87</sup> CHALUPA, L., DVORÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V., Byty a právo. Praha : ASPI-Wolters Kluwer, 2007. s. 236. ISBN: 978-80-7357-242-6.

<sup>88</sup> § 154 odst. 1 OSŘ: Pro rozsudek je rozhodující stav v době jeho vyhlášení.

<sup>89</sup> ŠVESTKA, J., et al. Občanský zákoník : komentář. II. §460 – 880. Praha : C. H. Beck, 2008. s. 1957. ISBN: 978-80-7400-004-1.



v dalším nalézacím řízení, jak tomu bylo doposud, čímž se v praxi výrazně zkrátí doba od podání výpovědi z nájmu do faktického uvolnění bytu.

Co se týče výpovědní lhůty, doznala i ta určitých změn v souvislosti s naposledy uvedenou novelou. I nadále platí, že nesmí být kratší než tři měsíce a že dále musí skončit ke konci kalendářního měsíce, oproti dřívějším výkladovým nejasnostem však bylo na jisto postaveno, že výpovědní lhůta u výpovědi podle § 711a začíná běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu ve věci. V rámci rozsudku má podle nového znění § 711a odst. 2 OZ soud dále rozhodnout o délce výpovědní lhůty. Lze tak usuzovat, že soud nyní bude moci v odůvodněných případech výpovědní lhůtu prodloužit, naopak její zkrácení pod tři měsíce s ohledem na ustanovení § 710 odst. 2 OZ možné nebude.

Jak již bylo uvedeno výše, nenese na skončení nájmu bytu výpovědi pronajímatele podle § 711a nájemce žádnou vinu. Zákon proto v ustanovení § 711a odst. 3 OZ přikazuje pronajímateli uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady. Nepochybně se nejedná o všechny náklady, které mohou v souvislosti se stěhováním nájemce do náhradního bytu, nýbrž pouze o výdaje účelně vynaložené. Zákon zároveň výslovně připouští, aby otázku náhrady stěhovacích nákladů strany vyřešily dohodou, což se při značné různorodosti případů jeví jako nejlepší řešení. Oproti úpravě před novelou občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. již o povinnosti uhradit stěhovací náklady nerozhoduje soud v rozsudku o přivolení k výpovědi, a tak pokud se strany nedohodnou, musí nájemce své právo uplatnit běžnou žalobou na zaplacení v samostatném soudním řízení, a to ve výši nákladů skutečně vynaložených.<sup>90</sup>

Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužije vyklizeného bytu k účelu, pro který nájem bytu vypověděl, může soud na návrh nájemce v souladu s ustanovením § 711a odst. 4 uložit pronajímateli, aby nájemci dodatečně uhradil stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu a dále aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, a to zpětně až za dobu pěti let. Zákonodárce se tak pokusil určitým způsobem zabránit zneužívání výpovědi podle § 711a ze strany pronajímatelů, respektive takové jednání určitým způsobem sankcionovat.

Pro zodpovězení otázky, zda-li došlo ke zneužití výpovědi z nájmu podle § 711a

---

<sup>90</sup> ŠVESTKA, J., et al. Občanský zákoník : komentář. II. §460 – 880. Praha : C. H. Beck, 2008. s. 1961. ISBN: 978-80-7400-004-1.

bude třeba zkoumat případný rozpor mezi textem výpovědi a následným skutečným využitím bytu. Typickým příkladem zneužití výpovědi z nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 711a odst. 4 OZ bude případ, kdy pronajímatel uvolněný byt pronajal jiné osobě, než kterou uvedl ve výpovědi podle § 711a odst. 1 písm. a). Zneužitím výpovědi dále bude též situace, kdy pronajímatel v přiměřené době nezačal se stavebními pracemi ve smyslu § 711a odst. 1 písm. b), případně ponechal-li uvolněný byt zcela bez využití.

Ke zneužití nájmu naopak nemůže dojít, jsou-li na straně pronajímatele dány vážné důvody, které naplnění účelu výpovědi zabránily. Takovým případem bude nepochybně smrt osoby, pro niž měl být předmětný byt uvolněn, popřípadě zničení bytu. Naopak okolnost, že došlo ke změně vlastníka bytu, sama o sobě jako vážný důvod pro jiné využití bytu ve smyslu tohoto ustanovení nepostačí, a tak vždy bude třeba zkoumat konkrétné okolnosti daného případu. Lze pouze doplnit, že s úplnou deregulací výše nájemného nepochybně zcela vymizí motivace pronajímatelů výpovědi zneužívat.

Zanikne-li nájem bytu výpovědí podle § 711a a náleží-li nájemci zároveň bytová náhrada, je v souladu s ustanovením § 711a odst. 5 povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídající bytové náhrady.

### ***1. výpověď podle § 711a odst. 1 písm. a) OZ – Pronajímatel potřebuje byt pro sebe***

Podle § 711a odst. 1 písm. a) může pronajímatel s přivolením soudu vypovědět nájem bytu v případě, že předmětný byt potřebuje pro sebe, svého manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.

Předmětný výpovědní důvod bude naplněn vždy, když pronajímatel, popř. další zákonem vyjmenované osoby, nebudou mít uspokojenu svou potřebu bydlení, tzn., nebude jim svědčit žádný neodvozený právní titul k samostatnému bydlení. Složitějšímu zkoumání pak bude potřeba bydlení podrobena v případě, že osoba, pro niž má být byt uvolněn, již má k dispozici jiný byt. Tehdy bude potřeba bydlení v konkrétním pronajímaném bytě posuzována na základě dalších okolností, jako je typicky velikost a kvalita předmětného bytu, lepší dostupnost do zaměstnání apod. Potřeba bytu je pak dána nejen v případě, že se v důsledku výpovědi z nájmu předmětného bytu zlepší

bytové podmínky výše jmenovaných osob, ale též „pokud užívání uvolněného bytu k bydlení uspokojí další oprávněné zájmy pronajímatele vztahující se k bydlení“<sup>91</sup>.

Z právě uvedeného je zřejmé, že potřebu bytu je třeba posuzovat z hlediska objektivních kritérií, přičemž pouhé přání pronajímatele bydlet ve vlastním bytě nepostačí.

Křeček poukazuje na fakt, že přílišné rozšiřování pronajímatelovy „potřeby bytu“ vede k zákonodárcem nezamýšlenému znevýhodnění nájemce, a doplňuje, že podle jeho názoru nelze přivolit k výpovědi pouze s poukazem na právo vlastníka bytu jako pronajímatele užívat svou věc ve smyslu § 123 OZ.

Tendence rozhodovací praxe soudů však směřuje spíše k posílení pozice pronajímatele ve vztahu k výkonu jeho vlastnického práva k nemovitosti, což je vzhledem k oprávněným zájmům vlastníků bytů, kterými jsou dnes na rozdíl od dob dřívějších v převážné většině soukromé osoby, jistě pozitivní trend.

Ačkoli zákonná dikce předmětného výpovědního důvodu nevyžaduje zkoumání jakýchkoli okolností na straně nájemce, má soud v rámci řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle § 711a odst. 1 písm. a) široký prostor pro jejich zohlednění, a to ve smyslu ustanovení § 3 OZ, tedy při rozhodování není-li výpověď dána nájemci v rozporu s dobrými mravy. Mezi takové okolnosti patří kupříkladu vysoký věk nájemce, případné nepříznivé důsledky na psychiku nájemce v případě přestěhování, dostupnost lékařské péče, příbuzenské péče a podobně. V této souvislosti bude též poměřována naléhavost pronajímatelovy potřeby bytu s právě uvedenými okolnostmi na straně nájemce.

Z požadavku, že je uvolněný byt nutno využít k bydlení vyplývá i pravidlo, že výpověď ve smyslu § 711 odst. 1 písm. a) OZ může dát jen pronajímatel, který je fyzickou osobou.<sup>92</sup> I když judikatura nebyla ohledně tohoto závěru jednotná, je nyní všeobecně přijímáno, že naopak pronajímatel, který je osobou právnickou, tohoto výpovědního důvodu využít nemůže, a to ani v případě, pokud by byt k ubytování svých pracovníků.

K podání výpovědi z důvodu uvedeného pod písm. a) je aktivně legitimován pouze pronajímatel, a to bez ohledu potřebuje-li byt pro sebe či pro jinou osobu.

---

<sup>91</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 10. 1997, spis. zn. 2 Cdon 36/97

<sup>92</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 4. 2001, spis. zn. NS 26 Cdo 2818/99

Pronajímatel zároveň nese v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu důkazní břemeno ohledně prokázání skutečné potřeby předmětného bytu pro danou osobu.

Z požadavku určitosti výpovědi jako právního úkonu ve smyslu § 37 odst. 1 OZ vyplývá povinnost pronajímatele označit ve výpovědi osobu, jíž bude uvolněný byt sloužit k bydlení. Pokud by totiž ani výkladem nebylo možné zjistit, v čí prospěch má být pronajatý byt uvolněn, nemohl by soud k výpovědi přivolit, neboť prokázat potřebu bytu neurčité osoby nelze.<sup>93</sup>

Vzhledem k dynamice vlastnických vztahů k nemovitostem i v souvislosti s restitučními řízeními byl tento výpovědní důvod v devadesátých letech využíván poměrně často, s ustálením poměrů však od počátku nového století postupně ztrácí na významu.

## **2. výpověď podle § 711a odst. 1 písm. b) OZ – veřejný zájem, nutnost oprav**

S přivolením soudu může pronajímatel vypovědět nájem bytu ve smyslu § 711a odst. 1 písm. b), je-li z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat, a dále v případě, že byt nebo dům vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.

Zákonodárce zde do jednoho výpovědního důvodu spojil dvě dosti rozdílné skutkové podstaty. V prvním případě je výpovědní důvod dán, existuje-li veřejný zájem na tom, aby předmětný byt přestal být užíván. Nejčastějšími důvody budou zdravotní závadnost bytu, změna územního plánu území, na kterém se nemovitost nachází, zájem na památkové ochraně nemovitosti, využití právního institutu vyvlastnění kupříkladu v souvislosti s výstavbou liniových staveb, či vodních děl apod. Úspěšné uplatnění tohoto výpovědního důvodu je možné jen tehdy, má-li pronajímatel k dispozici příslušné správní rozhodnutí stavebního úřadu podle stavebněprávních předpisů. Předložení přísvedčujících posudků orgánů zvláštní ochrany na úseku památkové péče, životního prostředí, hygieny a podobně samo o sobě k úspěchu v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle § 711a odst. 1 písm. b) OZ nepostačí, a to ani v případě, že by příslušné dokumenty byly právně závazné.<sup>94</sup>

<sup>93</sup> Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 1998, spis. zn. 3 Cdon 1477/96

<sup>94</sup> ELIÁŠ K., et al. Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008. 2. svazek, Praha : Linde, 2008. s. 2104. ISBN: 978-80-7201-687-7, k tomu též rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 9. 1999, spis. zn. 26 Cdo 919/99

Druhým případem, kdy je možné uplatnit výpovědní důvod podle § 711a odst. 1 písm. b) OZ, je situace, kdy po delší dobu není možné byt využívat, a to z důvodu provádění oprav, jež si vyžádal nepříznivý stav nemovitosti.

Je otázkou, jak přistupovat k případům, kdy pronajímatel plánuje rozsáhlou rekonstrukci domu s tím, že dosavadní byty mají být v jejím průběhu zcela přestavěny a ve své původní podobě částečně nebo zaniknout. Za takových okolností již nelze hovořit o opravách, situace se blíží spíše první skutkové podstatě („je s bytem třeba naložit jinak“), avšak chybí zde veřejný zájem. Rozhodovací praxe soudů uspokojivou odpověď neposkytuje. Naopak jednoznačně lze prohlásit, že soud přivolí k výpovědi podle písm. b) předmětného ustanovení pouze v případě, že plánované stavební úpravy směřují k zachování bytu pro účely bydlení.

Zákon neuvádí délku, po kterou nemá být možno byt užívat. Zatímco v případě výpovědi z nájmu bytu související s veřejným zájmem lze očekávat, že byt zanikne, a tak jej již v budoucnu nebude možné využívat vůbec, u druhé skutkové podstaty bude pro naplnění tohoto výpovědního důvodu třeba, aby se jednalo rozsáhlou rekonstrukci nemovitosti, která potrvá řádově několik měsíců případně let, a nikoli jen o drobnější opravy spojené s pouze krátkodobou nemožností užívání bytu, které si vyžádají ku příkladu jen týden nebo měsíc.

Vypovědět nájem bytu podle předmětného ustanovení bytu je možné v případě, že opravy vyžaduje stav bytu či domu, nelze proto bez dalšího považovat za dostatečné, pokud se opravy pronajímatel rozhodne provést z vlastní vůle, ať už za účelem zvelebení nemovitosti, či z důvodů čistě spekulativních. O nutnosti oprav nesvědčí sám o sobě ani fakt, že pronajímatel disponuje platným stavebním povolením, neboť stavební povolení osvědčuje pouze technickou správnost zamýšlené stavební úpravy, nikoli však potřebnost oprav ve smyslu § 711a odst. 1 písm. b). Potřebu oprav je naopak třeba považovat za odůvodněnou, je-li v zájmu řádné údržby nemovitosti. Seběmenší pochybnosti o nutnosti rekonstrukce pak nemohou nastat v případě, kdy opravy nařizuje pronajímateli provést rozhodnutí stavebněprávního orgánu podle stavebního zákona z důvodů hygienických, protipožárních, estetických, či v souvislosti s ochranou životního prostředí.

Významnou otázkou, již se soud rozhodující o přivolení k výpovědi z nájmu bytu bude zabývat, je zjištění, zda-li plánované opravy skutečně vyžadují, aby se

nájemce z bytu odstěhoval, anebo je-li možné, aby rekonstrukce probíhala za jeho přítomnosti, byť by pro něj znamenala určitá omezení.

Domáhá-li se pronajímatel přivolení k výpovědi z nájmu bytu pro nutnost provedení oprav, musí mu v okamžiku rozhodování soudu svědčit již vydané stavební povolení k provedení rekonstrukčních prací. Nelze se proto domáhat přivolení k výpovědi v případě, že opravy jsou plánovány teprve v blíže neurčené době.

Jestliže soud jednou přivolil k výpovědi z nájmu bytu podle § 711a odst. 1 písm. b) OZ, nájem předmětného bytu ve vztahu ke konkrétnímu nájemci navždy končí, po provedení oprav může pronajímatel s bytem volně disponovat a bývalému nájemci nesvědčí žádné právo k obnovení nájemního vztahu.

### **3. výpověď podle § 711a odst. 1 písm. c) OZ – byt souvisí s prostory pro podnikání**

V souladu s ustanovením § 711a odst. 1 písm. c) může pronajímatel nájem bytu s přivolením soudu vypovědět též, jde-li o byt stavebně související s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat.

Předpokladem uplatnění tohoto výpovědního důvodu je skutečnost, že prostory, které souvisí s bytem, jsou určeny k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti. Občanský zákoník však tyto pojmy nijak neupravuje. Podnikatelská činnost, respektive podnikání, je definováno v § 2 ObchZ jako soustavná činnost prováděná podnikatelem samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost a za účelem dosažení zisku. Pojem provozování obchodu platný právní řád nezná, lze však zřejmě vycházet z ustanovení § 34 ŽZ<sup>95</sup> upravujícího provozování obchodní živnosti.

---

<sup>95</sup> § 34 ŽZ

(1) Podnikatel provozující živnost, která spočívá v obchodní činnosti, je oprávněn, zůstane-li zachována povaha živnosti, také

- a) pronajímat zboží,
- b) zprostředkovávat koupi a prodej zboží v jednotlivých případech,
- c) provádět na zboží drobné změny, jimiž zboží přizpůsobuje potřebám kupujícího na jeho žádost,
- d) provádět montáž zboží dodaného zákazníkovi, pokud může být provedena jednoduchými operacemi bez zvláštních odborných znalostí,
- e) provádět výměnu vadných součástí u dodaného zboží, pokud může být provedena jednoduchým způsobem bez zvláštních odborných znalostí.

(2) Podnikatel je rovněž oprávněn provádět servis dodaného zboží za předpokladu, že k tomu použije odborně způsobilých osob.

(3) Vyžadují-li činnosti uvedené v odstavcích 1 a 2 koncesi, může je podnikatel provádět, jen pokud koncesi má.

Stavební souvislost ve smyslu § 711a odst. 1 písm. c) je nutno chápat jako prostorovou souvislost bytu a nebytového prostoru, které ač sloužící každý z nich jinému účelu, jsou vzájemně propojeny a tvoří společně určitý funkční celek umožňující jejich společné užívání. Stavební souvislost naopak není dána v případě, že byt se nachází v jiném patře, ačkoli má s nebytovými prostory společný vchod, komunikace v domě, elektroinstalaci, světlík apod.<sup>96</sup>

K podání výpovědi podle § 711a odst. 1 písm. c) je aktivně legitimován výlučně pronajímatel, který tímto způsobem může realizovat svůj zájem na vylepšení poměrů nájemce nebytového prostoru nebo osoby, která se stala vlastníkem nebytového prostoru. Naopak v žádném případě ji nemá nájemce či vlastník souvisejících nebytových prostor, přestože byt má uvolněn právě v jeho prospěch.

Aby nedocházelo ke zneužívání tohoto výpovědního důvodu pronajímatelem, může soud k výpovědi podle tohoto ustanovení přivolit pouze tehdy, prokáže-li se skutečný zájem oprávněných osob tento byt využívat. Je důležité zdůraznit, že takto uvolněný byt může být využíván výhradně k bydlení.<sup>97</sup> Pokud by měl být předmětný byt po skončení nájmu využit k faktickému rozšíření nebytových prostor a nadále využíván například jako kancelář či sklad, nebylo by možné k výpovědi přivolit.

Tento závěr konec konců koresponduje s účelem předmětného výpovědního důvodu, tedy umožnit fyzické osobě bydlení v bytě, který souvisí s nebytovými prostory, v nichž podniká, což vede nejen k uspokojení její potřeby bydlení, ale zároveň též k podpoře její podnikatelské činnosti.

---

(4) Podnikatel má právo přijímat objednávky na zhotovení, zpracování nebo úpravy zboží, k jehož prodeji je oprávněn, a dát tyto práce provést oprávněným výrobcem.

<sup>96</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 1. 2001, spis. zn. 26 Cdo 1846/2000

<sup>97</sup> Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 10. 2000, spis. zn. 26 Cdo 2823/99

### 2.4.3 Bytové náhrady při skončení nájmu výpovědí pronajímatele

Významným prvkem ochrany nájemce je právní institut bytových náhrad. V případě, že pronajímatel vypovídá nájem bytu, má podle zákona povinnost zajistit nájemci bytovou náhradu, jejíž kvalita je různá podle ustanovení, dle kterého je výpověď dána, respektive reflektuje míru zavinění nájemce na skončení nájemního vztahu. Zároveň platí, že dokud není nájemci zajištěna příslušná bytová náhrada, nemá povinnost se z bytu vystěhovat.

Bytovými náhradami jsou:

**Náhradním bytem** je ve smyslu § 712 odst. 2 OZ byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Co do kvality vyšší formu představuje „přiměřený náhradní byt“, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný vyklizovanému bytu.

**Náhradním ubytováním** se podle § 712 odst. 4 OZ rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce.

**Přístřeším** je dle § 712 odst. 5 OZ dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby.

Je-li byt ve společném nájmu, je pronajímatel povinen poskytnout nájemcům pouze jednu bytovou náhradu.

Skončí-li nájem bytu výpovědí pronajímatele podle § 711 OZ, tj. z důvodů, ke kterým není třeba přivolení soudu, postačí, když pronajímatel jako bytovou náhradu zajistí pouze přístřeší. Ačkoli přístřeší není v § 712 odst. 1 OZ řazeno mezi bytové náhrady, v souladu s judikaturou je možné přístřeší považovat za bytovou náhradu *sui generis*: „Přístřeší je bytovou náhradou svého druhu, která slouží i k zajištění potřeby bydlení, byť i jen jako „provizorium“ a na nezbytně nutnou dobu.“<sup>98</sup>

S přijetím novely občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. došlo ke zrušení možnosti nájemce, jehož lze charakterizovat jako rodinu s nezletilými dětmi, obrátit se na soud, aby rozhodl, že z důvodů hodných zvláštního zřetele má nárok

---

<sup>98</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 1997, sp. zn. 2 Cdon 568/1997



náhradní ubytování, případně na náhradní byt. Tato změna je dalším drobným krokem směrem k vyvážení nájemního vztahu, které předmětná novela přinesla. Pronajímateli nelze klást k tíži sociální situaci nájemce, zvláště pak v případech, kdy důvody skončení nájmu jsou na straně nájemce. Jak již bylo několikrát uvedeno v předcházejících kapitolách, je-li se osoba bez své viny v obtížné životní situaci, má o ni být postaráno státem prostřednictvím jeho sociální politiky, tyto úkoly nelze přenášet na soukromé osoby, vlastníky bytů.

V souladu s ustanovením § 711 odst. 3 OZ je nájemce povinen vyklidit byt do 15 dnů od zajištění přístřeší. V období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu má nájemce (i pronajímatel) ve smyslu § 712a OZ v zásadě stejná práva a povinnosti, jež mu vyplývaly z předcházejícího nájemního vztahu.

V případě výpovědi pronajímatele z nájmu bytu podle § 711a OZ, tedy musí-li k výpovědi přivolit soud, má nájemce na takzvaný přiměřený náhradní byt. Na návrh pronajímatele může soud v případech zvláštního zřetele hodných rozhodnout, nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Pronajímatel má v těchto případech povinnost uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, jak vyplývá z § 711a odst. 3 OZ.

V souladu s § 711a odst. 5 OZ není nájemce povinen byt vyklidit dříve, než uplyne lhůta patnácti dnů od zajištění odpovídající bytové náhrady. Obdobně jako v případě výpovědi bez přivolení svědčí nájemci do té doby právo na bydlení ve smyslu § 712a OZ.

Nemůže-li pronajímatel, jenž vypověděl nájem bytu s přivolením soudu, obstarat nájemci bytovou náhradu, může požádat o zajištění této náhrady obec, na jejímž území je byt, který má být vyklizen.<sup>99</sup> Obec tuto bytovou náhradu zajišťuje tím, že navrhne nájemci uzavření smlouvy o nájmu bytu, popřípadě místnosti v domě, který je v jejím vlastnictví, anebo tím, že uzavře smlouvu o nájmu bytu v domě jiné právnické nebo fyzické osoby ve prospěch osoby, která je povinna byt vyklidit. V praxi obce pomáhají s obstaráním bytové náhrady pouze výjimečně.<sup>100</sup>

---

<sup>99</sup> § 1 odst. 1 zák. č. 102/1992 Sb.

<sup>100</sup> Právo rozvedeného manžela, který je povinen vyklidit byt ve smyslu § 705 odst. 1 OZ na bytovou náhradu je rozebráno v kapitole 2.6.6 pojednávající o zrušení nájmu bytu rozhodnutím soudu

## **2.5 Zánik nájmu bytu výpovědí nájemce**

Stejně jako pronajímatel, může nájem bytu ukončit výpovědí i nájemce. Na rozdíl od pronajímatele však není nájemce omezen žádnými zákonem připuštěnými výpovědními důvody a může tak nájem vypovědět, ať už jsou jeho důvody, pohnutky či motivy k ukončení nájmu bytu jakékoli.

S právě uvedenou výjimkou platí pro výpověď z nájmu bytu nájemce stejná pravidla jako v případě výpovědi pronajímatele. Výpověď nájemce z nájmu bytu je jednostranný adresovaný hmotněprávní úkon a jako takový musí splňovat příslušné náležitosti ve smyslu § 34 a násl. OZ. Pod sankcí absolutní neplatnosti musí být výpověď písemná a v souladu s ustanovením § 710 odst. 2 OZ a musí dále obsahovat lhůtu, ve které má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce, začíná běžet prvním dnem následujícím po měsíci, v němž byla pronajímateli doručena, přičemž musí vždy skončit ke konci kalendářního měsíce.

Obsahem výpovědi je projev nájemcovy vůle ukončit nájemní vztah, přičemž tato vůle musí být z textu nepochybně seznatelná. Vedle označení dokumentu jako „Výpověď z nájmu bytu“ lze proto nájemci doporučit i užití explicitního slovního spojení např. „tímto vypovídám nájem bytu“.

Výpověď je dána, jakmile dojde pronajímateli. Není nutné, aby se s jejím obsahem skutečně seznámil, postačí, aby dostala do sféry jeho dispozice. Z požadavku obligatorní písemnosti výpovědi plyne, že výpověď za žádných okolností nelze dát ústně, a to pod sankcí absolutní neplatnosti. Podobně nelze za výpověď z nájmu bytu považovat skutečnost, že se nájemce z bytu odstěhoval a přestal platit nájemné.<sup>101</sup>

Naopak byla-li nájemcem dána platná výpověď z nájmu bytu, zaniká nájemní vztah uplynutím výpovědní lhůty, přičemž okolnost, že nájemce poté byt nevyklidil, nemá na (ne)existenci nájemního vztahu k předmětnému bytu žádný vliv.<sup>102</sup>

Stejně jako pronajímatel může nájemce výpovědí ukončit jak nájem sjednaný na dobu neurčitou, tak i na dobu určitou. Je-li byt ve společném nájmu manžely, je nezbytné, aby výpověď podali oba manželé,

Je-li byt ve společném nájmu manžely, je nezbytné, aby výpověď dali oba manželé, výpověď učiněná pouze jedním z nich by byla dle § 701 odst. 1 ve spojení

<sup>101</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 10. 2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000

<sup>102</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 12. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2908/1999

s § 40a OZ relativně neplatná. Pokud jde o společný nájem bytu ve smyslu § 700 OZ, může jednotlivý nájemce vypovědět nájem s účinky pouze pro sebe. Aby mohlo dojít ke úplnému zániku společného nájmu bytu výpovědí, je nezbytné, aby se k ní připojili všichni společní nájemci.

Dojde-li k zániku nájmu bytu výpovědí nájemce, nevzniká nájemci právo na žádnou bytovou náhradu.

## **2.6 Další způsoby zániku nájmu**

### **2.6.1 Zánik nájmu bytu smrtí nájemce**

Smrtí nájemce zaniká nájem bytu pouze v případě, že byl jediným nájemcem předmětného bytu a zároveň s ním v bytě nikdo nežil, anebo s ním žily pouze osoby, na které ve smyslu § 706 nájem bytu nepřechází.<sup>103</sup>

Zemřel-li nájemce, jenž nebyl nájemcem výlučným, přechází nájemní právo v souladu s ustanovením § 707 odst. 3 OZ na ostatní společné nájemce. V případě, že šlo o společný nájem bytu manžely, stane smrtí jednoho z nich jediným nájemcem předmětného bytu pozůstalý manžel, jak plyne z § 707 odst. 1 OZ.

Jestliže zemřel nájemce bytu zvláštního určení, dochází k zániku nájmu bytu vždy, neboť v takovém případě je přechod nájmu podle § 709 OZ vyloučen.

### **2.6.2 Zánik nájmu bytu pro nemožnost plnění**

Obecně platí, že stane-li plnění nemožným, povinnost zaniká. Toto pravidlo je odrazem římskoprávní zásady *ultra posse nemo obligatur*, tedy že k nemožnému není nikdo zavázán, a je vyjádřeno v § 575 OZ. Na toto obecné ustanovení pak v souvislosti s nájemní smlouvou navazuje § 680 odst. 1 OZ, podle kterého nájemní vztah zaniká zničením pronajaté věci. Jedná se o dodatečnou nemožnost plnění, v případě, že by

---

<sup>103</sup> Přechodu nájmu bytu jakožto relativnímu zániku nájmu bytu se v této diplomové práci podrobně nevěnuji, proto považuji za vhodné uvést v této souvislosti alespoň relevantní právní úpravu v § 706 OZ:

(1) Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejdou na ni práva a povinnosti z nájmu, jen pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil. Pro souhlas se vyžaduje písemná forma.

(2) Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím 2 let od okamžiku přechodu nájmu. Toto ustanovení se nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 75 let. Stejně tak se toto ustanovení nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 18 let; v takovém případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

(3) Splňuje-li více osob podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně. Je-li však mezi těmito osobami nájemcovo dítě, přejdou práva a povinnosti z nájmu na ně.

(4) Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nechce pokračovat; dnem oznámení její nájem zaniká.

plnění nebylo možné od počátku, nájemní vztah by vůbec nemohl vzniknout, respektive nájemní smlouva k neexistující věci by byla absolutně neplatná.

Dodatečná nemožnost plnění v souvislosti s nájmem bytu nastane v případě zničení bytu. K tomu v praxi nejčastěji může dojít v souvislosti s živelnou pohromou, tedy požárem, povodní, zemětřesením, výbuchem plynu, lze uvažovat i o dopravní nehodě či teroristickém útoku. Způsob zničení bytu však není podstatný, postačí pouze skutečnost, že byt již nemůže sloužit svému účelu.

Složitá situace nastává v případě, kdy byt jako takový nebude zcela zničen, ale stane se vlivem nepříznivých vlivů neobyvatelným. V takové situaci bude nezbytné posoudit, zda-li je byt skutečně poškozen natolik, že jej nadále nebude možno využívat k bydlení a je-li tento stav zároveň neodstranitelný. Jedině v takovém případě totiž nájem bytu může zaniknout pro nemožnost plnění.

Vyřešení této otázky má v praxi velký význam, protože pokud by nájem nezanikl pro nemožnost plnění, musel by pronajímatel ukončit nájem výpovědí podle § 711a odst. 1 písm. b) OZ, přičemž v takovém případě by nájemci v souladu s ustanovením § 712 odst. 2 OZ náležela bytová náhrada. Takový případ zřetelně poukazuje na nesmyslnost či při nejmenším kardinální nespravedlnost bytových náhrad jako právního institutu. Zatímco je pronajímatel často zásahem vyšší moci těžce poškozen na svém majetku, ukládá mu zákon, aby se navíc postaral i o nájemce. V takových případech by se měl o nájemce, který si dle svých možností není schopen zajistit bydlení sám, postarat stát, prostřednictvím své sociální politiky.

### **2.6.3 Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy**

Pronajímatel i nájemce mají právo skončit nájem bytu odstoupením od smlouvy. Obecně je možnost odstoupení od smlouvy upravena v ustanovení § 48 odst. 1 OZ, který stanoví, že odstoupit od smlouvy lze jen v případě, že tak stanoví zákon nebo předmětná smlouva. Na rozdíl od obecných případů dochází vzhledem ke zvláštnímu charakteru nájmu bytu v případě odstoupení od smlouvy k zániku nájemního vztahu s účinky od smlouvy *ex nunc*.<sup>104</sup>

---

<sup>104</sup> Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. Vyd. 2. Praha : C. H. Beck, 2005, s. 72. ISBN 80-7179-390-6.

Odstoupit od nájemní smlouvy je v první řadě možné podle obecného ustanovení § 49 OZ, tedy v případě, že smlouva byla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Ve snaze za každou cenu si zajistit bydlení se v tísní častěji vyskytne nájemce. Pronajímatel pak může jeho těžké životní situace zneužít a pronajmout mu byt za nepřiměřeně vysoké nájemné. Je však třeba zdůraznit, že na nápadně nevýhodné podmínky nelze usuzovat pouze na základě výše nájemného, naopak je třeba vždy zkoumat konkrétní okolnosti a zejména kvalitu a polohu bytu, neboť z pochopitelných důvodů nebude sjednání vysokého nájemného vždy důsledkem tísně nájemce.

Další možnost odstoupení od smlouvy stanoví § 679 OZ. Jedná se o obecné ustanovení upravující nájemní smlouvy, s ohledem na neexistenci zvláštního pravidla pro nájem bytu, použije se i pro tento případ.

Podle § 679 odst. 1 OZ může od smlouvy odstoupit pouze nájemce a to v případě, že mu byla pronajatá věc (byt) předána ve stavu nezpůsobilém k užívání (bydlení), anebo se nezpůsobilou stala později. O částečném odnětí věci zřejmě v souvislosti s nájmem bytu hovořit nelze. Nájemce však od smlouvy podle tohoto ustanovení může odstoupit od smlouvy pouze tehdy, pokud nezpůsobilost bytu k bydlení nezavinil porušením své povinnosti, ať už mu vyplývá ze smlouvy, či přímo *ex lege*.

Nájemce může od nájemní smlouvy k bytu odstoupit též podle § 679 odst. 2 OZ. Toto ustanovení dává nájemci možnost vyvázat se z nájemní smlouvy, jestliže místnosti, které byly pronajaty k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, jsou zdraví závadné. Tuto možnost má nájemce dokonce i v případě, že o stavu pronajímaného bytu věděl ještě před uzavřením nájemní smlouvy, přičemž tohoto práva se nájemce nemůže předem vzdát.

Písemná výstraha pronajímatele musí obsahovat upozornění na závadnost chování nájemce a dále též upozornění na právní důsledky pokračování v takovém závadném chování, tedy vznikající možnost pronajímatele odstoupit od smlouvy. Závadnost nájemcova chování přitom musí dosahovat podstatně vyšší intenzity, než pro kterou by pronajímatel mohl nájem vypovědět ve smyslu § 711 odst. 2 písm. a) a b) OZ.<sup>105</sup> Na rozdíl od obecného nájmu nemůže v pronajímatel bytu odstoupit od nájemní smlouvy z důvodu neplacení nájemného.

---

<sup>105</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 11. 2007, spis. zn. 26 Cdo 3044/2006

Konečně odstavec třetí § 679 OZ dává možnost odstoupení od smlouvy pronajímateli. Toto ustanovení míří na případy, kdy nájemce přes písemnou výstrahu užívá pronajatou věc (byt) nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu značná škoda hrozí. V souvislosti s výkladem neurčitých právních pojmů obsažených v předmětném ustanovení se v případě sporu bude pronajímatel muset obrátit na soud. Tento postup však v žádném případě nelze zaměňovat s žádostí o přivolení k výpovědi z nájmu.

Možnost odstoupení od smlouvy může být přirozeně sjednána i v nájemní smlouvě. Co do podmínek, za kterých budou moci strany od smlouvy odstoupit, nejsou smluvní strany omezeny žádným zvláštním ustanovením, pro posouzení platnosti takového ujednání se tak použijí pouze obecná kritéria. V případě sporu však bude soud zřejmě věnovat zvláštní pozornost zkoumání skutečnosti, zda-li předmětné smluvní ujednání nepředstavuje postup *in fraudem legis*.

Pokud nájemce využívá svého práva odstoupit od smlouvy, zejména podle § 679 odst. 2 OZ, musí si být vědom, že na rozdíl od případu, kdy by pro nezpůsobilost bytu k bydlení zanikl nájem výpovědí pronajímatele podle § 711a odst. 1 písm. b), nemá nárok na zajištění jakékoli bytové náhrady.

#### **2.6.4 Zánik nájmu bytu splynutím**

Splynutí, latinsky *confusio*, je obecný způsob zániku závazkového právního vztahu známý již z dob římského práva, který je vzhledem k absenci zvláštní úpravy možné aplikovat i na nájem bytu. Dle § 584 OZ zaniká právo i povinnost, tedy závazek, tehdy, jestliže jakýmkoli způsobem splyne právo a povinnost v jedné osobě, v případě nájmu bytu se jedná o splynutí osoby pronajímatele a osobou nájemce.

V praxi k zániku nájmu bytu splynutím dochází nejčastěji v případě, že vlastnické právo k předmětnému bytu přejde na nájemce. Méně častým případem pak bude zřejmě situace, kdy se pronajímatel stal zároveň nájemcem bytu v důsledku přechodu nájmu bytu.

Je důležité zdůraznit, že zanikne-li nájem bytu splynutím, k restauraci nájemního vztahu v budoucnu již nedojde, a to ani v případě, že by vlastnické právo k bytu přešlo zpět na původního vlastníka, se kterým měl nájemce původně sjednanou nájemní smlouvu. Za takových okolností by bylo třeba sjednat nový nájemní vztah.

### 2.6.5 Zánik nájmu bytu narovnáním

Narovnání, latinsky *transactio*, je jedním z obecných způsobů zániku závazků v občanském právu. Vzhledem k tomu, že zvláštní úprava ani povaha věci to nevyklučuje, může se uplatnit i pro zánik nájmu bytu, byť v praxi se takové případy jistě nebudou vyskytovat často.

Narovnání je podle § 585an OZ dohodou účastníků právního vztahu, kterou odstraňují spornost nebo pochybnost vzájemných práv a povinností tak, že je ruší a nahrazují novými. Takto mohou být upravena jakákoli sporná práva, jimiž mohou účastníci disponovat.<sup>106</sup>

Sporností se ve smyslu předmětného ustanovení rozumí i pouhý rozdílný názor účastníků na vzájemná práva a povinnosti, není třeba o ně vést soudní spor, ani jejich objektivní spornost jakýmkoli způsobem dokazovat. Může se jednat o zcela subjektivní pochybnosti týkající jak skutkových, tak právních předpokladů existence, platnosti či obsahu závazku, jejich původem může být i omyl.

Zjištění skutečného stavu věci není předmětem ani účelem dohody o narovnání. Strany naopak upravují své vztahy *pro futuro*, aby překonaly vzájemné rozpory, přispěly k vyšší právní jistotě a předešly případným dalším sporům. Zpravidla se bude jednat o jakýsi kompromis, kdy obě strany částečně ustoupí ze svých pozic, jeho součástí bude mnohem přesnější vymezení vzájemných práv a povinností.

Strany mohou uzavřít dohodu o narovnání upravující pouze některé otázky vzájemného právního vztahu, resp. nájmu bytu, pak by se jednalo pouze o změnu nájemního vztahu. Aby však mohlo dojít k zániku nájmu, musí dohoda o narovnání nahrazovat veškerá dosavadní práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu.<sup>107</sup>

---

<sup>106</sup> ŠVESTKA, J., et al. Občanský zákoník : komentář. 10. vydání.. Praha : Beck, 2006. s. 1044-1045. ISBN: 80-7179-486-4.

<sup>107</sup> DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. Vyd. 2. Praha : C. H. Beck, 2005. s. 72. ISBN 80 7179 390 6.



Dohoda o narovnání musí splňovat veškeré obecné náležitosti právního úkonu, navíc musí být pod sankcí neplatnosti ve smyslu § 585 odst. 2 ve spojení s § 686 odst. 1 OZ písemná. Dohodou o narovnání se tak v souladu s obecnými pravidly ve smyslu ustanovení § 574 odst. 2 OZ nelze vzdát práv, jež mohou teprve vzniknout.

V praxi si lze představit uzavírání dohod o narovnání například v souvislosti s přechodem nájmu bytu. V případě, že nájemce zemře, nebo opustí společnou domácnost, může dojít mezi pronajímatelem a právními nástupci nájemce k řadě sporů a pochybností. Tyto pochybnosti lze efektivně vyřešit právě prostřednictvím dohody o narovnání, v jejímž důsledku původní sporný závazek zanikne a je nahrazen závazkem novým. Dohodou o narovnání tak lze sjednat zcela nový, nepochybný nájemní vztah, jehož podmínky mohou být zároveň předmětem negociace mezi novými smluvními stranami, nebo se naopak pronajímatel a osoby uplatňující práva z přechodu nájmu mohou dohodnout, že k přechodu nájmu bytu nedošlo.

#### **2.6.6 Zánik nájmu bytu rozhodnutím soudu**

Společný nájem bytu zaniká především obecnými způsoby zániku nájmu bytu, jak jsou rozebrány v předchozích kapitolách této práce. Vedle toho však občanský zákoník ve výjimečných případech umožňuje zrušení společného nájmu rozhodnutím soudu.

Podle § 702 odst. 2 OZ může soud v případech zvláštního zřetele hodných na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu. Tato možnost je vázána na situaci, kdy nezaviněně vznikne stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. Společně s rozhodnutím o zrušení společného nájmu bytu soud určí, který z nájemců nebo kteří z nich budou byt dále užívat, přičemž v úvahu vezme především zájmy nezletilých dětí, stanovisko pronajímatele, zásluhy o získání a údržbu bytu apod., to vše při posouzení hlediska dobrých mravů ve smyslu § 3 odst. 1 OZ.<sup>108</sup>

---

<sup>108</sup> HOLUB, M., et. al. Občanský zákoník : komentář. 2. svazek : § 488 - 880. Praha : Linde, 2003, s. 1083. ISBN: 80-7201-406-4.

Aktivní legitimaci k podání návrhu na zrušení společného nájmu bytu má ten ze společných nájemců (nebo společně ti společní nájemci), který uvedený stav nezavinil, přičemž účastníky sporu musí být všichni společní nájemci. Pronajímatel dát podnět k zahájení řízení o zrušení společného nájmu bytu nemůže.

Co se týče okolností, za kterých soud rozhodne o zrušení společného nájmu bytu, nelze v souladu s judikaturou považovat za dostačující, že mezi společnými nájemci dochází k neshodám ohledně užívání bytu a dalších vzájemných vztahů. Tento nepříznivý stav lze primárně řešit podle § 702 odst. 1, tedy tak, že o sporných právech a povinnostech společných nájemců soud rozhodne, aniž by nutně musel společný nájem zrušit.

Ve smyslu ustanovení § 705 odst. 1 OZ může soudním rozhodnutím zaniknout též společný nájem bytu manžely, a to v případě, že se rozvedení manželé nedohodnou, kdo bude předmětný byt nadále užívat. Při rozhodování o dalším nájmu bytu vezme soud podle § 705 odst. 3 OZ na zřetel především zájmy nezletilých dětí a dále též stanovisko pronajímatele. Vedle toho může soud přihlídnout též k okolnostem rozvratu manželství, sociálním a zdravotním poměrům manželů, dále k tomu, jak se který z manželů zasloužil o získání a údržbu bytu apod.

Společně s rozhodnutím o zrušení společného nájmu manžely rozhodne soud též o povinnosti druhého manžela byt vyklidit a o bytové náhradě. Bytová náhrada bude mít zpravidla charakter náhradního bytu, v případech zvláštního zřetele hodných však soud může rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování.

Ve smyslu § 3 odst. 1 OZ může soud výjimečně právo rozvedeného manžela na bytovou náhradu odepřít, a to zejména jestliže mu svědčí jiný právní důvod bydlení, na jehož základě může trvale uspokojovat svou bytovou potřebu.<sup>109</sup>

---

<sup>109</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2003, spis. zn. 26 Cdo 298/2002

### 3. Nový občanský zákoník

Návrh občanského zákoníku je v první řadě dílem Karla Eliáše a Michaely Zuklínové, kteří byli pověřeni k jeho zpracování již v lednu roku 2000 někdejším ministrem spravedlnosti Otakarem Motejlem, věcný záměr občanského zákoníku byl schválen v roce 2001, aby mohl být po deseti letech práce v roce 2011 předložen ke schválení. Dne 9. 11. 2011 byl návrh občanského zákoníku ve třetím čtení schválen Poslaneckou sněmovnou a ke dni odevzdání této práce byl předložen Senátu. Předpokládaná účinnost byla posunuta na 1. 1. 2014.<sup>110</sup>

Koncepčně se návrh nového občanského zákoníku vrací rakouskému obecnému zákoníku občanskému (ABGB) z roku 1811, respektive k vládnímu návrhu nového občanského zákoníku z roku 1937. Jako výrazná inspirace pak posloužily některé moderní zákoníky, zejména kodifikace nizozemská a kodifikace frankofonní kanadské provincie Québec.

Právní úprava nájmu bytu je obsažena ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu ve druhém pododdílu oddílu třetího dílu druhého hlavy druhé části čtvrté, tj. v § 2211 až 2275, a přináší celou řadu změn. V následujícím výkladu je pozornost věnována jen některým z nich.

Na prvním místě lze uvést jednu ze změn pro praxi nejvýznamnějších a sice novou koncepci výpovědi pronajímatele z nájmu bytu. Návrh nového občanského zákoníku zcela opouští model výpovědi pronajímatele, ke které musí přivolit soud. Pro případy zvláště závažného porušování povinností nájemcem pak zavádí velmi liberální způsob jednostranného ukončení nájmu bytu - výpověď tzv. bez výpovědní lhůty.

Ve smyslu § 2261an. bude moci pronajímatel ukončit nájem bytu písemnou výpovědí v tříměsíční výpovědní lhůtě, jestliže:

- a) nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,

---

<sup>110</sup> Tato práce vychází ze stavu textu schváleného vládou ve znění změn přijatých Legislativní radou vlády v květnu 2011

c) byt má být vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat,

d) je dán jiný obdobně závažný důvod.

Stejným způsobem může pronajímatel nájem bytu vypovědět též pokud:

a) byt má být užíván pronajímatelem, jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod, nebo manželství již bylo rozvedeno,

b) pronajímatel byt potřebuje pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Zákonodárce výslovně uvádí, že výše uvedeným způsobem je možné vypovědět nájem na dobu neurčitou. Lze se však domnívat, že tato pravidla bude možné obdobně využít i pro výpověď nájmu sjednanou na dobu určitou. Je přitom otázkou, zda bude pro nájem sjednaný na dobu určitou možno vypovědět i za jiných podmínek. Toto ustanovení by v zájmu dostatečné určitosti ještě mělo být v rámci legislativního procesu ještě zpřesněno.

Bude-li nájemci dána výpověď výše uvedeným způsobem, tj. podle § 2262, bude mít ve smyslu § 2264 právo podat soudu návrh, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, a to ve lhůtě dvou měsíců od doručení výpovědi. Lze říci, že tento nově obecný způsob výpovědi pronajímatele se velmi podobá dosavadní koncepci výpovědi bez přivolení soudu. I přesto, že výpovědní důvody jsou pojaty poněkud velkoryseji než jak je upravuje stávající právní úprava, *de lege ferenda* lze dodat, že optimálním formátem výpovědi z nájmu by byl takový, který by pronajímatele co do důvodů výpovědi neomezoval vůbec. Třeba i za cenu delší výpovědní lhůty v případě takové výpovědi bez udání důvodu.

Jestliže však nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, bude pronajímatel oprávněn ukončit nájem bytu podle § 2265 výpovědí tzv. bez výpovědní lhůty. V takovém případě bude pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce byt bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce, opustil. Za takové zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti považuje návrh nového občanského zákoníku nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň 3 měsíců, poškozování bytu či domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobování závažné škody

nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo neoprávněné užívání bytu k jinému účelu než jaký byl sjednán.

Svou koncepcí tento způsob zániku nájmu navazuje na dosavadní možnost pronajímatele odstoupit od nájemní smlouvy ve smyslu § 679 OZ, co do výpovědních důvodů však spíše odpovídá současné výpovědi bez přivolení soudu podle § 711 odst. 2 písm. a) a b).

Tuto novou úpravu výpovědi pronajímatele lze přijmout jedinečně pozitivně, neboť výrazně zjednodušuje vystěhování nájemce, který neomluvitelně porušuje své povinnosti, proč si nezaslouží žádnou zákonnou ochranu.

Přínosem je nepochybně též výslovné vymezení pojmu bytu přímo v občanském zákoníku, které navazuje na stávající judikaturou i teorií přijímanou definici,<sup>111</sup> a které ve stávající úpravě doposud chybělo.

Ochrana nájmu bytu již výslovně stanovena, navrhovaná právní úprava však i nadále obsahuje celou řadu ustanovení chránících nájemce. Jedná se například o jakousi formu „vydržení“ nájemního práva upravenou v ustanovení § 2214, které stanoví, že užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou. V praxi však zřejmě nebude docházet k příliš časté aplikaci tohoto ustanovení. V rámci ochrany nájemce zákonodárce též zakazuje sjednání povinnosti nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, která je zjevně nepřiměřená. Takový zákaz však nepochybně vyplývá již z obecných ustanovení navrhovaného občanskoprávního kodexu.

Ne všechny změny však zle považovat za prospěšné. Návrh nového občanského zákoníku se například vrací k právem kritizovanému automatickému obnovování nájmu. Dle § 2260 odst. 1 tak v případě, že nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu zaniknout, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše však na dobu dvou let. Toto zákonné pravidlo však lze ujednáním v nájemní smlouvě suspendovat.

Poněkud překvapivý je též návrat ke služebním bytům, jež byly zrušeny poslední novelou stávajícího občanského zákoníku dotýkající se nájmu bytu č. 132/2011 Sb.

---

<sup>111</sup> § 2212 odst. 1 návrhu občanského zákoníku: Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou užívány k účelu bydlení.

Je nepochybné, že návrh nového občanského zákoníku přináší celou řadu pozitivních změn, zároveň se však – bohužel – vrací zpět k již překonaným řešením, některé právní instituty by navíc mohly být pojaty progresivněji. Některá ustanovení jsou navíc formulována tak, že nabízejí vícero výkladů. Se vstoupením nového občanského zákoníku v účinnost tak nastane období značné právní nejistoty, které bude jen pomalu a postupně překonáváno rozhodovací praxí soudů.

S definitivním zhodnocením nového občanského zákoníku je však třeba počkat až na úplný konec legislativního procesu, neboť díky „poslanecké a senátorské kreativitě“ a „politickým obchodům“ ještě nepochybně dojde k řadě změn. S o ohledem na pravidelnou nekonceptnost dílčích úprav na parlamentní půdě však lze očekávat spíše změny k horšímu.

## 4. Závěr

Hlavním cílem této práce bylo rozebrat a zhodnotit právní úpravu nájmu bytu, především pak problematiku týkající se jeho zániku.

Vůdčím a zároveň jednotícím prvkem platné právní úpravy nájmu bytu je výrazná ochrana nájemce. Ochrana nájmu bytu je odrazem mezinárodněprávních závazků na poli ochrany lidských práv, které na sebe Česká republika převzala a které jsou nedílnou součástí jejího právního řádu.

Ochrana nájmu bytu, resp. ochrana nájemce, se nejvíce projevuje právě v právní úpravě zániku nájmu bytu. Pronajímatel je na rozdíl od nájemce omezen taxativním výčtem důvodů, pro které může nájem vypovědět, k výpovědi podle části z nich navíc pro její účinnost musí přivolit soud. Není-li k pronajímatelově výpovědi třeba přivolení soudu, může se nájemce ve lhůtě šedesáti dnů obrátit na soud, aby rozhodl o neplatnosti výpovědi, přičemž nájem bytu nezanikne dříve než právní mocí rozhodnutí soudu. I v případě, že pronajímatelova výpověď skutečně způsobí zánik nájmu bytu, není nájemce povinen vystěhovat se z bytu dříve, než mu bude zajištěna příslušná bytová náhrada. V rámci ochrany nájmu bytu občanský zákoník vytváří též podmínky pro přechod nájmu bytu, čímž chrání bydlení nájemcových blízkých pro případ jeho smrti, či opuštění společné domácnosti. Významným prvkem ochrany nájemce je dále stále přetrvávající státem regulovaná výše nájemného. V souvislosti se zánikem nájmu bytu se široce uplatňují též obecné soukromoprávní principy ochrany, zejména zákaz výkonu práv v rozporu s dobrými mravy, či ochrana pokojného stavu.

Je však nutné si položit otázku, je-li tato ochrana efektivní, respektive zda-li takto velkoryse nastavená protekce nájemce skutečně chrání. Jak bylo naznačeno, nejlepší ochrany dosáhne nájemce ve stabilním nájemním vztahu. Stabilita je pak zaručena v případě, že na trvání nájmu mají stejný zájem nájemce i pronajímatel. Takových podmínek je přitom možné dosáhnout pouze jsou-li odstraněny veškeré překážky volného trhu s nájemními byty, tedy zejména odpovídá-li výše nájemného střetu nabídky a poptávky v daném místě a čase, přičemž zároveň neexistují žádné překážky pro uzavření, či skončení nájemního vztahu.

Je zřejmé, že s ohledem na sociální aspekty nájmu bytu nelze takových podmínek dosáhnout, zřejmě by to nebylo ani zcela správné. Příliš vysoká míra regulace

však s sebou nese celou řadu negativních aspektů, a to zdaleka nikoli jen pro pronajímatele. Je totiž přirozené, že pronajímatelé se snaží překážkám plnohodnotného výkonu svého vlastnického všemožně vyhnout a ochránářská pravidla obejít. V praxi proto vznikají nejrůznější obskurní smluvní ujednání, o jejichž platnosti lze vést dlouhé akademické debaty a v konečném důsledku o jejich platnosti může rozhodnout jedině soud, čímž velmi trpí právní jistota.

Regulace nájemného vede pronajímatele ke snaze za každou cenu ukončit takový nájemní vztah, aby svůj byt mohl napříště pronajmout za tržních podmínek. Kvůli omezení možnosti jednostranně ukončit nájem bytu stanovením taxativního výčtu výpovědních důvodů zase dochází k tomu, že pronajímatelé trvají na uzavření nájmu bytu výhradně na dobu určitou. Nutnost žádat soud o přivolení k výpovědi tento nežádoucí stav ještě posiluje. Institut bytových náhrad s sebou nese negativní důsledky spočívající k hromadnému vystěhovávání sociálně slabších nájemců z atraktivních adres na periferie, čímž se výrazně zvyšuje riziko vzniku tzv. sociálně vyloučených lokalit. Lze tak hovořit o nepříznivých důsledcích nejen sociálních, ale též kriminologických. Navíc každá překážka volné dispozice s byty vede k neefektivnímu využívání bytového fondu, čímž v konečném důsledku dochází k plošnému zdražování nájmu.

Naopak právní institut přechodu nájmu bytu lze za podmínek dokončené deregulace nájemného označit za skutečně efektivní nástroj ke spravedlivé ochraně osob, které se bez své viny dostaly do složité životní situace. Nelze přehlédnout, že zároveň přispívá ke stabilitě nájemního vztahu jako takového, čímž v konečném důsledku za uvedených okolností svědčí oběma smluvním stranám.

Nelze na tomto místě nezmínit, že rozsáhlá ochránářská úprava omezující způsoby zániku nájmu bytu naráží na základní soukromoprávní princip autonomie vůle a ústavní právo vlastníka na ochranu jeho vlastnického práva. Nikdo by neměl být omezován v dispozici se předmětem svého vlastnictví. Kupříkladu povinnost žádat soud o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe nebo své blízké, je proto zcela absurdní.

S tím souvisí i předpoklad, že by to měl být především stát, kdo se prostřednictvím své sociální politiky stará o své občany, kteří si nejsou dle svých schopností s to pomoci sami. Tuto svou povinnost by v žádném případě neměl přenášet na pronajímatele jako soukromé osoby.



Lze shrnout, že v souvislosti s posledními dvěma významnými novelami občanského zákoníku dotýkajících se bytového práva, tj. zák. č. 107/2006 Sb. a 132/2011 Sb., došlo k nezanedbatelnému posílení postavení pronajímatele. Tím byla částečně odstraněna dříve krajní nevyváženost nájemního vztahu, když byly prve vytvořeny předpoklady pro postupnou deregulaci nájemného, redukovány případy povinnosti žádat soud o přivolení k nájmu, nebo v souvislosti s poslední novelou například redukována povinnost bytové náhrady.

Nezbývá než očekávat, jaká bude konečná podoba nového soukromoprávního kodexu, bude-li v nejbližších měsících přijat. Ačkoli podle znění, ve kterém byl předložen Senátu, zavádí určité pozitivní prvky, na prvním místě lze uvést značné zjednodušení možnosti ukončit nájemní vztah z důvodu neplacení nájemného nájemcem, v řešení jiných otázek jde jakoby proti zřetelnému liberalizačnímu proudu legislativy i navazující judikatury a navrácí se k již překonaným řešením.

Úplným závěrem lze s mírnou nadsázkou prohlásit, že čím bude ochrana nájemce méně intenzivní – při zachování základních ospravedlnitelných standardů – tím bude „dobrý“ nájemce řádně si plnící své povinnosti lépe chráněn, neboť se na svobodném trhu s nájemními byty stane „cenným zbožím“ a motivací každého pronajímatele bude si takového nájemce co nejdéle udržet.

## 5. Seznam zkratek

<b>EŘ</b>	O soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), zák. č. 120/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů
<b>ObchZ</b>	Obchodní zákoník, zák. č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů
<b>OZ</b>	Občanský zákoník, zák. č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů
<b>OSŘ</b>	Občanský soudní řád, zák. č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů
<b>TŘ</b>	Trestní řád, zák. č. 141/1961 Sb., ve znění pozdějších předpisů
<b>TZ</b>	Trestní zákoník, zák. č. 40/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů
<b>Ústava</b>	Ústava České republiky, úst. zák. č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPr</b>	Zákoník práce, zák. č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOR</b>	O rodině, zák. č. 94/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů
<b>ŽZ</b>	O živnostenském podnikání (živnostenský zákon), zák. č. 455/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů

## 6. Přehled pramenů

### 6.1 Přehled použité literatury

- BALÁK, F., KORECKÁ, V., VOJTEK, P. Občanský zákoník s judikaturou a souvisejícími předpisy. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2011. ISBN: 978-80-7400-341-7.
- DEJLOVÁ, H. Zánik nájmu bytu. Vyd. 2. Praha : C. H. Beck, 2005. ISBN 80-7179-390-6.
- ELIÁŠ, K., ZUKLÍNOVÁ, M. Principy a východiska nového kodexu soukromého práva. Praha : Linde, 2001. ISBN: 80-7201-303-0.
- ELIÁŠ K., et al. Občanský zákoník : velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008. 2. svazek, Praha : Linde, 2008. ISBN: 978-80-7201-687-7.
- FIALA, J., KORECKÁ, V., KURKA, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3. vydání. Praha : Linde, 2005. ISBN: 80-7201-511-7.
- FIALA, J., KINDL, M., et al. Občanský zákoník : Komentář. Praha : Wolters Kluwer, 2009. ISBN: 978-80-7357-395-9.
- HANDLAR, J. K právu bydlení manželů a jeho uplatnění při výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. c) OZ. Právní rozhledy, 2007, č. 10.
- HOLUB, M., et. al. Občanský zákoník : komentář. 2. svazek : § 488 - 880. Praha : Linde, 2003. ISBN: 80-7201-406-4.
- HOLUB, M., FIALA, J., BAČOVSKÝ, J. Občanský zákoník : poznámkové vydání s judikaturou a literaturou (včetně věcného rejstříku) : podle právního stavu k 1. 9. 2006. Praha : Linde, 2006. ISBN: 80-7201-602-4.
- CHALUPA, L., DVOŘÁKOVÁ ZÁVODSKÁ, J., CHADRYCKÁ, V., Byty a právo. Praha : ASPI-Wolters Kluwer, 2007. ISBN: 978-80-7357-242-6.
- KOCOUREK, J. Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů : soubor právních předpisů s výkladem a judikáty. 7. doplněné vydání. Praha : EUROUNION, 2006. ISBN: 80-7317-046-9.

- KORECKÁ, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha : ASPI Publishing, 2003. ISBN: 80-86395-60-X.
- KŘEČEK, S., HRUBÝ, J. Výpovědní důvody z nájmu bytu: Komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku. Praha : Linde, 2007. ISBN: 978-80-7201-659-4.
- KŘEČEK, S. Změny v bytovém právu po 1.1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a č. 115/2006 Sb. Praha : Linde, 2006. ISBN: 80-7201-617-2.
- SALAČ, J. Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Praha : Vodnář, 2003. ISBN 80-85889-53-6.
- SELUCKÁ, M. Nájem a podnájem bytu. Brno : CP Books, 2005. ISBN 80-251-0800-7.
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, et al. Občanské právo hmotné 1, díl první: obecná část, díl druhý: věcná práva. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009. ISBN: 978-80-7357-468-0.
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, et al. Občanské právo hmotné 2, díl třetí: závazkové právo. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2009. ISBN: 978-80-7357-473-4.
- ŠVESTKA, J., et al. Občanský zákoník : komentář. 10. vydání.. Praha : Beck, 2006. ISBN: 80-7179-486-4.
- ŠVESTKA, J., et al. Občanský zákoník : komentář. I, § 1-459. Praha : C. H. Beck, 2008. ISBN: 978-80-7400-004-1.
- ŠVESTKA, J., et al. Občanský zákoník : komentář. II. § 460 – 880. Praha : C. H. Beck, 2008. ISBN: 978-80-7400-004-1.

## ***6.2 Přehled použité judikatury***

Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 29. 3. 1993, spis. zn. 13 Co 439/93  
Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 15. 5. 1993, spis. zn. 15 Co 13/93  
Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21. 12. 1993, spis. zn. 2 Cdo 72/93  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 1996, spis. zn. 2 Cdon 252/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, spis. zn. 2 Cdon 37/1997  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 1997, spis. zn. 2 Cdon 568/1997  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 10. 1997, spis. zn. 2 Cdon 36/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 2. 1998, spis. zn. 2 Cdon 141/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 4. 1998, spis. zn. 26 Cdon 471/98  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 11. 1998, spis. zn. 2 Cdon 1706/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 1998, spis. zn. 3 Cdon 1477/96  
Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 18. 8. 1999, spis. zn. 38 C 225/98  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 9. 1999, spis. zn. 26 Cdo 919/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 10. 2000, spis. zn. 26 Cdo 2823/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 12. 2000, spis. zn. 26 Cdo 2908/1999  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 1. 2001, spis. zn. 26 Cdo 2989/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 1. 2001, spis. zn. 26 Cdo 1846/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 3. 2001, spis. zn. 26 Cdo 1900/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2001, spis. zn. 26 Cdo 1981/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2001, spis. zn. 26 Cdo 2042/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 4. 2001, spis. zn. 26 Cdo 64/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 4. 2001, spis. zn. 26 Cdo 2818/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 8. 2001, spis. zn. 26 Cdo 803/2001  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 10. 2001, spis. zn. 26 Cdo 451/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 12. 2001, spis. zn. 26 Cdo 2357/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, spis. zn. 26 Cdo 400/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 12. 2002, spis. zn. 28 Cdo 628/2002  
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2003, spis. zn. 26 Cdo 298/2002  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 12. 2003, spis. zn. 26 Cdo 2094/2003  
Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21. 1. 2004,  
spis. zn. 25 Co 367/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 5. 2004, spis. zn. 26 Cdo 107/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 8. 2004, spis. zn. 26 Cdo 1075/2003  
Nález Ústavního soudu ČR ze dne 23. 9. 2004, spis. zn. IV. ÚS 524/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 1. 2005, spis. zn. 26 Cdo 354/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 3. 2005, spis. zn. 26 Cdo 291/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 6. 2005, spis. zn. 31 Cdo 512/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 11. 2005, spis. zn. 26 Cdo 1865/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 6. 2006, spis. zn. 26 Cdo 2014/2005  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 1. 2007, spis. zn. 28 Cdo 85/2007  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 3. 2007, spis. zn. 26 Cdo 1153/2006  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 11. 2007, spis. zn. 26 Cdo 3044/2006  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 8. 2008, spis. zn. 26 Cdo 3083/2007  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 1. 2010, spis. zn. 26 Cdo 136/2009  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 8. 2010, spis. zn. 26 Cdo 4032/2009

### **6.3 Přehled odborných článků**

- CHALUPA, L., K náležitostem výpovědi z nájmu bytu, Advokátní Bulletin, 2005, číslo 11
- Chalupa, L., K výpovědi z nájmu bytu pro neužívání bytu a dva byty, Právní rádce, 2006, číslo 1
- Šimková, P. Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu. Právní rádce, 2007, číslo 11
- Selucká, M. Zásadní novelizace nájmu bytu. Jurisprudence, 2006, číslo 5, s. 46.
- Handlar, J., K právu bydlení manželů a jeho uplatnění při výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 2 písm. c) OZ. Právní rozhledy, 2007, číslo 10
- Liška, P. Zákon o zvyšování nájemného z bytů - krok k nápravě nájemních vztahů. Právní zpravodaj. 2006, číslo 4, s. 5.
- Jehlička, O. Bytové náhrady, Právní praxe, 1993, číslo 1, s. 23.
- Zlámal, A. Nájem bytu po novelizaci občanského zákoníku. Bulletin advokacie, 2007, číslo 6, s. 36.

### **6.4 Přehled dalších pramenů**

- Důvodová zpráva k zákonu č. 107/2006 Sb.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 132/2011
- Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku

## **Název práce v anglickém jazyce, resumé, klíčová slova**

### Residential lease

The thesis examines residential lease. For the reason of limited length the paper does not deal with the topic in general but focuses primarily on the aspects of residential lease termination.

This particular topic was chosen because of the fact that it is one of the significant legal relations occurring among the subjects of law, many people fulfil their accommodation requirements through it and almost everyone gets in touch with it in his/her life, in a way. Taking into consideration the social implications of rental housing the topic goes beyond the legal area. It is politically sensitive and it involves frequent disputes between the parties that are on the opposite sides of the political spectrum, mainly because of the different levels of regulation.

The goal of the thesis is to explore and evaluate the effective legal regulation in the light of practice of Supreme Court of the Czech Republic. Moreover, the thesis tries to be proactive and predict possible questionable aspects and it aims to provide the readers with practical advice and recommendations at the same time.

From the structural point of view the thesis is divided into chapters, each of them dealing with different features.

Firstly, chapter one briefly describes what the residential lease is, furthermore, it explains its principle features and deals with protective character of this legal relation.

In chapter two the attention is drawn to lease termination. Firstly, the lease termination is defined in general and then the author lists various forms of residential lease termination. They are divided into two groups depending on the fact whether the termination lease is absolute or relative. In the succeeding subchapters the author describes particular forms of residential lease termination, while the principal focus is set on the most frequent types of it.

Last but not least, chapter three indicates and evaluates several notable changes brought by the bill of new Civil code, that is expected to be approved in the upcoming months.

In the conclusion the author considers and questions the effectiveness of the examined regulation.



Klíčová slova / Key words:

nájem bytu - zánik nájmu bytu - výpověď  
residential lease - residential lease termination - notice of termination