

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Viktor Hanusek

**KOMPARACE PRÁVNÍ ÚPRAVY ZÁNÍKU NÁJMU
BYTU V ČESKÉ REPUBLICE A POLSKU**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Mgr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce: 7. 11. 2014

Čestné 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 7. 11. 2014

Poděkování

Mé poděkování patří doc. JUDr. Mgr. Josefu Salačovi, Ph.D. za odborné vedení diplomové práce, ochotu a trpělivost. Děkuji rovněž dr. Monice Drele za cenné rady při zpracovávání právní úpravy zániku nájmu bytu v Polsku.

Obsah

Úvod	7
1 Zánik nájmu bytu obecně	10
1.1 Zánik nájmu bytu v České republice.....	10
1.2 Zánik nájmu bytu v Polsku	12
1.3 Komparace právních úprav	14
2 Zánik nájmu bytu uplynutím doby	16
2.1 Česká právní úprava zániku nájmu bytu uplynutím doby	16
2.2 Polská právní úprava zániku nájmu bytu uplynutím doby	18
2.3 Komparace právních úprav zániku nájmu bytu uplynutím doby	19
3 Zánik nájmu bytu dohodou.....	20
3.1 Česká právní úprava zániku nájmu bytu dohodou	20
3.2 Polská právní úprava zániku nájmu bytu dohodou	21
3.3 Komparace právních úprav zániku nájmu bytu dohodou.....	23
4 Zánik nájmu bytu narovnáním a novací.....	24
4.1 Česká právní úprava zániku nájmu bytu narovnáním a novací.....	24
4.2 Polská právní úprava narovnání a novace	25
4.3 Komparace právních úprav narovnání a novace	28
5 Zánik nájmu bytu výpovědí ze strany nájemce.....	29
5.1 Česká právní úprava zániku nájmu bytu výpovědí ze strany nájemce.....	29
5.1.1 Výpověď nájmu na dobu neurčitou.....	30
5.1.2 Výpověď nájmu na dobu určitou	31
5.1.3 Výpověď bez výpovědní doby	32
5.2 Polská právní úprava zániku nájmu bytu výpovědí ze strany nájemce.....	35
5.2.1 Výpověď nájmu bytu na dobu neurčitou.....	35
5.2.2 Výpověď nájmu bytu na dobu určitou	36
5.2.3 Výpověď nájmu bytu z důvodu vad bytu.....	37
5.3 Komparace právních úprav zániku nájmu bytu výpovědí ze strany nájemce	38
6 Zánik nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele	40
6.1 Česká právní úprava zániku nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele	40
6.1.1 Hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu	42
6.1.2 Odsouzení pro úmyslný trestný čin.....	44
6.1.3 Veřejný zájem	45
6.1.4 Obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu	46

6.1.5	Rozvod manželství a bytové potřeby příbuzných	46
6.1.6	Výpověď bez výpovědní doby	49
6.1.7	Změna vlastnictví	53
6.2	Polská právní úprava zániku nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele	54
6.2.1	Nenáležitě užívání bytu a závadné chování nájemce	55
6.2.2	Prodlení s úhradou nájemného či jiných poplatků	56
6.2.3	Přenechání bytu do podnájmu nebo bezplatného užívání	57
6.2.4	Technický stav budovy	58
6.2.5	Neužívání bytu	59
6.2.6	Právní titul k jinému bytu.....	60
6.2.7	Bytové potřeby pronajímatele a osob jemu blízkých	61
6.2.8	Prodej bytu obcí	65
6.3	Komparace právních úprav zániku nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele.....	65
6.3.1	Neplacení nájemného	65
6.3.2	Odevzdání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele	66
6.3.3	Bytové potřeby	67
6.3.4	Nutnost vyklizení bytu	67
6.3.5	Neužívání bytu	68
6.3.6	Právní titul k jinému bytu.....	68
6.3.7	Odsouzení pro trestný čin.....	68
6.3.8	Jiné důvody k výpovědi	68
7	Zánik nájmu bytu smrtí nájemce	70
7.1	Česká právní úprava zániku nájmu bytu smrtí nájemce.....	70
7.2	Polská právní úprava zániku nájmu bytu smrtí nájemce	72
7.3	Komparace právních úprav zániku nájmu bytu smrtí nájemce	74
8	Zánik nájmu bytu pro nemožnost plnění.....	75
8.1	Česká právní úprava zániku nájmu bytu pro nemožnost plnění.....	75
8.2	Polská právní úprava zániku nájmu bytu pro nemožnost plnění.....	76
8.3	Komparace právních úprav zániku nájmu bytu pro nemožnost plnění	76
9	Zánik nájmu bytu rozhodnutím soudu	77
9.1	Česká právní úprava zániku nájmu bytu rozhodnutím soudu	77
9.2	Polská právní úprava zániku nájmu bytu rozhodnutím soudu	80
9.3	Komparace právních úprav zániku nájmu bytu rozhodnutím soudu.....	84
10	Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy	86
10.1	Česká právní úprava zániku nájmu bytu odstoupením od smlouvy	86
10.2	Polská právní úprava zániku nájmu bytu odstoupením od smlouvy	87

10.3	Komparace právních úprav zániku nájmu bytu odstoupením od smlouvy	87
11	Zánik nájmu bytu splynutím.....	89
	Závěr	90
	Přehled použitých zkratk.....	93
	Přehled použitých zdrojů	94
	Resumé.....	102
	Klíčová slova (Key Words).....	105

Úvod

Bydlení je jednou ze základních potřeb každého člověka. Nemá-li lidská bytost tuto potřebu uspokojovány, pak se necítí bezpečně, strádá i po ostatních stránkách, nemá zajištěné soukromí a nemůže se věnovat dalším aktivitám. Existuje vícero způsobů, jak lze potřebu bydlení realizovat, avšak největším limitujícím faktorem při výběru bývá finanční situace člověka. Značná část obyvatelstva bydlí v pronajatém bytě. Z charakteru smluvního vztahu, na který se v této práci zaměřuji, vyplývá, že nájemce bytu je v postavení slabší smluvní strany, tudíž zasluhuje zvláštní právní ochranu, jež však na druhou stranu nesmí nepřiměřeně omezovat vlastnická práva pronajímatele.

Podle článku 75 Ústavy Polské republiky provádějí orgány veřejné moci politiku vedoucí k uspokojování bytových potřeb občanů, zejména působí proti bezdomovectví, podporují rozvoj sociálního bydlení a podporují činnost občanů směřující k získání vlastního bydlení. Polská ústava rovněž stanoví, že ochranu práv nájemců upravuje zákon. Listina základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku České republiky sice výslovně právo na bydlení nezakotvuje, nicméně lze jej dovodit z mezinárodních smluv, kterými je Česká republika vázána a jež jsou součástí právního řádu České republiky, což potvrdil i Ústavní soud¹, který uvedl: *„Je pravdou, že Listina, coby ústavní zákon, neuvedla mezi vyhlášenými sociálními právy výslovně právo na ochranu přiměřené životní úrovně, včetně bydlení. Tato okolnost však nikterak nediskvalifikuje ústavní relevanci tohoto práva zakotveného ve výše uvedených mezinárodních smlouvách. V souladu s ustáleným principem jsou ústavní a smluvní katalogy lidských práv komplementární a působí ve vzájemné harmonii. Tento princip explicitně vyjadřují jak jednotlivé mezinárodní smlouvy o lidských právech, tak i moderní ústavy.“* Tak například Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech v článku 11 vyhláší, že *„Státy, smluvní strany Paktu, uznávají právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnující v to dostatečnou výživu, šatstvo, byt, a na neustálé zlepšování životních podmínek. Smluvní státy podniknou odpovídající kroky, aby zajistily uskutečnění tohoto práva, uznávajíce pro dosažení tohoto cíle zásadní důležitost mezinárodní spolupráce,*

¹ Nález Ústavního soudu ze dne 24. 6. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 1. 11. 2013].

založené na svobodném souhlasu.“. Evropská sociální charta v článku 16 uvádí, že „S cílem zajistit nezbytné podmínky pro plný rozvoj rodiny, která je základní jednotkou společnosti, se smluvní strany zavazují podporovat ekonomickou, právní a sociální ochranu rodinného života takovými prostředky, jako jsou rodinné dávky, daňová opatření, poskytování bydlení pro rodiny, dávek novomanželům, a jinými vhodnými prostředky.“

Téma týkající se nájmu bytu jsem se rozhodl zpracovat po absolvování povinně volitelného předmětu Bytové právo, díky němuž jsem se podrobněji seznámil s bytovým právem jako právním odvětvím² a získal cenné poznatky o právní problematice nájemního bydlení, která mě zaujala svou dynamikou a frekventovaností. Mnou vybrané téma jsem si zvolil z důvodu svého zahraničního studijního pobytu v polském městě Vratislav (polsky *Wrocław*) v rámci programu Erasmus, který mi umožnil přístup k polské odborné literatuře a konzultace polského práva s vyučujícími působícími na Vratislavské univerzitě.

Hlavním cílem mé diplomové práce je analýza jednotlivých způsobů zániku nájmu bytu v právním řádu České republiky a Polska (uplynutím doby, dohodou, odstoupením od smlouvy, rozhodnutím soudu, nemožností plnění, smrtí nájemce a dalšími způsoby) a jejich následná komparace. Tomu odpovídá i struktura práce. Největší část materie právní úpravy zániku nájmu bytu představuje výpověď, které se proto věnuje značná část diplomové práce. V práci chci podrobit rozboru i institut narovnání, který podle českého práva působí zánik závazku, avšak podle polského práva nikoliv. Přesto jsem uznal za vhodné do obsahu práce zahrnout úpravu narovnání podle obou právních řádů, neboť cíl tohoto institutu je v obou státech totožný. Nezapomenu rozebrat ani splnutí jako obecný způsob zániku závazku, který se však v obou právních systémech uplatní obdobně, a proto jsem o něm pojednal v jediné kapitole.

Za dílčí cíl mé diplomové práce lze označit i zhodnocení nejzásadnějších změn týkajících se skončení nájmu bytu, které zavedl tzv. nový občanský zákoník, neboť se chci věnovat i úpravě podle občanského zákoníku z roku 1964.

V této práci se budu zabývat především absolutním zánikem nájmu, tedy takovým, kdy nájem bytu nepřejde na jiný subjekt a byt se tak stane právně volným.

² „Existují však i právní odvětví smíšená, resp. komplexní, která v sobě zahrnují prvky různých právních odvětví základních a která mohou být vytvářena ad hoc, jako je např. právo ochrany životního prostředí, právo dopravní, právo zdravotnické atd.“ – KNAPP, V. *Teorie práva*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-028-1, s. 69.

Při analýze jednotlivých způsobů zániku závazků budu používat především metodu gramatického a logického výkladu, českou a polskou právní úpravu srovnám za pomoci komparativní metody interpretace, ale používat budu rovněž metodu teleologického výkladu, neboť mám v záměru aktivně pracovat s důvodovou zprávou a judikaturou vyšších soudů, která v kontinentálním typu právní kultury sice nemá postavení pramene práva, ale intenzivně působí na rozhodování nižších instancí.

Toto téma považuji za velmi aktuální vzhledem k tomu, že v letošním roce nabyl účinnosti zcela nový český občanský zákoník, a ke skutečnosti, že polská právní úprava nepatří mezi ty, se kterými se česká právní úprava nejčastěji srovnává.

1 Zánik nájmu bytu obecně

Tato kapitola má za úkol představit systematiku právní úpravy zániku nájmu bytu a vyložit základní pojmy spjaté s tématem mé diplomové práce.

1.1 Zánik nájmu bytu v České republice

Způsoby skončení nájmu bytu nalezneme v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), a to zejména v jeho zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu (§ 2235 až § 2301 OZ), dále v ustanoveních o způsobech zániku závazků (§ 1908 až § 2009 OZ), v ustanoveních o změnách v obsahu závazků (§ 1901 až § 1905 OZ), v obecných ustanoveních o skončení nájmu (§ 2225 až § 2234 OZ) a v ustanovení o právních událostech (§ 603 OZ).

Nájem bytu, jehož účelem je zajistit bydlení jakožto základní životní potřebu, je chráněným právním vztahem. Dokládá to mj. ustanovení § 2235 OZ, podle něhož se nepřihlíží k ujednáním, která zkracují nájemcova práva podle zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu. Takovým ujednáním by jistě bylo ujednání zkracující délku výpovědní doby, nebo umožňující pronajímateli podat výpověď z jiných než v zákoně uvedených důvodů. Odchýlení se od těchto ustanovení ve prospěch nájemce však zakázané není.

Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, což je dvoustranné právní jednání, na základě kterého jedna strana (pronajímatel) přenechává druhé straně (nájemci) za úplatu (nájemné) předmět nájmu k dočasnému užívání, a to buď na dobu určitou, nebo neurčitou. Smlouva o nájmu bytu musí mít písemnou formu, avšak domáhat se neplatnosti smlouvy pro nedostatek formy může jen nájemce (§ 2237 OZ).

Předmětem nájmu je **byt**, který definuje zákon jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (§ 2236 odst. 1 věta první OZ). Lze čerpat z důvodové zprávy, podle které se výrazem „soubor místností“ poukazuje na to, že se bude jednat pravidelně o několik místností pod společným uzamčením, tedy přístupných společnými vchodovými dveřmi. Označení „byt“ se tedy vztahuje na tzv. samostatný byt, což je takový byt, který má vlastní vstup, a osoba, která v něm bydlí, ho může obývat, aniž je závislá

na prostorech vně bytu. Není však vyloučeno, aby z ujednání stran nebo povahy věci vyplývalo něco jiného. Byt musí být vhodný k bydlení a zdravotně způsobilý. Obytný prostor je třeba chápat materiálně. Ze soukromoprávního hlediska tak půjde o chráněný nájem bytu, i když pronajatý prostor není správním rozhodnutím zkolaudován k účelu bydlení.³ Strany jsou zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor, rovněž v případě, že si pronajímatel s nájemcem ujednají, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor (§ 2236 odst. 1 věta druhá OZ). Vzhledem k tomu, že i takový prostor má zajišťovat bytové potřeby, tak musí být vhodný k bydlení a zdravotně způsobilý. Ustanovení § 2236 odst. 2 OZ navíc zdůrazňuje, že skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být nájemci na újmu. Z pohledu soukromého práva je tak bez významu, pokud pronajatý prostor není administrativně určen k bydlení.

Jinak tomu bylo podle předchozí právní úpravy. Legální definice v OZ 1964 chyběla. Zrušený zákon č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) definoval v § 2 byt jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Toho se držel i Nejvyšší soud⁴, který například uvedl, že *„V právní praxi je však konstantně zastáván názor, že při posouzení otázky, zda je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost) bytem, je nutno vycházet ze stavebněprávních předpisů; rozhodující je přitom kolaudační stav, nikoliv faktický způsob jejich užívání.“*

Oceňuji přístup zákonodárce, který odstranil formální překážky bydlení a upřednostnil ochranu nájemce, neboť porušení povinností plynoucích z veřejnoprávních norem by mělo být sankcionováno veřejnoprávními prostředky, ale nemělo by se dotknout tohoto soukromoprávního vztahu, na základě kterého nájemce uspokojuje své bytové potřeby ve zdravotně nezávadném prostoru, který je vhodný k bydlení.

Nově se zvláštní ustanovení o nájmu bytu přiměřeně použijí i na nájem domu (§ 2236 odst. 3 OZ), na který se podle dosavadní právní úpravy aplikovala ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ 1964“), o obecném nájmu a nájemci domu tudíž nebyla poskytována stejná ochrana jako nájemci bytu, i když měl dům pronajat za účelem bydlení. Podle důvodové zprávy je zvláštním ustanovením o nájmu bytu namísto podřídit i případy, kdy bude

³ ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 850-851.

⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 1. 11. 2013].

pronajat i jiný objekt nebo prostor způsobilý sloužit k uspokojení bytových potřeb nájemce (např. hausbót nebo dostatečně vybavený obytný vůz). Podle § 2235 odst. 2 OZ se však vylučují případy, kdy je byt nebo dům pronajat k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu (např. prázdninový pobyt nebo dočasné ubytování k zajištění několikaměsíční stáže). Tuto změnu dle mého názoru nelze hodnotit jinak než pozitivně, poněvadž nedůvodné rozdíly v ochraně nájemce bytu a nájemce domu zde neměly opodstatnění.

Ačkoliv tedy v této práci užívám pojem „nájem bytu“, je nutné mít na paměti výše uvedené.

OZ nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014. Podle **přechodného ustanovení** se nájem řídí OZ ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem. Vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti OZ se však posuzují podle dosavadních právních předpisů (§ 3074 odst. 1 OZ). Pokud tedy byla doručena výpověď (v případě pronajímatele výpověď bez přivolení soudu podle § 711 OZ 1964) před nabytím účinnosti OZ, její účinky zůstávají zachovány, přičemž platnost výpovědi, jakož i délka a běh výpovědní doby se posoudí podle dosavadní právní úpravy. Pokud by byla výpověď podle § 711 OZ 1964 doručena již za účinnosti OZ, bylo by nutné posoudit, zda výpovědní důvod je v souladu s novou právní úpravou. Bylo-li zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi bytu přede dnem nabytí OZ, dokončí se podle dosavadních právních předpisů (§ 3076 OZ).

1.2 Zánik nájmu bytu v Polsku

Právní úprava nájmu je v polském zákoně ze dne 23. 4. 1964, občanský zákoník, Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „KC“) obsažena ve dvou oddílech (čl. 659 až 679 KC a čl. 680 až 692 KC). Druhý z nich upravuje tzv. nájem prostor (*najem lokali*), jehož ustanovení jsou k oddílu prvému, upravujícího nájem obecně, ve vztahu speciality (čl. 680 KC). Stěžejním polským právním předpisem regulujícím značnou část práv a povinností souvisejících se zánikem nájmu bytu je zákon ze dne 21. 6. 2001, o ochraně práv nájemníků, obecním bytovém fondu a o změně občanského zákoníku, Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OchrLokU“).

Dle čl. 2 OchrLokU, jenž vymezuje základní pojmy, se prostorem rozumí prostor sloužící k uspokojování bytových potřeb, ale také prostor sloužící tvůrci jako pracovna k provozování činnosti v oblasti kultury a umění. Za prostor se pro účely OchrLokU nepovažuje místnost určená ke krátkodobému pobytu osob, zejména nacházející se v budovách internátů, kolejí, ubytoven, hotelů, rekreačních domů nebo v jiných budovách sloužících k turistickým či relaxačním účelům. Pojem „prostor“ tedy nezahrnuje pouze prostory určené k bydlení, ale i takové, které slouží jiným účelům. Téma práce je omezeno pouze na nájem bytu sloužícího k zajištění bytových potřeb, proto bude v práci namísto doslovného označení „prostor“ užíván termín „**byt**“, jenž je navíc pro českou právní terminologii konformnější. Zákon nevyžaduje splnění žádných dalších podmínek mimo účelu prostoru, ke kterému má sloužit. Za prostor sloužící k uspokojování bytových potřeb je tudíž možno, mimo uvedených výjimek, považovat jakoukoliv místnost, ve které lze bydlet. Nemusí se jednat o byt jako celek, ale může jím být pouze pokoj. Není vyžadováno splnění technických norem, určité minimální podlahové plochy či samostatnost prostoru.

OchrLokU termínem „*lokator*“ označuje nejen osobu nájemce, ale také osobu, jež užívá byt na základě jiného právního titulu než vlastnického (čl. 2 OchrLokU odst. 1 bod 1). V práci budu užívat označení „**nájemce**“, přičemž je nutno mít na paměti, že podle OchrLokU se bude jednat o nájemce v užším smyslu, podnájemce i osobu, které nájemce předal byt do bezplatného užívání. Za nájemce je nutno, jak potvrzuje i judikatura polského Nejvyššího soudu⁵, považovat i manžela, jehož právo k užívání bytu vyplývá z čl. 28¹ věty první zákona ze dne 25. 2. 1964, rodinný opatrovnícký zákoník, Dz. U. 1964 nr 9 poz. 59, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „KRO“). Odborná literatura se shoduje na tom, že za nájemce ve smyslu OchrLokU se považuje i osoba s tzv. odvozeným titulem, zejména osoba, která je v alimentacním poměru k osobě oprávněné k užívání bytu.⁶ Právnícká osoba nemůže být nájemcem, jelikož nemá bytové potřeby, které by mohla uspokojovat. Nicméně podle judikatury Nejvyššího soudu⁷ lze konstatovat, že podnájemce jako fyzická osoba nemůže být zbaven ochrany plynoucí z OchrLokU, pokud byl nájem vypovězen pronajímatelem,

⁵ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 2006, sp. zn. V CSK 185/05.

⁶ Viz např. PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 77.

⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2004, sp. zn. III CZP 31/04. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 8. 2. 2014].

který uzavřel nájemní smlouvu s právnickou osobou (např. obcí) za účelem uspokojení bytových potřeb podnájemce.

Vlastníkem (*właściciel*), kterého budu v práci označovat jako „**pronajímatele**“, se podle čl. 2 odst. 1 bod 2 OchrLokU rozumí pronajímatel, jakož i jiná osoba, se kterou je nájemce v právním vztahu, jenž ho opravňuje k užívání bytu. Postavení pronajímatele má pro účely OchrLokU tedy i nájemce, který dal byt třetí osobě do podnájmu či bezplatného užívání.

1.3 Komparace právních úprav

Je na první pohled evidentní, že zákonodárci obou států zvolili odlišnou koncepci právní úpravy ochrany nájemce. Rozdílnost se projevuje jak v zakotvení právní úpravy skončení nájmu bytu v rámci právního řádu i občanského zákoníku, tak i chápání klíčových pojmů souvisejících s tématem mé diplomové práce.

Zatímco česká právní úprava setrvává na obsahu zvláštních ustanovení o nájmu bytu v občanském zákoníku a ústředním hmotněprávním předpisem tak zůstává OZ, polský zákonodárce se rozhodl pro zakotvení právní ochrany nájemců bytů v samostatném zákoně. V polském jazyce se běžně užívá obecné slovo „*przestr*“, které může znamenat jak prostor sloužící k uspokojování bytových potřeb, tak prostor sloužící k jinému účelu, zatímco česká terminologie vždy rozlišuje nájem bytu (a domu) a nájem prostoru sloužícího podnikání (dřívější česká právní úprava užívala pojem nájem nebytových prostor). Obě tyto skupiny prostorů jsou v polském občanském zákoníku upraveny společně, přestože existují některá ustanovení týkající se výlučně bytových prostor, avšak ta netvoří samostatný pododdíl jako v českém občanském zákoníku.

Obě právní úpravy pojímají předmět nájmu jako prostor, jenž má sloužit k uspokojování bytových potřeb, a shodně vyjímají ze zvláštní ochrany nájem prostor určených ke krátkodobým účelům. OchrLokU však nedefinuje byt jako samostatný byt tvořený místností nebo souborem místností. Naopak podle důvodové zprávy k českému občanskému zákoníku se u nás s takovým pojetím bytu primárně počítá.

Polská právní terminologie zná pojem „nájemce“ ve stejném smyslu jako jej chápeme u nás a obdobně jej užívá v občanském zákoníku. Nadto však polský jazyk

běžně používá širší pojem „*lokator*“, který označuje osobu užívající prostor („*lokal*“), a jelikož právě s tímto pojmem pracuje OchrLokU, tak se, jak již vyplývá z předchozího výkladu, dostává v Polsku právní ochrany širšímu okruhu osob, než je tomu v České republice.

2 Zánik nájmu bytu uplynutím doby

2.1 Česká právní úprava zániku nájmu bytu uplynutím doby

Na rozdíl od předchozí právní úpravy OZ ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu nestanoví, že nájem na dobu určitou může skončit rovněž uplynutím doby a je tak třeba použít obecné ustanovení o právních událostech, podle kterého práva a povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny (§ 603 OZ).

Jak vyplývá z § 2204 odst. 1 OZ, nájem na dobu určitou lze ujednat tak, že se strany dohodnou na době trvání nájmu nebo na dni jeho skončení. Pokud tak neučiní, uplatní se nevyvratitelná právní domněnka, že se jedná o nájem na dobu neurčitou. Dohodli-li se strany na době trvání nájmu, skončí nájem uplynutím této doby (§ 603 OZ).⁸ Podle judikátu Nejvyššího soudu⁹ může být doba nájemního poměru sjednaného na dobu určitou dohodnuta „*nejen uvedením určitého časového období (např. měsíců) jeho trvání, popř. uvedením konkrétního dne, k němuž nájemní poměr zanikne, ale i tak, že dobu trvání nájemního poměru lze vázat na konkrétním datem neurčitelnou objektivně zjistitelnou skutečnost, z níž je možné bez pochyb zjistit, kdy nájemní poměr skončí, přičemž v době sjednání takovéto dohody nemusí mít účastníci jistotu, kdy takto sjednaná doba uplyne, je však jisté, že tato skutečnost nastane. Případně lze též dobu trvání nájemního poměru sjednat kombinací určitého časového období a objektivně zjistitelnou skutečností, od níž dohodnuté časové období počíná běžet.*“ Nutno zdůraznit, že způsob ujednání doby nájmu nesmí vzbuzovat pochybnosti o její určitosti.

Pouhá skutečnost, že nájemce užívá byt i po dni, kdy měl nájem bytu skončit, ještě neznamena, že takové jednání nájemce je nezákonné, nýbrž naopak za splnění dvou podmínek uvedených v § 2285 OZ může dojít k **obnovení nájmu bytu**. Nájemcovo pokračování v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, je prvou podmínkou. Přikláním se k názoru, že se může jednat o skončení nájmu na základě uplynutí doby nájmu, ale i na základě jiného způsobu

⁸ Konec doby určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá skutečnost, od níž se doba počítá. Není-li takový den v posledním měsíci, připadne konec doby na poslední den měsíce (§ 605 OZ). Polovinou měsíce se rozumí patnáct dnů a středem měsíce jeho patnáctý den. Je-li doba určena na jeden nebo více měsíců a část měsíce, počítá se část měsíce naposled (§ 606 OZ).

⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 06. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 5. 11. 2013].

zániku nájmu (např. výpovědi), neboť ustanovení § 2285 nespojuje institut obnovení nájmu bytu pouze se smlouvou na dobu určitou, ani s určitým důvodem skončení nájmu bytu. V tomto smyslu zákonné ustanovení vykládá například Křeček¹⁰ nebo Uhlířová¹¹, avšak jiní autoři¹² rozebírají tuto problematiku pouze ve spojení s uplynutím nájemní doby. Druhou podmínkou je, že pronajímatel v uvedené době nevyzve nájemce, aby byt opustil. Důsledkem je pak nevyvratitelná domněnka, že nájem byl znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše však na dobu dvou let. Důvodová zpráva¹³ toto označuje jako sankci za nedostatečnou aktivitu pronajímatele. Jedná se tedy o uplatnění zásady občanského práva, podle které právo patří bdělým, kteří dbají o svá práva (*vigilantibus iura*).

Výzva k opuštění bytu, jež musí být nájemci doručena, musí mít písemnou formu (§ 2285 věta druhá OZ). Ustanovení § 2285 neplatí, pokud si strany ujednaly něco jiného. Je tedy možné, aby strany například založily povinnost nájemce opustit byt i bez předchozí výzvy pronajímatele, jinými slovy vyloučily možnost obnovení nájmu. Podle Křečka¹⁴ by bez doručení výzvy byla pronajímatelova žaloba na vyklizení bytu předčasná, protože nájemce by mohl oprávněně namítnout, že bez předchozí písemné výzvy k opuštění bytu očekával obnovení nájemní smlouvy.

Odlišnost právní úpravy podle OZ 1964 ve znění od 1. listopadu 2011 spočívala zejména v tom, že mlčky provedené obnovení nájmu (*relocatio tacita*) pro případ, že nájemce bude i po uplynutí sjednané doby nájmu nadále užívat byt a pronajímatel do 30 dnů ode dne uplynutí doby určité nepodá k soudu návrh na vyklizení (§ 676 odst. 2 OZ 1964) si naopak musely strany ve smlouvě uzavírané na dobu určitou výslovně ujednat (§ 710 odst. 3 OZ 1964). Nyní se pronajímatel ocitá ve snazší situaci, neboť se již nemusí obracet na soud, ale postačí, když pošle nájemci výzvu. Došlo rovněž ke změně koncepce obnovení nájmu. Zatímco podle předchozí právní úpravy se obnovil původní nájemní vztah, podle OZ platí, že vzniká nový nájemní poměr.

¹⁰ KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014. Praktik. ISBN 978-80-87576-99-1, s. 108.

¹¹ JANKŮ, M., KELBLOVÁ, H., UHLÍŘOVÁ, M., ZAPLETALOVÁ, D. *Nové občanské právo v kostce: Stručný úvod*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-516-9, s. 198.

¹² Viz např. NOVOTNÝ, P., BUDÍKOVÁ, P., IVIČIČOVÁ, J., KEDROŇOVÁ, K., ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého. ISBN 978-80-247-5164-1, s. 151.

¹³ ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 867.

¹⁴ KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014. Praktik. ISBN 978-80-87576-99-1, s. 109.

2.2 Polská právní úprava zániku nájmu bytu uplynutím doby

Je-li nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou, tvoří běžný způsob zániku nájmu bytu uplynutí sjednané doby nájmu, jejíž délka není neomezená. Podle čl. 661 § 1 KC platí, že nájem uzavřený na dobu delší než deset let se po uplynutí tohoto termínu považuje za uzavřený na dobu neurčitou. Nájemci je tak po uplynutí deseti let zajištěna možnost snazšího ukončení nájemního vztahu.

Doba trvání nájmu může být vymezena určením konkrétního data skončení nájmu nebo doby, jejímž uplynutím nájem skončí. Judikát Nejvyššího soudu¹⁵ výslovně potvrdil, že ukončení nájmu uzavřeného na dobu určitou může být rovněž spojeno s určitou událostí, o které nevíme, kdy nastane, ale podle lidských očekávání s jistotou nastane (např. smrt člověka). Pokud strany neujednají dobu nájmu, nutno dojít k závěru, že byl nájem sjednán na dobu neurčitou¹⁶.

Prodloužení nájmu upravuje čl. 674 KC tak, že *„Jestliže po uplynutí doby určené ve smlouvě nebo ve výpovědi nájemce nadále užívá věc se souhlasem pronajímatele, v případě pochybností se nájem považuje za prodloužený na dobu neurčitou.“* Strany jsou pak stále vázány smluvními ujednáními kromě těch, které se týkají doby trvání smlouvy. Dispozitivní ustanovení čl. 674 KC se neuplatní, pokud strany ve smlouvě vyloučily jeho aplikaci nebo pokud ujednaly odlišný způsob prodloužení¹⁷ nebo pokud není pochyb o záměru alespoň jedné ze stran nepokračovat v nájmu, i když je předmět nájmu ještě dočasně užíván. Souhlas pronajímatele může být vyjádřen i konkludentně¹⁸ např. neprojevením nesouhlasu, což je obvykle podloženo přijetím nájemného. Podle polské judikatury¹⁹ *„(...) nelze přijmout názor, že nevyužití soudní cesty k zbavení nájemce obývání místností svědčí o tom, že byla konkludentní cestou uzavřena další*

¹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 1990, sp. zn. IV CR 236/90. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 10. 2. 2014].

¹⁶ OLCZYK, M. *Najem lokalu mieszkalnego*. 1. vyd. Varšava: LexisNexis, 2007. ISBN 978-83-7384-689-5, s. 24.

¹⁷ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 1980, sp. zn. II CR 110/80.

¹⁸ Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 1983, sp. zn. IV CR 569/82 nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 6. 6. 1959, sp. zn. III CR 832/58.

¹⁹ Rozhodnutí Vojvodského správního soudu v Lodži ze dne 24. 9. 2008, sp. zn. I SA/Łd 482/08. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 25. 2. 2014].

smlouva.“ K vyloučení aplikace čl. 674 postačí, oznámí-li pronajímatel, že nesouhlasí s pokračováním nájmu nebo vyžádá-li vrácení předmětu nájmu.²⁰

2.3 Komparace právních úprav zániku nájmu bytu uplynutím doby

Možnosti vymezení doby nájmu jsou v obou právních úpravách obdobné. Výrazný rozdíl lze sledovat v minimální délce sjednané doby určité pro uplatnění pravidla, že po uplynutí stanovené doby se již jedná o nájem uzavřený na dobu neurčitou. Zatímco OZ stanovil 50 let²¹, KC pouze 10. Český občanský zákoník to do jisté míry kompenzuje tím, že umožňuje domáhat se zrušení nájmu po uplynutí deseti let od vzniku závazku, pokud byla nájemní smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoliv na dobu delší než deset let²².

Pro nájemce je však eventuální prodloužení nájmu výhodněji upraveno v Polsku, neboť nájem se tam za jistých podmínek prodlužuje na dobu neurčitou, zatímco v České republice se nájem obnovuje nejvýše na dobu dvou let. Ustanovení jsou však v obou právních rádech dispozitivní povahy.

²⁰ GÓRECKI, J., MATUSIK, G. *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II: Zobowiązania*. Varšava: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-83-255-4818-6, s. 1307–1308.

²¹ K podrobnějšímu výkladu odkazují na kapitolu 5.1.1.

²² K podrobnějšímu výkladu odkazují na kapitolu 9.1.

3 Zánik nájmu bytu dohodou

3.1 Česká právní úprava zániku nájmu bytu dohodou

Český OZ na rozdíl od polského KC obsahuje výslovné ustanovení upravující možnost smluvních stran ujednat si zánik závazku, aniž bude zřízen závazek nový (§ 1981). Jde o obecný způsob zániku závazku vycházející ze smluvní autonomie vůle, jenž také nazýváme dissoluce. Tímto závazkem může být nepochybně i nájem bytu. Účinky dohody o zániku závazku nastávají zásadně *ex nunc*²³ a dle mého názoru si strany nemohou ujednat účinky *ex tunc*, neboť by to odporovalo trvajícimu charakteru předmětu plnění.

OZ obsah dohody o skončení nájmu bytu blíže nevymezuje. Dohoda musí splňovat obecné náležitosti právního jednání, především v ní musí být dostatečně určitě identifikován nájemní vztah, jenž má na základě této dohody zaniknout (označením bytu a uvedením data uzavření smlouvy).

V odborné literatuře nepanuje jednotný názor na formu dohody o zániku závazku. Někteří autoři²⁴ se domnívají, že ji lze uzavřít i v jiné než písemné formě. Jiní²⁵ však mají za to, že ustanovení § 564, které stanoví, že pokud zákon pro právní jednání vyžaduje určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě, je třeba vykládat extenzivně. V tomto ustanovení se hovoří pouze o změně obsahu právního jednání, ovšem za pomoci logického výkladu by bylo možné argumentovat, že je-li vyžadována určitá forma pro pouhou změnu závazku, tím spíše by měla být tato forma vyžadována i pro jeho zrušení (*argumentum a fortiori*). Podle § 2237 OZ se pro smlouvu o nájmu bytu nebo domu vyžaduje písemná forma, proto podle naposledy zmíněného výkladu by i dohoda o skončení nájmu měla mít písemnou²⁶ nebo přísnější formu²⁷. Musíme však vyčkat na judikaturu, která dá odpověď na to, který výklad má být aplikován.

²³ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-535-0, s. 1114.

²⁴ Viz např. LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9, s. 2034.

²⁵ MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419–654*. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-7502-003-1, s. 657.

²⁶ Podle § 562 OZ je písemná forma zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby.

K tomu, aby byla písemná dohoda platná, se vyžadují podpisy jednajících, které mohou být nahrazeny mechanickými či elektronickými prostředky (§ 561 OZ). Nájem bytu zaniká dnem, na kterém se strany domluvily, jinak uzavřením dohody (akceptací oferty).

Dosavadní právní úprava do jisté míry odrazovala pronajímatele k uzavírání dohod o skončení nájmu bytu, protože pokud nájem bytu skončil tímto způsobem, tak nemohl požádat obec o zajištění bytové náhrady, pokud ji nemohl zajistit sám (§ 1 zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů).

3.2 Polská právní úprava zániku nájmu bytu dohodou

Polské právní předpisy pracují s pojmem „zrušení smlouvy“ (*rozwiązanie umowy*)²⁸, avšak jeho obsah výslovně neupravují. Přípustnost v polských právních předpisech blíže nevymezené dohody smluvních stran o zrušení smlouvy (*umowa rozwiązująca, contrarius consensus*) jako dvoustranného právního jednání vychází ze zásady smluvní volnosti účastníků, jež je v KC zakotvena v čl. 353¹, podle kterého „*Strany uzavírající smlouvu mohou upravit právní vztah podle svého uvážení, pokud jeho obsah nebo účel nebude odporovat povaze právního vztahu, zákonu nebo zásadám společenského soužití.*“

Podle judikátu Nejvyššího soudu nemohou strany ukončit nájem s účinky od počátku.²⁹ Příčinou připuštění v případě nájmu pouze účinků *ex nunc* je skutečnost, že předmětem plnění je trvajícím chování (pasivní chování pronajímatele spočívající ve strpení užívání bytu nájemcem), které již bylo vykonáno a realizace „vrácení“ takového plnění by byla z právních i ekonomických důvodů těžko představitelná. Zánik nájmu s účinky *ex tunc* je možný pouze v případě, že ještě nebylo započato s plněním závazků z nájmní smlouvy, resp. nedošlo k odevzdání předmětu nájmu.³⁰

²⁷ Přísnější formou může být písemná forma s ověřenými podpisy nebo osvědčená notářským zápisem, popř. notářským zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti notářského zápisu.

²⁸ Viz např. čl. 77 či 357¹ KC.

²⁹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2002, sp. zn. V CKN 1374/00.

³⁰ PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 53.

Před uvedením požadavků na formu dohody o zrušení závazku považuji za nutné nastínit základní polskou koncepci forem právního jednání. S výjimkami stanovenými zákonem může být vůle osoby činící právní jednání vyjádřena jakýmkoliv chováním, ze kterého dostatečným způsobem vyplývá její vůle (čl. 60 KC). Zmíněnými výjimkami ze zásady svobody formy jsou tzv. zvláštní formy právního jednání, které mohou být stanoveny zákonem nebo si je mohou podle čl. 76 KC ujednat smluvní strany (*pactum de forma*). Patří mezi ně tzv. běžná písemná forma, elektronická forma a kvalifikovaná písemná forma, do které se řadí písemná forma s úředním ověřením data, písemná forma s ověřením podpisu a forma notářského zápisu.

Zvláštní formy právního jednání můžeme dělit také podle důsledků jejich nedodržení na formu pro důkazní účely (*ad probationem*), formu pod sankcí neplatnosti (*ad solemnitatem*) a formu vyvolávající zvláštní právní účinky (*ad eventum*). Jestliže zákon předepisuje běžnou písemnou formu, její nedodržení způsobuje neplatnost právního jednání pouze tehdy, pokud zákon za nedodržení formy právního jednání stanoví sankci neplatnosti. Pokud zákon předepisuje jinou zvláštní formu právního jednání, její nedodržení způsobuje neplatnost právního jednání (čl. 73 KC). Lze tedy interpretovat, že ustanovení ve formě *ad probationem* je takové, které stanovuje běžnou písemnou formu a nepředepisuje sankci neplatnosti právního jednání (*ad solemnitatem*) nebo nevyvolává zvláštní právní účinky (*ad eventum*). Důsledek nedodržení takového ustanovení je procesní povahy a konkrétně jím je nepřipustnost důkazu výsledkem svědků či výsledkem účastníků (čl. 74 § 1 KC). Tyto důkazy by byly přípustné pouze tehdy, pokud by s jejich provedením obě strany vyslovily souhlas nebo pokud by provedení právního úkonu bylo písemně ozřejmeno (čl. 74 § 2 KC).

Podle čl. 660 KC musí být smlouva o nájmu nemovitosti nebo místnosti uzavřená na dobu delší než rok uzavřena písemně, a v případě nezachování této formy se považuje smlouva za uzavřenou na dobu neurčitou (forma *ad eventum*). Smlouva o nájmu bytu může být tedy uzavřena v jakékoliv formě kromě případu, kdy má být uzavřena na dobu delší než jeden rok. Čl. 77 § 2 KC pak pro dohodu o ukončení nájmu předepisuje písemnou formu, byla-li smlouva uzavřena písemně (forma *ad probationem*). Jestliže byla smlouva uzavřena v jiné zvláštní formě, musí dohoda o ukončení nájmu zachovat takovou formu, jakou zákon nebo strany pro uzavření smlouvy určily (čl. 77 § 3 KC).

3.3 Komparace právních úprav zániku nájmu bytu dohodou

Ačkoliv právní úpravy kladou různé nároky na formu dohody o ukončení nájmu bytu, jedná se o samozřejmý způsob zániku závazku vyplývající ze zásady smluvní autonomie stran, kterou se rozumí nejen svoboda smlouvu uzavřít, vybrat si spolukontrahenta, určit obsah smlouvy, ale smlouvu za dohodnutých podmínek i zrušit, a z tohoto důvodu obsahují právní řády obou států srovnatelnou právní úpravu.

Obecně se obě právní úpravy shodují na tom, že si smluvní strany mohou zvolit, zda účinky dohody o zrušení smlouvy mají nastat od počátku či od nynějška³¹, a že pokud strany neurčily jinak, má dohoda účinky *ex nunc*.³² Charakter předmětu plnění smlouvy o nájmu bytu však nedovoluje, aby mohl být závazek zrušen s účinky od počátku.

³¹ Viz PYRZYŃSKA, A. *Rozwiązanie umowy przez strony*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2003. ISBN 83-7247-716-7, s. 18.

³² Viz KITŁOWSKI, E. *Prawo zobowiązań: Część ogólna*. Warszawa: Lex a Wolters Kluwer business, 2013. ISBN 9788326442421, str. 359 a HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-535-0, s. 1114.

4 Zánik nájmu bytu narovnáním a novací

4.1 Česká právní úprava zániku nájmu bytu narovnáním a novací

Další dohodou avšak již méně obvyklou, na základě které může dojít k zániku nájmu, je **dohoda o privativní novaci** (§ 1902 OZ), jež se od dissoluce liší tím, že strany mají úmysl zrušit starý závazek a nahradit ho novým (*animus novandi*). Pojmovou odlišností novace od narovnání, o kterém bude pojednáno dále, je to, že na základě novace má být zrušen existující a platný závazek, který je zároveň jasný a srozumitelný, zatímco narovnání ruší závazek sporný nebo pochybný. Jako příklad privativní novace v oblasti nájemního bydlení si lze představit situaci, kdy pronajatý byt má být vyměněn za jiný byt, který patří témuž pronajímateli.

Jedním z dalších možných způsobů skončení nájmu bytu je **dohoda o narovnání** (*transactio*), prostřednictvím které strany ruší dosavadní závazek, jenž je mezi nimi sporný nebo pochybný, a nahrazují ho závazkem novým (§ 1903 odst. 1 věta první OZ). Narovnáním činí strany oboustranné ústupky a vyhýbají se případnému soudnímu sporu. Narovnání se musí týkat celého nájemního vztahu, nikoliv jen některých práv a povinností, jinak by nedošlo ke skončení nájmu bytu, ale pouze k jeho změně. Narovnání (stejně jako novace) je samostatným právním důvodem vzniku nového závazku. Není nezbytné, aby původní nájemní smlouva byla platná, resp. původní závazek vůbec existoval. Právě platnost či existence závazku může být předmětem sporu či pochybnosti. Podstatné je, že rozpory a nejasnosti vyplývají ze subjektivního přesvědčení stran. Podle Ústavního soudu³³ „*Institut narovnání slouží především k tomu, aby se předešlo dalším sporům, jeho účelem není zjištění, jak se věci mají, ale odstranění pochybností tím, že se původní závazek, ve kterém se sporné právo vyskytlo, ruší a nahrazují se závazkem novým.*“

Na platnost narovnání nemá vliv omyl ohledně toho, co bylo mezi stranami sporné nebo pochybné (§ 1904 věta první OZ). Kdyby tomu tak nebylo, tak by se popřel samotný smysl narovnání, protože jak již bylo řečeno, spory či pochybnosti jsou hodnoceny stranami subjektivně, což znamená, že s ohledem na to, že podle objektivního práva musí existovat správné řešení, se jedna ze stran, popřípadě obě

³³ Usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 6. 2000, sp. zn. IV. ÚS 13/2000. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 15. 11. 2013].

strany mýlí. Institut narovnání umožňuje stranám, aby vzájemný rozpor odstranily bez účasti třetí strany, která by rozpor objektivně posoudila. Proto je třeba tomuto omylu odepřít právní relevanci, jinak by dohoda o narovnání neplnila svůj účel, protože by mohla být následně napadána pro omyl, který spor či pochybnost v zásadě předpokládá. Právně relevantní je pouze omyl vyvolaný lstí nebo omyl ohledně toho, co mezi stranami sporné nebo pochybné nebylo.³⁴

Podle § 1906 OZ vyžaduje novace i narovnání písemnou formu, byl-li původní závazek zřízen v písemné formě. OZ nyní více chrání práva nájemce tím, že stanoví, že pronajímatel nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy (§ 2237 OZ) a že nájemní smlouva se považuje za řádně uzavřenou, užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu (§ 2238 OZ). Podotýkám, že písemnou formu smlouvy o nájmu bytu nevyžadoval OZ 1964 ve znění účinném od 1. 1. 1992 do 31. 12. 1994. Například právě ústně či konkludentně uzavřená smlouva by se mohla stát předmětem sporu v okamžiku, kdy by jedna strana začala tvrdit, že nejde o nájemní smlouvu. Dalším příkladem by mohla být pochybnost ohledně toho, zda došlo k přechodu nájmu bytu.

Obdobným způsobem upravoval tyto dohody OZ 1964 (§ 585 až 587), který je systematicky zařadil do oddílu o zániku závazků (dnes v oddíle o změnách v obsahu závazků).

4.2 Polská právní úprava narovnání a novace

Hned v úvodu této podkapitoly musím opětovně upozornit, že narovnáním v polském právu se nezakládá nový právní vztah, proto nedochází k zániku původního závazku. I přes tuto skutečnost považuji vzhledem k totožnému cíli tohoto institutu v obou právních rádech a zajímavé dřívější zvláštní úpravě za vhodné problematiku narovnání podle polské právní úpravy rozebrat.

Institut **novace** (*odnowienie*), jakožto právní jednání, na základě kterého dochází k zániku závazku, který je zastoupen závazkem novým, je v KC upraven v ustanovení v čl. 506 § 1, podle kterého závazek zaniká, pokud za účelem zrušení závazku se

³⁴ FIALA, J., KINDL, M., et al. *Občanský zákoník. Komentář*. II. Díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. ISBN 978-80-7357-395-9, s. 1120.

dlužník zavazuje se souhlasem věřitele k výkonu jiného plnění nebo dokonce stejnému plnění, ale na základě jiného právního důvodu.

Dohoda o **narovnání** může být uzavřena i ohledně práv a povinností nájemců bytu. Právní úprava dohody o narovnání, jež si klade za cíl odstranit pochybnosti a spory mezi smluvními stranami, které již nastaly, nebo které v budoucnu mohou nastat, je v polském občanském zákoníku nesystematicky zařazena do hlavy XXXV. třetí knihy, tedy do zvláštní části závazkových právních vztahů. Dohoda o narovnání je konsensuálním, kauzálním a synallagmatickým³⁵ závazkovým právním vztahem, prostřednictvím které strany činí vzájemné ústupky v rámci mezi nimi existujícího právního vztahu za účelem:

- 1) odstranění pochybností ohledně pohledávek vyplývajících z tohoto právního vztahu (např. uznání sporné pohledávky) nebo
- 2) zajištění jejich plnění (např. zřeknutí se námitky promlčení) nebo
- 3) odstranění existujícího sporu nebo takového, který by mohl vzniknout (čl. 917 KC).

Podstatnými náležitostmi (*essentialia negotii*) dohody o narovnání jsou označení právního vztahu, kterého se narovnání týká, cíl narovnání a určení vzájemných ústupků. Stranami uzavírajícími dohodu o narovnání jsou smluvní strany sporného právního vztahu. Článek 917 KC vyžaduje vzájemné ústupky stran. Charakter vzájemnosti by přitom měl být vnímán spíše subjektivně než objektivně tak, aby strany pociťovaly, že k vzájemným ústupkům skutečně dochází.³⁶ Svědčí o tom i výroky Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2006.³⁷

Zamezit právním následkům dohody o narovnání uzavřené v omylu je podle čl. 918 § 1 KC přípustné za splnění dvou podmínek. Zaprvé se omyl musí týkat

³⁵ Viz čl. 487 § 2 KC: „Smlouva je vzájemná, pokud se obě strany zavazují takovým způsobem, že plnění jedné z nich má být ekvivalentem druhého plnění.“

³⁶ KONIK, P. *Zobowiązania*. Varšava: C. H. Beck, 2014. Wykłady Becka. ISBN 978-83-255-5590-0, s. 531.

³⁷ Sp. zn. IV CK 393/05: „1. O kvalifikaci právního jednání jako dohody o narovnání (art. 917 KC) nerozhodují ústupky, které strany navzájem činí v rámci mezi nimi existujícího právního vztahu, vzhledem ke skutečnému, objektivně určenému obsahu tohoto vztahu, nýbrž vzájemné ústupky stran v porovnání s tím, jak každá ze stran vnímá obsah právního vztahu a je přesvědčená o druhu a rozsahu pohledávek z něho vyplývajících.

2. Druh a rozsah vzájemných ústupků mohou být různé a objektivně vzato nemusí být stejně důležité. Vzájemné ústupky také nemusí být ekvivalentní. Na to, zda je něco ústupkem strany vůči druhé straně, poukazuje nejen obsah právního vztahu, na základě kterého se uzavírá dohoda o narovnání, ale tehdy, kdy cílem narovnání je zajištění plnění pohledávky, také okolnosti, za jakých může být vykonáno. Nutno dodat, že stranami činně vzájemné ústupky nemusí být vyjádřené *expressis verbis* v obsahu dohody o narovnání. Na jejich existenci mohou poukazovat okolnosti uzavření dohody o narovnání, které mohou být v soudním řízení zjištěny všemi přípustnými důkazy.“ In: LEX [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 11. 3. 2014].

faktického stavu, o kterém strany podle obsahu dohody o narovnání neměly pochybnosti. Druhou podmínkou je skutečnost, že spor nebo pochybnosti by nebyvaly vznikly, kdyby v době uzavření dohody o narovnání strany znaly skutečný stav věci. Není možné zrušit právní účinky dohody o narovnání z důvodu získání důkazů k pohledávkám, kterých se dohoda o narovnání týká, ledaže by byla uzavřena ve zlé víře (čl. 918 § 2 KC).

Ustanovení upravující dohodu o narovnání neukládají povinnost dodržení určité zvláštní formy, avšak spočívá-li ústupek v ukončení smlouvy, musí narovnání podle právní nauky³⁸ dodržet formu ve smyslu čl. 77 KC (viz kap. 3.2).

Do roku 2004 platil čl. 12 OchrLokU³⁹, který ukládal pronajímateli povinnost předložit návrh na uzavření dohody o narovnání ohledně zaplacení neuhrazených i současných pohledávek jako nutné podmínky pro podání výpovědi na základě čl. 11 odst. 2 bodu 2 OchrLok (viz kap. 6.2.2), jestliže domácnost nájemce vykazovala, že příjmy nájemce jsou takové výše, že je oprávněn v dané obci⁴⁰ ucházet se o sociální byt. Dohoda o narovnání musela minimálně obsahovat buďto ujednání o rozložení dluhu na splátky přinejmenším takovým způsobem, aby výše, kterou má nájemce měsíčně splácet z titulu dohody o narovnání týkající se neuhrazených částek, nepřevyšovala výši měsíčního nájemného a jiných poplatků, kterou byl povinen platit v době uzavření smlouvy, nebo ujednání o prominutí úroků z neuhrazených částek vzniklých ke dni uzavření dohody o narovnání. Pro dohodu o narovnání ve smyslu čl. 12 odst. 1 OchrLokU byla stanovena písemná forma pod sankcí neplatnosti a povinnost k jejímu uzavření do jednoho měsíce od předložení nájemci písemného návrhu podmínek narovnání (čl. 12 odst. 4 OchrLokU). Pokud v době plnění ujednání z dohody o narovnání, nebo do dvou let po jejich splnění opět nastaly důvody k vypovězení podle čl. 11 odst. 2 bodu 2 OchrLokU, ustanovení o povinnosti předložení návrhu na uzavření dohody o narovnání se již nepoužila (čl. 12 odst. 5 OchrLokU). Výpověď z nájmu bylo možné podat, pokud nájemce neplnil ujednání z narovnání po dobu dvou následujících platebních období (čl. 12 odst. 6 OchrLokU).

³⁸ DULĘBA, D. *Uгода w polskim prawie cywilnym*. 1. vyd. Varšava: LexisNexis, 2012. ISBN 978-83-7806-224-0, s. 167.

³⁹ K jeho zrušení došlo novelizací provedenou zákonem ze dne 17. 12. 2004 (Dz.U. 2004 nr 281 poz. 2783).

⁴⁰ Na tomto místě musím upozornit, že kde v této práci odkazují na tuto poznámku, tak použitým slovem „obec“ překládám polské slovo „gmina“, které označuje územní jednotku, jež se však od české obce do jisté míry liší. „Gmina“ může vytvářet pomocné jednotky. Tyto územní samosprávné jednotky lze dělit na vesnické, městsko-vesnické nebo městské.

Pokud z důvodu odlišných stanovisek stran nedošlo k uzavření dohody o narovnání (informace o důsledcích neuzavření dohody musela být také obsažena v dohodě o narovnání, resp. v návrhu na uzavření dohody o narovnání), nastala podle čl. 12 odst. 7 OchrLokU právní fikce, že písemný návrh předložený pronajímatelem byl pro strany závazný, pokud splňoval požadavky na jeho obsah (viz výše). Neplnil-li nájemce povinnosti vyplývající z dohody o narovnání, byl pronajímatel oprávněn domáhat se neuhrazených pohledávek do výše částek stanovených v dohodě o narovnání. To platilo i tehdy, pokud nastala výše popsaná právní fikce.

Právní úprava této dohody o narovnání podle OchrLokU byla hodna kritiky zejména z důvodu jejího nuceného charakteru, ústupků pouze ze strany pronajímatele, prominutí části dluhu, vyžadované iniciativy ze strany pronajímatele (a ne nájemce, o jehož zájem se jedná), neefektivnosti vedoucí pouze k oddálení výpovědi (nájemce s nízkými příjmy může s obtížemi platit nájemné a zároveň plnit povinnosti plynoucí z dohody o narovnání) a označení tohoto institutu jako narovnání, což neodpovídá právní úpravě narovnání v občanském zákoníku, jež vyžaduje vzájemné ústupky.⁴¹

4.3 Komparace právních úprav narovnání a novace

Zásadní odlišností obou právních úprav je skutečnost, že narovnáním podle polského občanského zákoníku nevzniká nový právní vztah, ale modifikuje se jím již existující právní vztah. Uzavření dohody o narovnání se však připouští také v případě spornosti o existenci právního vztahu. Potvrdil to rovněž Nejvyšší soud⁴², který uvedl, že „Vzhledem k tomu, že čl. 917 KC neomezuje rozsah sporných vztahů, které mohou být zahrnuty do dohody o narovnání, je nutno přijmout, že předmětem narovnání může být rovněž spor o existenci právního vztahu.“

⁴¹ PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 139.

⁴² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 1974, sp. zn. III CRN 110/74. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 27. 3. 2014].

5 Zánik nájmu bytu výpovědí ze strany nájemce

5.1 Česká právní úprava zániku nájmu bytu výpovědí ze strany nájemce

Před rozborem samotné úpravy výpovědí ze strany nájemce považuji za nutné uvést problematiku zániku nájmu bytu výpovědí obecně. Výpověď je jednostranné právní jednání projevující vůli jednostranně ukončit nájemní vztah, které, aby projev byl perfektní, musí splňovat zákonem stanovené obecné podmínky pro platnost právního jednání, musí být podepsána (§ 561 OZ) a zákon pro ni předepisuje striktně písemnou formu (§ 2286 odst. 1 OZ věta první). Musí z ní být zároveň zřejmé, kdo ji činí, komu je adresována a jakého právního vztahu se týká (označení bytu a uvedení data uzavření smlouvy). Strana musí ve výpovědi uvést výpovědní důvod (viz § 553 odst. 1, § 2288 odst. 3, § 2291 odst. 3 OZ) — pronajímatel vždy s výjimkou výpovědi podle § 2283 OZ a nájemce, je-li oprávněn dát výpověď jen z určitého důvodu — a to tak, aby bylo zjevné, jaké konkrétní skutkové okolnosti zakládají výpovědní důvod⁴³. Právní kvalifikace výpovědního důvodu není obligatorní náležitostí výpovědi a soud jí není vázán⁴⁴.

Jde o právní jednání adresované, k jehož perfekci je nutné dojití druhé straně, což je dosaženo tím, že se výpověď dostane do dispoziční sféry adresáta. To znamená, že adresát má konkrétní možnost se s obsahem výpovědi reálně seznámit (např. má možnost vybrat si výpověď z poštovní schránky, nebo si ji vyzvednout na poště) a není nutné, aby se projev vůle dostal do ruky adresáta, před jeho zrak apod.⁴⁵ Dle judikatury Nejvyššího soudu⁴⁶ musí být adresát, jemuž je výpověď určena, označen v listině, do které byl vtělen projev vůle směřující k ukončení nájemního vztahu výpovědí, takovým způsobem, aby byl adresát výpovědi objektivně seznatelným způsobem identifikovatelný, a nepostačí, pokud byl uveden pouze na obálce, do níž byla listina obsahující výpověď vložena. Ustanovení § 573 OZ upravuje vyvratitelnou domněnku doby dojití zásilky, která byla odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb. Má

⁴³ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 9. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008.

⁴⁴ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2014/2005.

⁴⁵ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-326-5, s. 165–166.

⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 9. 12. 2013].

se za to, že taková zásilka došla třetí pracovní den po odeslání. To lze vyvrátit důkazem opaku. Výpověď lze samozřejmě doručit i jiným způsobem než prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně (§ 2286 odst. 1 OZ věta druhá). K doručení nedojde, pakliže adresát evidentně nebyl přítomen (např. z důvodu hospitalizace) a výpověď nemohl převzít nikdo jiný. Doručeno není ani v případě, že výpověď má dojít více nájemcům, ale došla například pouze jednomu z nich a to platí i u společného nájmu manželů, pokud byla doručena jen jednomu z manželů, kteří spolu nežijí.⁴⁷ I již doručená výpověď může být vzata zpět.

Právo vypovědět nájem bytu se nepromlčuje⁴⁸, ale pokud by od okamžiku vzniku výpovědního důvodu uplynula dlouhá doba, tak by bylo nutné posoudit platnost výpovědi s ohledem na dobré mravy.

5.1.1 Výpověď nájmu na dobu neurčitou

Povaha dlouhodobého závazku na dobu neurčitou dovoluje nájemci jako slabší smluvní straně, aby kdykoliv mohl vypovědět nájem z jakéhokoliv důvodu, nebo i bez uvedení důvodu. K ujednáním, která by toto nájemcovo právo zkracovala, by se nepřihlíželo (§ 2235 odst. 1 OZ). Ustanovení § 2204 OZ stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že pokud strany ujednají nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že nájem byl ujednan na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech je možné nájem vypovědět pouze z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době, tedy stejně jako u nájmu na dobu určitou. Toto ustanovení je určitým kompromisem a reakcí na rozsudek Nejvyššího soudu 28 Cdo 2747/2004 ze dne 28. března 2007, ve kterém soud uvedl, že „(...) ujednání o délce nájmu přesahujícího obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou (...) takové ujednání svědčí pro závěr, že obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou.“⁴⁹ Podle důvodové zprávy⁴⁹ však tento závěr výrazným způsobem zasahuje do smluvní autonomie kontrahentů a mění ujednané podmínky tím, že dává možnost dát výpověď ihned po jeho vzniku i bez uvedení

⁴⁷ KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014. Praktik. ISBN 978-80-87576-99-1, s. 110–111.

⁴⁸ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010.

⁴⁹ ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 839.

důvodů, i když si to strany evidentně nepřály. Výpovědní dobu stanoví ustanovení o obecném nájmu jako tříměsíční (§ 2231 odst. 1 OZ).

5.1.2 Výpověď nájmu na dobu určitou

Je-li však nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou, je nutné, aby i pronajímatel měl určitou jistotu, že nájemní vztah bude trvat po sjednanou dobu. Z tohoto důvodu oceňuji zásadní změnu, kterou přinesl OZ. OZ 1964 totiž umožňoval, aby i nájem na dobu určitou mohl nájemce vypovědět rovněž z jakéhokoliv důvodu, či bez udání důvodu, což neodpovídalo principu rovnosti stran. Nyní má nájemce podle § 2287 OZ právo podat výpověď, pouze pokud se změní okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Jde o uplatnění klauzule *rebus sic stantibus* („za předpokladu, že věci zůstanou, jak jsou“). Jako příklad změny okolností uvádí důvodová zpráva⁵⁰ situaci, kdy nájemce získal práci v jiném místě, kam nebude možné bez obtíží z dosavadního bydliště dojíždět. Piechowiczová⁵¹ uvádí jako další možný případ narození dítěte a nutnost přestěhování se do většího bytu a Bajura⁵² tíživou sociální situací, ve které bude nájemce hledat levnější bydlení (např. po ztrátě zaměstnání) a dokonce i nepřekonatelné rozpory mezi nájemcem a pronajímatelem. Strany si však mohou ujednat, že je nájemce oprávněn podat výpověď i z jiných než zákonem stanovených výpovědních důvodů (§ 2229 OZ), z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu.

S ohledem na to, že zákon upravuje specifický výpovědní důvod, nepovažuji za klad české právní úpravy skutečnost, že zákonodárce opomněl upravit délku výpovědní doby, jejímž uplynutím nájem na dobu určitou zanikne (§ 1998 odst. 2 věta první OZ), a vytvořil tak mezeru v zákoně. Výkladů se nabízí více, leč protože je nutno tuto mezeru v zákoně řešit v první řadě pomocí analogie, je potřeba najít ustanovení, které se týká právního případu co do obsahu a účelu posuzovanému právnímu případu nejbližšímu (§ 10 OZ). Vzhledem k tomu, že zákon nikde neuvádí, že se jedná

⁵⁰ ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 867.

⁵¹ BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník 2014: nejdůležitější změny*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. právo. ISBN 978-80-7263-819-2, s. 315.

⁵² BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: Anag, 2014. právo. ISBN 978-80-7263-901-4, s. 88.

o výpověď bez výpovědní doby, nejde ani o výpověď sankčního charakteru, lze dospět k závěru, že nějaká výpovědní doba se uplatnit musí. Správné řešení je zřejmě uvedeno ve výkladovém stanovisku č. 21 Expertní pracovní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014, podle kterého se analogicky uplatní tříměsíční výpovědní doba stanovená v § 2231 odst. 1 OZ pro nájem nemovité věci sjednaný na dobu neurčitou.

5.1.3 Výpověď bez výpovědní doby

Existuje několik dalších výpovědních důvodů, pro které je společné to, že jde o výpovědní důvody sankčního charakteru reagující na porušení povinnosti pronajímatelem a dále to, že se vždy jedná o výpověď bez výpovědní doby. Nájem zaniká účinností výpovědi (§ 1998 odst. 2 věta druhá), tedy buď přímo vypovězením nájmu v přítomnosti pronajímatele, anebo okamžikem dojití výpovědi pronajímateli. Jednotlivé důvody nejsou řazeny za sebou, ale nalezneme je v OZ jak v obecných ustanoveních o nájmu, tak ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu.

Výpovědní důvod je dán, neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele (§ 2266 OZ). Výpověď s okamžitými účinky by se měla uplatnit spíše ve výjimečných případech a po splnění několika podmínek. V první řadě je nutné, aby nájemce oznámil pronajímateli poškození nebo vadu (§ 2265 odst. 1 OZ), aby ten mohl vůbec dostát své povinnosti v dodatečné lhůtě, která musí být s ohledem na povahu poškození nebo vady přiměřená. Poškození nebo vada nesmí být způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá. Půjde zejména o porušení povinnosti nájemce řádně užívat byt nebo o závady, které je povinen odstranit nájemce⁵³. Hrubým porušením pronajímatele povinnosti bude např. delší doba prodlení se splněním povinnosti odstranit závadný stav nebo vada podstatně omezující užívání bytu (např. nefunkční topení v období zimy). Pokud pronajímatel i přes výzvu nájemce vadu nebo poškození neodstraní ani v dodatečné lhůtě, může nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby.

⁵³ Pronajímatel je povinen udržovat po dobu nájmu byt ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí a hradí pouze drobné opravy související s užíváním bytu (§ 2257 OZ).

Podle § 2205 písm. c) OZ je pronajímatel povinen zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu. Ustanovení § 2266 OZ se použije obdobně, pokud užívání bytu brání právo třetí osoby (§ 2268 odst. 1 OZ). Lze tedy říci, že brání-li užívání bytu právo třetí osoby a neodstraní-li pronajímatel toto právo třetí osoby ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění práva třetí osoby nebo samo právo třetí osoby hrubé porušení povinností pronajímatele, může nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby. Obecné ustanovení (§ 2212 OZ) stanoví, že pokud uplatňuje třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo pokud žádá o vydání nebo vyklizení věci, musí to nájemce pronajímateli oznámit a pokud o to nájemce požádá, poskytne mu pronajímatel ochranu. Pokud zásah ze strany třetí osoby pronajímatel neodstraní, a to ani v dodatečné lhůtě, může nájemce nájem bytu okamžitě vypovědět. Důležité je, aby poskytnutá ochrana byla účinná. Nezáleží proto na tom, zda se pronajímatel vůbec nesnažil zabezpečit nerušené užívání bytu nájemcem nebo se snažil, ale neúspěšně. Hrubé porušení povinností pronajímatele zde bude představovat například delší doba prodlení s odstraněním zásahu nebo výrazné ohrožení nájemcova práva na bydlení.

Nájemce má právo vypovědět smlouvu o nájmu bytu bez výpovědní doby též v případě, že užívání bytu brání ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona a pronajímatel tuto právní vadu neodstraní ani v dodatečné lhůtě a prodlení pronajímatele při odstranění této právní vady nebo sama tato právní vada představuje hrubé porušení povinností pronajímatele (§ 2268 odst. 2 OZ). Opět se jedná o obdobné použití § 2266 OZ. Ustanovení zákona by mohlo bránit užívání bytu například v případě, kdy nájemci byl pronajat prostor, který nebyl zkolaudován jako byt. Rozhodnutí bránící užívání bytu by mohl vydat např. stavební úřad.⁵⁴

Zanikne-li věc jen zčásti například zřícením části budovy, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájmného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2226 odst. 2 OZ). Dejlová⁵⁵ se domnívá, že pod pojmem „věc“ je nutné rozumět nikoliv pouze věc, která je předmětem nájmu (byt), ale i věc, kterou nájemce

⁵⁴ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: Anag, 2014. právo. ISBN 978-80-7263-901-4, s. 92.

⁵⁵ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 91.

v nájmu nemá (část budovy, ve které se nenachází pronajatý byt), neboť i ta může mít na užívání nezničené části věci velký vliv.

Nájemce má právo dát okamžitou výpověď bez dalšího (bez nutnosti pronajímatele vyzývat ke zjednání nápravy), stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce (§ 2227 OZ). Tímto účelem bude zpravidla bydlení. Věc v tomto případě nezaniká, jen se stává nepoužitelnou k ujednanému nebo obvyklému účelu například z důvodu, že se pronajatý byt stal zdraví škodlivým, přičemž tento stav nezavinil nájemce, ale například pronajímatel, třetí osoba nebo vznikl zásahem vyšší moci nebo na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci (*vis maior*).

Porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu nájemci, je nájemce rovněž oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2232 OZ). Porušení povinnosti závažným způsobem je kategorií porušení povinnosti s nejvyšší mírou intenzity. Zákon v tomto případě blíže nespécifikuje předpoklady výpovědi, což dává soudům značný rozsah diskrece. Příkladem může být situace, kdy již při odevzdávání bytu nájemci nebyl byt způsobilý k nastěhování a obývání a pronajímatel v přiměřené době nezjednal nápravu (§ 2244 OZ)⁵⁶.

Určité pochybnosti vyvolává formulace ustanovení § 2232, ve kterém je užito slovesa „porušuje-li“, nikoliv „poruší-li“ (jako je tomu u odstoupení od smlouvy) a množného čísla podstatného slova povinnost. Gramatickým výkladem by tak bylo možné interpretovat, že oprávnění k vypovězení nájmu vznikne, jen pokud pronajímatel porušuje více svých povinností, a to opakovaně nebo soustavně. Dejlová⁵⁷ ovšem tvrdí, že *„Tento výklad by však byl v rozporu se smyslem a účelem zákona, který má chránit tu stranu, jejíž práva jsou neprávem zasažena. Dostatečným korektivem je zde již naznačená minimální úroveň intenzity porušení povinnosti (ke kterému musí dojít zvláště závažným způsobem) a minimální rozsah tím způsobené újmy (musí jít minimálně o značnou újmu). Za použití dalších výkladových metod je tedy nutné dospět k závěru, že ke vzniku práva vypovědět nájem bez výpovědní doby postačí i jen jednorázové*

⁵⁶ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: Anag, 2014. právo. ISBN 978-80-7263-901-4, s. 94.

⁵⁷ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 106.

porušení jediné povinnosti, pokud toto porušení a újma z něho vzniklá dosáhne intenzity předvídané předmětným ustanovením.“

Zákon opravňuje nájemce okamžitě vypovědět nájem také v případě, kdy je potřeba provést nezbytnou opravu bytu a jedná se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné byt vůbec užívat (§ 2210 odst. 3 OZ). Mezi nezbytné opravy a údržbu domu je podle Nejvyššího soudu⁵⁸ nutno řadit „*opatření sloužící k zachování podstaty stavby a udržování ji ve stavu způsobilém sloužit jejímu účelu, včetně úprav zajišťujících plnění tohoto účelu způsobem obvyklým v dané době, což znamená i nutnost vyhovět případným přísnějším hygienickým, ekologickým a bezpečnostním požadavkům, jakož i standardním požadavkům soudobého způsobu života.“*

5.2 Polská právní úprava zániku nájmu bytu výpovědí ze strany nájemce

Výpověď je jednostranné právní jednání s účinky *ex nunc*. Projev vůle je vůči druhé straně učiněn ve chvíli, kdy této straně došel takovým způsobem, že se mohla seznámit s jeho obsahem (čl. 61 KC). Byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné či jiné zvláštní formě, musí být výpověď podle čl. 77 § 2 a § 3 KC podána písemně (forma *ad probationem*). Nájemce není povinen uvádět důvod výpovědi. Pronajímateli toto právo nenáleží, poněvadž ten může podat výpověď pouze z výpovědních důvodů stanovených zákonem (viz kap. 6.2).

5.2.1 Výpověď nájmu bytu na dobu neurčitou

Při dodržení výpovědní doby sjednané ve smlouvě nebo stanovené zákonem, nebyla-li sjednána ve smlouvě, je nájemce oprávněn vypovědět smlouvu o nájmu bytu uzavřenou na dobu neurčitou (čl. 673 odst. 1 KC, čl. 365¹ KC).

Výpovědní doba stanovená zákonem činí 3 měsíce a skončí koncem kalendářního měsíce, pokud se (a v praxi tomu tak bývá) nájemné platí měsíčně (čl. 688 KC). Neplatí-li se nájemné měsíčně, uplatní se ustanovení čl. 673 § 2 KC upravující

⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 599/99. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 16. 12. 2013].

nájem obecně, které stanoví následující výpovědní doby: tříměsíční výpovědní doba, jež skončí na konci kalendářního čtvrtletí v případě, že nájemné se platí za dobu delší než měsíc; třídenní výpovědní doba v případě, že nájemné se platí za dobu kratší než měsíc; jednodenní výpovědní doba v případě, že nájemné se platí denně. Pokud ve smlouvě o nájmu bytu nebyl sjednán termín placení nájemného, pak se nájemné podle čl. 669 § 2 KC platí měsíčně dopředu do desátého dne v měsíci, má-li nájem trvat déle než měsíc nebo je-li smlouva uzavřena na dobu neurčitou.

Vyloučení práva podat výpověď či jakékoliv omezení tohoto práva by bylo v rozporu s povahou závazku uzavřeného na dobu neurčitou. Vyplyvá to i z rozhodnutí Nejvyššího soudu⁵⁹, podle kterého jsou ustanovení čl. 673 a 688 KC kogentní povahy a nájemce je oprávněn vypovědět nájem při dodržení stanovených výpovědních dob bez nutnosti existence určitých zvláštních okolností.

5.2.2 Výpověď nájmu bytu na dobu určitou

Naopak nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou nemohou strany vypovědět libovolně, ale z důvodů stanovených zákonem. Dlouho však nebylo jednoznačné, zda jsou strany oprávněny vypovědět nájem na dobu určitou i z důvodů, které si ujednaly ve smlouvě. Novela polského občanského zákoníku provedená zákonem ze dne 21. 6. 2001⁶⁰ přidala § 3 do čl. 673 KC, který výslovně stanovuje, že pronajímatel i nájemce mohou vypovědět nájem v případech vymezených ve smlouvě uzavřené na dobu určitou. Strany si tak mohou ve smlouvě ujednat vlastní výpovědní důvody, avšak stejně jako u smlouvy uzavřené na dobu neurčitou je k podání výpovědi v důsledku omezení pronajímatele spočívajícího v možnosti vypovědět nájem bytu pouze z důvodů uvedených v OchrLokU oprávněn pouze nájemce.

Není přípustné, aby ve smlouvě byla ujednána možnost vypovědět nájem bez uvedení důvodů, avšak vyvstává otázka, nakolik mají být konkretizovány⁶¹.

⁵⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 6. 4. 2000, sp. zn. II CKN 264/00. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 2. 4. 2014].

⁶⁰ Dz. U. Nr 71, poz. 733

⁶¹ Viz rozhodnutí Apelačního soudu v Poznani z 19. 1. 2006, sp. zn. I ACa 833/05: „*Ustanovení čl. 673 § 3 KC nespécifikuje, jak má vypadat vymezení „případů“.* Uznává se však, že zde jde o určení situací, za kterých může dojít k vypovězení. Případ je z jazykového hlediska „příhoda, událost, fakt“. To znamená, že ujednání smlouvy omezující se pouze na konstatování, že je přípustné vypovědět smlouvu nájmu uzavřenou na dobu určitou, by bylo v rozporu s tímto ustanovením. Vypovězení takové smlouvy proto není přípustné, jestliže v ní nejsou výslovně vyjmenovány důvody odůvodňující takové vypovězení.“

Podle judikatury Nejvyššího soudu⁶² lze ujednat možnost vypovězení nájmu na dobu určitou i z „důležitých důvodů“, což je sice vágní pojem, ale již tato formulace zužuje okruh případů, kdy lze podat výpověď, a soud bude případně objektivním způsobem posuzovat, zda určitý případ má charakter „důležitého“ důvodu či nikoliv, přičemž výhodu takové formulace lze spatřovat v pružnosti, která umožňuje zohlednit zájmy obou stran.

5.2.3 Výpověď nájmu bytu z důvodu vad bytu

Nájemce může podat výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby z důvodu vad bytu. K tomu je oprávněn, pokud má byt **vady znemožňující jeho užívání**

- 1) v době jeho odevzdání pronajímatelem nebo
- 2) pokud vady vznikly později a pronajímatel je i přes obdržené oznámení o vadách v přiměřené době neodstranil nebo
- 3) pokud vady není možné odstranit (čl. 664 § 2).

Vady mohou být jak fyzické, tak i právní. Pro nastoupení objektivní odpovědnosti pronajímatele není rozhodující fakt, že k bytu má právo (a to i vlastnické) třetí osoba, ale teprve okamžik, kdy je užívání věci skutečně alespoň částečně znemožněno uplatněním práva třetí osoby k věci ať soudní cestou či svépomocí.⁶³

Nájemce není oprávněn podat výpověď, věděl-li o vadách při uzavření nájemní smlouvy (čl. 664 § 3 KC). Nutno zdůraznit, že ustanovení vyžaduje, aby nájemce o vadách opravdu věděl, nikoliv aby měl možnost či povinnost se o nich dozvědět.

Pakliže vady jsou takového charakteru, že **ohrožují zdraví** nájemce nebo osob s ním žijících nebo u něj zaměstnaných, může nájemce vypovědět nájem bytu, i kdyby o vadách při uzavření smlouvy věděl (čl. 682 KC). Podmínkou výpovědi není předchozí uvědomění pronajímatele a nerozlišuje se zde, zda se jedná o odstranitelné či neodstranitelné vady, zda měl byt vady již v době odevzdání bytu či zda vznikly později.

Nemusí dojít k onemocnění v důsledku vady bytu, postačující je stav, který ohrožuje život či zdraví. Není stanoven stupeň ohrožení zdraví, proto se může jednat

⁶² Rozhodnutí SN z 21. 11. 2006, III CZP 92/06, OSN 2007, Nr 7–8, poz. 95.

⁶³ PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 31.

například i o netěsnosti, které způsobují průvany a vystavují děti nebezpečí nachlazení. Mezi vady bytu bude typicky patřit nebezpečí zhroucení budovy či jeho části, vlhkost, plíseň, vibrace, hluk překračující normy či únik plynu. Ohrožení života či zdraví je nutno hodnotit subjektivně vůči konkrétní osobě, takže roli můžou hrát například i různé alergie.⁶⁴

Od ustanovení čl. 664 KC je možné se odchýlit, zatímco ustanovení čl. 682 chránící životy a zdraví je kogentní.⁶⁵

5.3 Komparace právních úprav zániku nájmu bytu výpovědí ze strany nájemce

Nájem bytu na dobu neurčitou, jenž je závazkem dlouhodobého charakteru, může nájemce jakožto slabší smluvní strana vypovědět v České republice i Polsku prakticky kdykoliv, aniž by musel uvádět důvod. Nová česká právní úprava již striktně rozlišuje lhůty a doby. Dobou je časový úsek, jehož uplynutím zaniká právo nebo povinnost, zatímco lhůtou se rozumí časový úsek, který je stanovený nebo určený k uplatnění práva u jiného subjektu.⁶⁶ OZ proto již používá pouze pojem „výpovědní doba“. Podle OZ běží výpovědní doba od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně, avšak na rozdíl od polské a dřívější české právní úpravy již nemusí skončit ke konci kalendářního měsíce. Podle pravidel pro počítání času připadá konec doby na den, který se pojmenování nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá skutečnost, od níž se doba počítá (§ 605 odst. 2 NOZ).

Zajímavé je srovnání právních úprav výpovědi nájmu bytu na dobu určitou. Jak bylo uvedeno, právní úprava v OZ již více odpovídá principu rovnosti stran, protože opravňuje nájemce k vypovězení nájmu na dobu určitou pouze z důvodů, které byly sjednány v nájemní smlouvě nebo stanoveny zákonem. OZ upravuje několik výše uvedených výpovědních důvodů, mezi nimiž je i takový, který blíže nekonkretizuje zvlášť závažné porušení povinnosti, kterého se musí pronajímatel dopustit, aby mohl

⁶⁴ GÓRECKI, J., MATUSIK, G. *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II: Zobowiązania*. Varšava: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-83-255-4818-6, s. 1336.

⁶⁵ PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 35.

⁶⁶ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-326-5, s. 204.

nájemce nájem vypovědět, tudíž připadá v úvahu i výpověď z důvodů takových zvlášť závažných porušení povinností, které zákon výslovně neuvádí. Polská právní úprava nic takového neobsahuje a limituje nájemce na zákonné výpovědní důvody spočívající pouze ve vadách bytu, pokud si s pronajímatelem v nájemní smlouvě nesjednal jiné výpovědní důvody, přičemž na rozdíl od české právní úpravy nelze sjednat možnost vypovězení nájmu bez uvedení důvodu.

6 Zánik nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele

6.1 Česká právní úprava zániku nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele

Je-li výpověď dána ze strany pronajímatele, který ji má právo podat jen ze zákonem stanovených důvodů, pak podle § 2286 odst. 2 OZ v ní musí být obsaženo poučení, že nájemce má právo vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání výpovědi soudem. Pokud by pronajímatel opomněl nájemce poučit, pak by taková výpověď byla neplatná. Zákon dává nájemci dva prostředky obrany proti výpovědi. Prvním jsou námitky adresované pronajímateli, jimiž může nájemce odporovat výpovědnímu důvodu uvedenému ve výpovědi. Silnější obranou proti výpovědi je podání návrhu na soudní přezkum výpovědi, který není podmíněn předchozím podáním námitek proti výpovědi a který musí nájemce podat v prekluzivní lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla (§ 2290 OZ). Zatímco k jiným vadám (například právě k tomu, že ve výpovědi chybělo poučení) bude soud přihlížet vždy, oprávněnost výpovědního důvodu lze přezkoumávat, jen pokud byla podána žaloba na určení neplatnosti výpovědi v oné dvouměsíční lhůtě. OZ 1964 v § 711 odst. 4 výslovně stanovil, že nájemce není povinen vyklidit byt, podá-li v zákonné lhůtě žalobu na určení neplatnosti výpovědi a soud ještě pravomocně nerozhodl. V nové právní úpravě takové ustanovení chybí, nicméně pokud by pronajímatel po uplynutí výpovědní doby podal žalobu na vyklizení bytu, pak by soud pravděpodobně řízení přerušil do doby, než soud pravomocně rozhodne o žalobě na určení neplatnosti výpovědi. Jiná situace by nastala, kdyby strany uzavřely dohodu o přímé vykonatelnosti ohledně povinnosti nájemce vyklidit byt po uplynutí výpovědní doby. Na základě této dohody by bylo možné provést exekuci vyklizením bez ohledu na řízení o určení neplatnosti výpovědi.

Výpovědní důvody, pro které lze dát výpověď s výpovědní dobou jsou stanoveny v § 2288 OZ, přičemž první odstavec obsahuje výčet výpovědních důvodů, pro které je možné vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době nehledě na to, zda se jedná o nájem na dobu určitou či neurčitou, zatímco druhý odstavec určuje, pro které výpovědní důvody může pronajímatel vypovědět nájem bytu rovněž v tříměsíční

výpovědní době, avšak pouze pokud se jedná o nájem bytu na dobu neurčitou. Pronajímatel tak má právo vypovědět nájem:

- pokud nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu (§ 2288 odst. 1 písm. a) OZ) nebo
- pokud je nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází (§ 2288 odst. 1 písm. b) OZ) nebo
- pokud má být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat (§ 2288 odst. 1 písm. c) OZ) nebo
- pokud je tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu (§ 2288 odst. 1 písm. d) OZ) nebo
- pokud má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno (§ 2288 odst. 2 písm. a) OZ) nebo
- pokud potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni (§ 2288 odst. 2 písm. b) OZ).

Oproti právní úpravě obsažené v OZ 1964 došlo k několika změnám. Mezi ty nejvýznamnější patří zrušení nutného přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu u některých výpovědních důvodů (viz § 711a OZ 1964) a institutu bytových náhrad. Zrušeny byly rovněž některé výpovědní důvody:

- má-li nájemce dva nebo více bytů (§ 711 odst. 2 písm. c) OZ 1964),
- neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas (§ 711 odst. 2 písm. d) OZ 1964),
- vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat (§ 711a odst. 1 písm. b) OZ 1964),
- 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 (§ 711a odst. 1 písm. c) OZ 1964).

6.1.1 Hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu

Hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu je porušení povinnosti vyplývající z právního předpisu či z nájmní smlouvy, jež dosahuje určité intenzity. Od hrubého porušení povinnosti je nutno odlišovat závažné porušení povinnosti (např. § 2272 OZ) a zvláště závažné porušení povinnosti (§ 2291 odst. 2 OZ), se kterým je spojeno právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby (viz kap. 6.1.6).

Zákon výslovně uvádí, že o hrubé porušení povinností se bude jednat vždy, pokud dá nájemce bez souhlasu pronajímatele třetí osobě byt nebo jeho část do **podnájmu** a v bytě sám trvale nebydlí, nebo pokud nájemce v bytě sice trvale bydlí, ale třetí osobě dá do podnájmu část bytu bez souhlasu pronajímatele, přestože si tento souhlas pronajímatel ve smlouvě vyhradil a nejedná se o osobu blízkou ani případ zvláštního zřetele hodný (§ 2276, § 2275 odst. 1 OZ, § 2274 a § 2272 odst. 2 OZ). Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem musí mít písemnou formu (§ 2275 odst. 2 OZ). Předchozí právní úprava umožňovala přenechat byt do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele, byť by předmětem podnájmu byla jen část bytu (viz § 719 odst. 1 OZ 1964). Považuji za rozumné, že nová právní úprava připouští přenechání části bytu do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele, pokud nájemce nadále v pronajatém bytě bydlí, jelikož v takovém případě má možnost dohlížet na podnajímece a působit na jeho chování.

Pokud nájemce ví předem o své **nepřítomnosti** v bytě, která má trvat déle než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to včas oznámit pronajímateli a současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně potřeba. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, vzniká fikce⁶⁷, že nájemce závažným způsobem porušil své povinnosti (§ 2269 OZ). Vyvratitelná právní domněnka závažného porušení nájemcových povinností je založena v případě, že nájemce neoznámí **zvýšení počtu osob žijících v bytě** ani do dvou měsíců poté, co změna nastala (§ 2272 odst. 1 OZ). Důvodová zpráva uvádí, že při opakovaném závažném porušení povinnosti se již bude jednat o zvláště závažné nebo hrubé porušení povinnosti.

⁶⁷ Výraz „považuje se“ na rozdíl od dřívějších předpisů uvozuje nikoliv vyvratitelnou právní domněnku, nýbrž fikci. K tomu blíže DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-326-5, s. 210.

Lze uvést několik dalších jednání nájemce, které by bylo možné s ohledem na individuální okolnosti kvalifikovat jako hrubé porušení povinnosti. Může jít například o nedodržování pravidel obvyklých pro chování v domě nebo rozumných pokynů pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů (§ 2256 odst. 2)⁶⁸, odmítání umožnění pronajímateli prohlídku bytu nebo přístup k němu za účelem potřebné opravy nebo údržby, a to bez vážného důvodu (§ 2219 OZ), provedení úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu nebo domu bez souhlasu pronajímatele (§ 2263 odst. 1 OZ), nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu kratší než tři měsíce nebo porušení smluvní výhrady souhlasu pronajímatele s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti (§ 2272 OZ).

Domnívám se, že pronajímatel je rovněž oprávněn vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou, i když byla porušena povinnost zvláště závažným způsobem, rozhodne-li se tak učinit z důvodu zamezení tvrdosti důsledků s touto kategorií porušení povinností spojených, zejména okamžitých účinků výpovědi. Je-li možné nájem vypovědět s okamžitými účinky, je ho možné vypovědět i v tříměsíční výpovědní době (*argumentum a maiori ad minus*).

Jak z výše uvedeného vyplývá, nikoliv každé porušení povinnosti vyplývající z nájmu zakládá výpovědní důvod, ale jen takové, jež dosáhne takové intenzity, že je možné porušení povinnosti kvalifikovat jako hrubé. Nejvyšší soud⁶⁹ k tomu uvádí: „Závěr, že (jiné, než v zákoně označené) porušení povinností bylo hrubé, může soud učinit jen na základě konkrétních zjištění a musí být odůvodněn jak z hledisek objektivních, tak i subjektivních. K hlediskům pro posouzení intenzity porušení povinností nájemce nepochybně patří okolnost, zda nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu (případně v jaké výši), zda způsobil újmu na právech či oprávněných zájmech jiných subjektů (např. ostatních nájemců bytů v domě), jaká byla

⁶⁸ Tento výpovědní důvod lze považovat za obdobu výpovědního důvodu zakotveného v § 711 odst. 2 písm. a) OZ 1964, který opravňoval pronajímatele k vypovězení nájmu bytu, pokud nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují **dobré mravy**. Nejvyšší soud se ve svém rozsudku ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008, vyslovil, že „za hrubé porušení dobrých mravů zakládající uvedený výpovědní důvod lze považovat závažné chování nájemce vztahující se k soužití v domě, v němž se nachází pronajatý byt; může jít např. o obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi, např. nadměrným hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat, nebo o slovní či dokonce fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli.“

⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2. 7. 2014].

motivace jeho jednání, okolnost, zda dosud řádně plnil svoje povinnosti, eventuelně i jaká doba uplynula od porušení povinnosti nájemcem do dne výpovědi.“

6.1.2 Odsouzení pro úmyslný trestný čin

Výpovědní důvod, jehož podstatou je odsouzení pro trestný čin, OZ 1964 neupravoval. Obdobnou úpravu obsahovaly prvorepublikové zákony o ochraně nájemníků⁷⁰. Dnes je tento výpovědní důvod zařazen mezi výpovědní důvody, pro které je možné vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době. Nájemce musí být pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, nestačí tedy pouze zahájení trestního stíhání. Je vyžadováno, aby došlo ke spáchání trestného činu, nikoliv pouze přestupku, a to v úmyslné (ať přímé či nepřímé) formě zavinění, nikoliv nedbalostí.

OZ nestanoví konkrétní skutkové podstaty, jejichž znaky by měl pachatel naplnit, zato vymezuje předmět útoku, který musí nájemce bezprostředně zasáhnout, aby byl naplněn výpovědní důvod. Jedná se o pronajímatele nebo člena jeho domácnosti bez ohledu na to, zda bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo jinou osobu, která bydlí v tomto domě. Nemůže to být tedy ani příbuzná či blízká osoba, pokud nesdílí s pronajímatelem společnou domácnost nebo nebydlí v domě, kde je nájemcův byt. U osoby bydlící v domě, kde se nachází nájemcův byt, je irelevantní, na základě jakého právního titulu v tomto domě bydlí, mohl by to být např. soused v podnájmu, ale i společný nájemce. Předmětem útoku může být i cizí majetek, přičemž zákon vyžaduje, aby se nacházel v domě, kde je nájemcův byt, ale vzhledem k tomu, že výpovědní důvod podle písmene d) ustanovení § 2288 odst. 1 OZ činí výčet výpovědních důvodů dle tohoto ustanovení demonstrativním, lze připustit, že za určitých okolností (např. kdyby šlo o majetek pronajímatele) by se mohlo jednat o cizí majetek, který se v domě nenachází.

⁷⁰ Například ustanovení § 1 odst. 1 a odst. 2 bodu 2. zákona č. 44/1928, o ochraně nájemníků, znělo takto: „(1) Pronajímatelé bytů mohou vypovědět smlouvu nájemní nebo podnájemní jen, svolí-li k tomu okresní soud, v jehož obvodu jest byt. Svolení k výpovědi budiž dáno pouze z důležitých důvodů. (2) Za důležitý důvod buď pokládáno zvláště: 2. byl-li nájemník odsouzen pro trestný čin, který se stihá z úřední moci, spáchaný na pronajímateli nebo na jeho choti v domě bydlící, nebo pro trestný čin proti bezpečnosti cti spáchaný na těchto osobách zlým nakládáním nebo pro trestný čin proti cizímu majetku spáchaný na obyvatelích domu.“

6.1.3 Veřejný zájem

Výpovědní důvod spočívající v tom, že pronajatý byt má být vyklizen, protože z důvodu veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, byl částečně převzat z výpovědního důvodu formulovaného v § 711a odst. 1 písm. b) OZ 1964, který navíc obsahoval i druhou skutkovou podstatu spočívající v tom, že byt nebo dům vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat⁷¹. V praxi se bude jednat o zřídka se objevující případ.

„Veřejný zájem“ je vágním pojmem, který bývá v souvislosti s tímto výpovědním důvodem judikován v kontextu stavebního práva. Nejvyšší soud⁷² uvedl, že *„dá-li pronajímatel výpověď z nájmu bytu proto, že ze zdravotních důvodů (...) je byt nevhodný k bydlení, jde o výpovědní důvod spočívající v tom, že z důvodu veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze (...) užívat jen tehdy, byla-li rozhodná tvrzení, obsažená ve výpovědi, doložena příslušným správním aktem stavebního úřadu (jiného stavebním zákonem určeného subjektu) podle stavebněprávních předpisů.“* Rozhodující tedy není vůle pronajímatele, nýbrž veřejný zájem, jenž nemůže pronajímatel shledat sám na základě vlastního hodnocení, ale musí být deklarován v rozhodnutí orgánu veřejné moci. Pro posouzení výpovědního důvodu je relevantní nikoliv faktický, nýbrž právní stav.⁷³ To potvrzuje judikatura Nejvyššího soudu⁷⁴, podle které k naplnění výpovědního důvodu není postačující existence územního plánu, v jehož rámci byl předmětný dům určen k demolici, aniž by bylo současně nutné doložit tento výpovědní důvod rozhodnutím příslušného stavebního úřadu o odstranění stavby.

Potřeba naložení s bytem nebo domem tak, že byt nebude možné vůbec užívat, může znamenat nutnost odstranění dané nemovitosti (např. stavba dálnice), ale i pouhého naložení s ní takovým způsobem, že již nebude možné ji užívat za účelem bydlení (např. ze zdravotních důvodů).

⁷¹ To je dnes řešeno dočasným vyklizením bytu, které nemá vliv na trvání nájemní smlouvy (§ 2259 až § 2262 OZ).

⁷² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2. 7. 2014].

⁷³ SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vyd. Praha: Vodnář, 2003. ISBN 80-85889-53-6, s. 113.

⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 5. 7. 2014].

6.1.4 Obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu

Výčet výpovědních důvodů v § 2288 odst. 1 OZ má demonstrativní charakter. Nový a poslední výpovědní důvod, pro který lze vypovědět nájem bytu jak na dobu neurčitou, tak i určitou, je formulován obecně jako „obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu“. Obecnou klauzuli o „jiném obdobně závažném důvodu pro vypovězení nájmu“ je podle důvodové zprávy⁷⁵ nutno vykládat restriktivně.

Na otázku, co bude možné pod tento výpovědní důvod zařadit, dá odpověď budoucí judikatura, ale lze očekávat, že půjde o důvody svým významem srovnatelné s důvody uvedené pod písmeny a) až c) odstavce 2. Domnívám se, že tento výpovědní důvod by se mohl uplatnit např. v situacích, kdy by výpovědní důvody podle § 2288 odst. 1 písm. a), b) a c) za konkrétních skutkových okolností nebyly zcela naplněny, ale byl zachován stejný stupeň závažnosti (viz příklad v kap. 6.1.2 o trestném činu spáchaném proti majetku pronajímatele, který se nenacházel v domě, kde je nájemcův byt). Lze sem zařadit i případ, kdy v právní normě není uvedena sankce ani druh porušení povinnosti. Tím je například nesplnění pronajímatelova požadavku, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách (§ 2272 odst. 3 OZ). Bude se jednat rovněž o případy, které, třebaže by jinak naplňovaly skutkovou podstatu výpovědního důvodu, pro který je možné dát výpověď bez výpovědní doby, nedosáhnou intenzity zvláště závažného porušení povinnosti a zároveň je nebude možné kvalifikovat jako hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu.⁷⁶

6.1.5 Rozvod manželství a bytové potřeby příbuzných

Účelem výpovědních důvodů, pro které je možné vypovědět pouze nájem na dobu neurčitou, je poskytnutí bydlení pro pronajímatele, manžela, potažmo bývalého manžela nebo příbuzného pronajímatele či příbuzného manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni. Nejedná se tedy o sankci za porušení povinnosti, ale

⁷⁵ ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 868.

⁷⁶ RABAN, P. et al. *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013. ISBN 978-80-87713-10-5, s. 195.

zákon zde posiluje postavení pronajímatele jako vlastníka bytu, který ovšem nemůže vypovědět nájem za libovolným účelem, ale pouze za účelem zajištění bytové potřeby, jenž je formulován ve dvou taxativně vypočtených výpovědních důvodech.

Prvním z nich je situace, kdy má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem⁷⁷, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství již bylo rozvedeno. Druhý výpovědní důvod je naplněn v případě, že pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni. V porovnání s předchozí právní úpravou byl změněn okruh osob, který byl zejména rozšířen o některé příbuzné manžela. Zajímavé je například to, že bytová potřeba manžela se zohledňuje již pouze v případě, že se jedná o rozvádějícího se nebo rozvedeného manžela. Důvodem by mohla být povinnost manželů žít spolu zakotvená v § 687 odst. 2 OZ, avšak Krejčířová⁷⁸ výstižně podotýká, že si lze představit důvody (např. zaměstnání v jiném městě), pro které bude muset jeden z manželů bydlet i mimo obydlí, ve kterém mají rodinnou domácnost. Proto lze *de lege ferenda* doporučit umožnění vypovědět nájem bytu i ve prospěch manžela, se kterým se pronajímatel nerozvádí nebo nerozvedl.

Při posuzování jednotlivých případů je nutné mít na zřeteli, že za určitých okolností by mohla být výpověď shledána za neplatnou z důvodu rozporu s dobrými mravy. Zde je jistě použitelná judikatura, podle které je nutno zabývat se okolnostmi rozhodnými pro posouzení věci z hlediska dobrých mravů, a to ať již na straně nájemce (jeho rodinnými a sociálními poměry, věkem, dobou bydlení v bytě, změnou prostředí), či na straně pronajímatele (například mírou naléhavosti bytové potřeby osoby, v jejíž prospěch je nájem bytu vypovídán). Ústavní soud přitom konstatuje, že „*respektování principu dobrých mravů (jako obecné podmínky přivolení soudu k výpovědi nájmu bytu) je významným projevem veřejného zájmu na proporcionálním řešení vztahů mezi pronajímateli a nájemci.*“⁷⁹

⁷⁷ Podle § 3020 platí ustanovení o právech a povinnostech manželů obdobně pro registrované partnerství a práva a povinnosti partnerů.

⁷⁸ KREJČÍŘOVÁ, Š. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*. 2013, č. 11, s. 39.

⁷⁹ Usnesení Ústavního soudu ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. I. ÚS 1728/07. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 10. 7. 2014].

Zásadní změnou oproti dosavadní právní úpravě obsažené v § 711a odst. 1 písm. a) OZ 1964⁸⁰ je skutečnost, že ani jedním z těchto výpovědních důvodů nemůže být polepšení vlastní bytové situace pronajímatele. V jednom případě sice má být byt užíván pronajímatelem, ale důvodem výpovědi je řešení otázky bydlení v souvislosti s rozvodem manželství.

Podmínkou těchto výpovědních důvodů je bytová potřeba osob, které se mají do uvolněného bytu nastěhovat, tedy zejména skutečnost, že tyto osoby nedisponují právním titulem, na základě kterého by mohly trvale uspokojovat své bytové potřeby. Tímto právním titulem by mohlo být například vlastnické právo, právo odpovídající věcnému břemeni, nájemní právo nebo právo na bydlení odvozené od rodinněprávního vztahu (např. manželství). Bytová potřeba osoby je však dána rovněž v případě, kdy osoba sice vlastní byt má, avšak si chce polepšit bytové podmínky.⁸¹ Nabízí se otázka, zda by se nájemce mohl ohradit proti výpovědi podané ve prospěch příbuzného nebo manžela pronajímatele argumentujíc, že pronajímatel disponuje jiným volným bytem. Podle judikatury Nejvyššího soudu je bytová potřeba dána bez dalšího vždy, nemá-li osoba, v jejíž prospěch je nájem vypovídán, vlastní byt, a proto okolnost spočívající v tom, že pronajímatel disponuje volným bytem je bez právního významu pro posouzení bytové potřeby, ale mohla by mít význam při posouzení věci z pohledu souladu s dobrými mravy, protože míra naléhavosti uspokojit potřebu bydlení osoby, v jejíž prospěch je nájem vypovídán, je určována i tím, zda, popřípadě z jakých důvodů nemůže uspokojit potřebu v jiném bytě ve vlastnictví pronajímatele.⁸²

Požadavek na určitost právního jednání v tomto případě vyžaduje, aby ve výpovědi byla uvedena konkrétní osoba, ve prospěch níž existují důvody k výpovědi.⁸³

Ustanovení § 2289 OZ zajišťuje ochranu nájemce, který nezavdal příčinu k výpovědi, před zneužitím výpovědního důvodu. Vyžaduje se, aby pronajímatel, který dal nájemci výpověď z některého z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2, naplnil účel

⁸⁰ Ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) OZ 1964 zní: „Pronajímatel může 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.“

⁸¹ ZUKLÍNOVÁ, M., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 – § 719 občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*, 1. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2012. ISBN 978-80-7201-890-1, s. 276.

⁸² Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008.

⁸³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/96.

uvedený jako výpovědní důvod. Pokud by tak neučinil a nevyužil by byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem, pak by byl povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu. Zvolí-li nájemce náhradu škody, může po pronajímateli požadovat např. uhrazení rozdílu ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, stěhovacích nákladů a dalších nákladů vynaložených na potřebnou úpravu bytu, do kterého se nastěhoval. Právo nájemce požadovat opětovné pronajmutí bytu OZ 1964 neobsahoval. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, pokud bylo s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a pokud je v ní řádně pokračováno, avšak obávám se, že toto bude v praxi nájemce obtížně zjišťovat a prokazovat, když zákon mu nedává žádné právo vstupu do bytu. Za určitých okolností ovšem není možné na pronajímateli spravedlivě požadovat, aby nájemcem vyklizený byt použil k účelu, jenž odůvodnil výpověď. Příkladem může být smrt osoby, jež se měla do uvolněného bytu nastěhovat. Podle Křečka⁸⁴ by pak mohl nájemce po pronajímateli požadovat opětovné pronajmutí bytu, ovšem nikoliv náhradu škody, jelikož takový požadavek by byl v rozporu s dobrými mravy, jelikož nastalou situaci pronajímatel nezavinil.

6.1.6 Výpověď bez výpovědní doby

Pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, je pronajímatel podle § 2291 odst. 1 OZ nově oprávněn vypovědět nájem bytu (na dobu určitou i na dobu neurčitou) bez výpovědní doby a požadovat odevzdání bytu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Závazek zaniká účinností výpovědi (§ 1998 odst. 2. OZ věta druhá). Výpověď zde má povahu sankce za závadné chování nájemce.

Co se rozumí porušením povinnosti zvláště závažným způsobem, zákon vyjmenovává demonstrativně. O porušení nájemcovy povinnosti zvláště závažným způsobem se jedná, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívají-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo

⁸⁴ KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014. Praktik. ISBN 978-80-87576-99-1, s. 121.

ujednáno (§ 2291 odst. 2 OZ). Zvlášť závažný způsob porušení povinnosti musí být zřetelný a vyplývat z objektivních skutečností, nikoliv subjektivního hodnocení.

Vzhledem k tomu, že výpověď s okamžitými účinky může pro nájemce znamenat podstatný zásah do jeho života, dává mu zákon poslední možnost, jak výpovědi zamezit. Pronajímatel nemůže po zjištění porušení povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem podat výpověď bez výpovědní doby bez dalšího, ale musí se pokusit vyřešit věc smírnou cestou. Předpokladem výpovědi je totiž vyzvání nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav a teprve poté, co tak nájemce neučiní, je možné přistoupit k podání výpovědi bez výpovědní doby. Zákon nevyžaduje, aby měla výzva písemnou formu, ale z důkazních důvodů ji lze doporučit. Z logiky věci vyplývá, že výzvy nebude potřeba, pokud by nájemce způsobil takový následek, který již nelze odstranit. Pokud by pronajímatel doručil výpověď bez výzvy, pak k takové výpovědi by se nepřihlíželo, tudíž by takové právní jednání bylo zdánlivé⁸⁵. Pronajímatel je povinen ve výpovědi dostatečně určitým způsobem popsat skutek, kterým nájemce porušil svou povinnost. Pokud by pronajímatel nevedl, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, tak by se k takové výpovědi nepřihlíželo (§ 2291 odst. 3 OZ).

Prvním demonstrativně vypočteným případem porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem je **nezaplacení nájemného a nákladů na služby** za dobu alespoň tří měsíců. Podle judikatury Nejvyššího soudu⁸⁶ vztahující se k dřívější právní úpravě obsahující obdobnou formulaci tohoto výpovědního důvodu, se jedná o situaci, kdy v určitou dobu není zaplaceno nájemné a náklady na služby za tři měsíce, které nemusí jít nutně za sebou, přičemž neplacením nájemného a nákladů na služby je vedle situace, kdy z titulu nájemného není placena žádná částka, rovněž situace, kdy nájemce neplatí nájemné v plné výši, nicméně se obávám, že tento výklad je dnes použitelný pouze v případě, kdy by pronajímatel vypovídal nájem bytu s tříměsíční výpovědní dobou, nikoliv s okamžitými účinky. K tomuto názoru mě vede několik argumentů. Za prvé by se v porovnání s předchozí právní úpravou jednalo o neúměrné zpřísnění, protože obdobné jednání nájemce OZ 1964 hodnotil pouze jako hrubé porušení povinností, jehož následkem mohlo být vypovězení nájmu bytu s dodržáním minimálně tříměsíční výpovědní doby, přičemž nájemce musel nezaplatit nájemné a úhradu za plnění

⁸⁵ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-326-5, s. 187.

⁸⁶ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 287/2010.

poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, takže se muselo počítat i s částečným placením. Ustanovení nutno vykládat též za pomoci teleologického výkladu, neboť výpovědi s okamžitými účinky by mělo být sankcionováno nejzávažnější porušení nájemcových povinností a mělo by se k němu tedy uchýlovat spíše ve výjimečných případech. Z těchto důvodů jsem toho názoru, že soudy by měly brát zřetel na to, jaké částky nájemce uhradil s ohledem na hlediska pro posouzení intenzity porušení nájemcových povinností, mezi které podle Nejvyššího soudu⁸⁷ nepochybně patří „*okolnost, zda nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu (případně v jaké výši), zda způsobil újmu na právech či oprávněných zájmech jiných subjektů (např. ostatních nájemců bytů v domě), jaká byla motivace jeho jednání, dále také okolnost, zda dosud řádně plnil své povinnosti nájemce bytu, eventuálně jaká doba uplynula od porušení nájemcových povinností do dne dání výpovědi z nájmu bytu*“. Tento závěr navíc vykládám v kapitole 6.3.1 za pomoci komparativní metody interpretace.

S ohledem na ustálenou judikaturu⁸⁸ Nejvyššího soudu lze rovněž konstatovat, že vzhledem k sankční povaze výpovědního důvodu není nutné, aby protiprávní jednání nájemce trvalo až do okamžiku doručení výpovědi, ale stačí, že nájemce porušil povinnost vyplývající z nájmu bytu zvláště závažným způsobem před doručením výpovědi.

Lze si rovněž položit otázku, zda je obligatorní obsahovou náležitostí výpovědi přesné vymezení toho, kdy a jakou částku nájemce nezaplatil. Do 30. 3. 2006 bylo možné vypovědět nájem bytu z důvodu neplacení nájemného pouze s přivolením soudu, a proto přesná specifikace ve výpovědi nebyla nutná, protože důvodnost výpovědi musel pronajímatel prokazovat u soudu v řízení o přivolení k výpovědi. Po nabytí účinnosti novely č. 107/2006 Sb. již přivolení soudu nebylo třeba, existence výpovědního důvodu se přezkoumávala na základě žaloby na určení neplatnosti výpovědi, a proto se začalo vyžadovat, „*aby pronajímatel dostatečně určitě skutkově vymezil uplatněný výpovědní důvod tak, aby z ní bylo patrné, z čeho dovozuje jeho naplnění; nestačí tedy, aby např. pouze uvedl, že nájemce nezaplatil nájemné a úhrady za služby ve výši odpovídající trojnásobku těchto měsíčních plateb, nebo že dluží*

⁸⁷ Viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2106/2010.

⁸⁸ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009.

na uvedených platbách konkrétní částku, uvedenou ve výpovědi, ale je třeba, aby specifikoval, z čeho se tato částka sestává (nejlépe tak, že uvede, za které konkrétní měsíce a kolik nájemce nezaplatil).⁸⁹ Na tomto požadavku by se dle mého názoru mělo setrvat.

Nájem nelze vypovědět pro nezaplacení nájemného, pokud se strany nedohodnou o dlužném nájemném a nájemce uloží dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele (§ 2253 odst. 1 OZ).

Dalším případem porušení povinnosti zvláště závažným způsobem je **poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem**. Z obdobného důvodu bylo podle dřívější právní úpravy možné odstoupit od smlouvy (§ 679 odst. 3 OZ 1964). Zákonodárce dle mého názoru správně použil výraz „poškozuje-li“, protože použitím gramatického výkladu lze konstatovat, že nebude postačovat jednorázové závadné jednání nájemce, což více odpovídá kategorii zvláště závažného porušení povinností. Bude se tak jednat buď o opakované protiprávní jednání nájemce, nebo o neodstranění závažného poškození bytu v přiměřené době, které způsobuje další poškození bytu. Typicky by se mohlo jednat o vytopení bytu, požár nebo poškození vybavení bytu, které mohou způsobit i třetí osoby, kterým nájemce umožnil užívat byt (§ 2216 OZ).

Zvláště závažným porušením nájemcovy povinnosti je též **způsobování jinak závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí**. Chráněným objektem je zde především poklidné soužití v domě a majetek pronajímatele a osob, které v domě bydlí. Příkladem tohoto závadného chování by mohlo být poškození dveří od bytu, ale i věci nacházející se mimo dům (např. automobilu) nebo znečišťování společných prostor, fyzické či verbální útoky apod. Opět se nebude jednat o jednorázové protiprávní jednání.

Posledním demonstrativně uvedeným případem je **neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno**. Stěžejním účelem nájmu bytu je možnost bydlet. Podle § 2255 odst. 2 OZ může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat, pokud tím nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Umožněno je provozovat zejména takové podnikání, které je ve své podstatě výkonem tzv. svobodného povolání nebo má jinak tvůrčí povahu (vynálezci, autoři apod.).

⁸⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 15. 9. 2014].

Vyloučit naopak lze provoz advokátní kanceláře, notářského úřadu, exekutorského úřadu apod. Zvýšené zatížení pro byt nebo dům lze spatřovat v množství osob, nebo hluku, prachu, pachu apod.⁹⁰ Pokud nájemce užívá byt řádně k uspokojování svých bytových potřeb a provozuje podnikatelskou činnost nikoliv v bytě, ale v provozovně, není vyloučeno ani umístění sídla podnikání na adrese pronajatého bytu.⁹¹ O neoprávněné užívání bytu tedy například půjde, užívá-li byt pouze k výdělečné činnosti.

Zavedení výpovědi bez výpovědní doby hodnotím kladně, jelikož jde o posílení zásady *pacta sunt servanda* a účinnou ochranu pronajímatele před porušováním nájemní smlouvy ze strany nájemce, které již dosahuje takové intenzity, jež by neměl být pronajímatel povinen trpět. Na druhou stranu by se podle mého názoru měla tato úprava obsahující pouze demonstrativní výčet případů zvláště závažného porušení nájemcovy povinnosti a umožňující vypovědět nájem s okamžitými účinky, což představuje podstatný zásah do nájemcova života, vykládat spíše restriktivně. Zákonodárce jednoznačně vymezil podmínky, které musí pronajímatel splnit, aby mohl přistoupit k podání výpovědi bez výpovědní doby. Judikatura určí, která další jednání neobsažená v příkladném výčtu lze s určitostí považovat za zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti.

Pro úplnost nutno dodat, že i obecné ustanovení o nájmu bytu, konkrétně § 2220 odst. 2 OZ upravuje možnost pronajímatele vypovědět nájem s okamžitými účinky. Může tak učinit, pokud nájemce provede změnu věci bez souhlasu pronajímatele a na žádost pronajímatele neuvede věc do původního stavu.

6.1.7 Změna vlastnictví

Skutečnost, že se změnil vlastník bytu, nezakládá bez dalšího právo vypovědět nájem. Strany si však mohou ujednat opak. Existuje-li takové ujednání, je nový pronajímatel oprávněn vypovědět nájem (jak na dobu určitou, tak i neurčitou) do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl (§ 2222 odst. 1 OZ). Přísnější podmínky

⁹⁰ ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 858.

⁹¹ Viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3739/2007.

pro pronajímatele zřejmě plynou z předpokladu, že nabyvatel věci by měl vždy vynaložit jistou péči při zjišťování stavu nabyvané věci, tedy i při zjišťování, zda je věc pronajata.⁹²

Zákon opravňuje nového vlastníka podat výpověď nájmu rovněž v případě, že neměl rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata. Učinit tak může do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemce (§ 2222 odst. 2 OZ). Chráněna je pouze osoba, která nabyla věc úplatně (koupí či směnou). Ochrana nabyvatele je opodstatněna jen v případě, že vyvinul při uzavírání smlouvy takovou péči, jakou je po něm se zřetelem k okolnostem případu možné očekávat, tedy že si například kupovaný byt pohlédl. Pokud takovou pečlivost zanedbal, je naopak chráněn nájemce.⁹³

Z dikce kogentního ustanovení § 2224 OZ však vyplývá, že pronajímatel má právo vypovědět nájem z důvodu změny vlastnictví pouze v případě, že byl pronajat byt, ve kterém nájemce nebydlí. Může se jednat například o situaci, kdy nájemce dal třetí osobě byt do podnájmu.

Výpovědní doba je v těchto případech tříměsíční (§ 2222 odst. 3 OZ).

6.2 Polská právní úprava zániku nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele

Pronajímatel bytu je oprávněn vypovědět nájem bytu podléhající právní regulaci OchrLokU pouze z důvodů uvedených v tomto zákoně. Výčet výpovědních důvodů, jehož taxativní charakter vyplývá z čl. 11 odst. 1 OchrLokU, nalezneme v čl. 11 odst. 2 – 5 a 7, a pokud je pronajímatelem obec, tak také v čl. 21 odst. 4 a 5, a v čl. 25 OchrLokU. Výpověď musí mít pod sankcí neplatnosti písemnou formu (forma *ad solemnitatem*) a musí v ní být uvedena příčina výpovědi (čl. 11 odst. 1 OchrLokU). Zákon nikde neomezuje výpovědní důvody pouze na nájem na dobu neurčitou. Pronajímatel je tedy oprávněn podat výpověď z nájmu bytu jak na dobu neurčitou, tak i určitou.

⁹² KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4, s. 80.

⁹³ ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 846.

Výpověď daná pronajímatelem z jednoho či více výpovědních důvodů obsažených v čl. 11 odst. 2 bodech 1 – 3 OchrLokU⁹⁴ je sankcí za porušení povinností nájemcem, jež mu plynou z nájemního vztahu. Výpovědní doba činí jeden měsíc a skončí na konci kalendářního měsíce.

6.2.1 Nenáležitě užívání bytu a závadné chování nájemce

Ustanovení článku 11 odst. 2 bod 1 OchrLokU dává pronajímateli možnost vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce užívá byt nenáležitým způsobem spočívajícím v užívání bytu v rozporu se smlouvou nebo jeho určením nebo v zanedbávání povinností dopouštějící způsobení škody. Nájemce je povinen neodkladně zpřístupnit byt za účelem odstranění havárie, která způsobuje škodu nebo pokud vznik takové škody bezprostředně hrozí (čl. 10 odst. 1 OchrLokU). Příčinou vypovězení může být rovněž závadné chování nájemce bytu. Jsou to situace, kdy nájemce (nebo i osoby, které s nájemcem bydlí) ničí zařízení určené ke společnému užívání obyvateli domu anebo hrubě či soustavně narušuje domovní pořádek ztěžujíc užívání jiných prostor. Podle Chacińského⁹⁵ je domovní pořádek upraven v domovním řádu nebo vychází z ustálených zvyklostí. Konkrétně se může jednat o rušení nočního klidu, alkoholové excesy, rvačku, vyhrožování apod.⁹⁶ Příčinou výpovědi tedy může být ojedinělé, avšak hrubé narušení domovního pořádku nebo takové, které je méně závažné, ale trvalého charakteru.

Výpověď je přípustná pouze tehdy, jestliže nájemce i přes písemnou výstrahu nadále užívá byt nenáležitým způsobem nebo neodstranil své závadné chování. V písemné výstraze musí být konkretizováno vadné chování nájemce, jež opodstatňuje výstrahu. Pouhé obecné upozornění by bylo nedostačující. Podání výpovědi je přípustné pouze tehdy, pokud se nájemce přes písemnou výstrahu dopouští stejného jednání, jež mu bylo vytknuto.⁹⁷ Ochrana nájemce podle OchrLokU je značně posílena, srovná-li se

⁹⁴ Pozn.: výpovědní důvody nejsou nepodobné těm upraveným v KC, které opravňují pronajímatele k vypovězení nájmu bez výpovědní doby.

⁹⁵ CHACIŃSKI, J. *Ochrona praw lokatorów: Komentarz*. 3. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-83-255-4992-3, s. 131.

⁹⁶ ZOLL, F., OLCZYK, M., PECYNA, M. *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego: Komentarz*. Varšava: Dom Wydawniczy ABC, 2002. ISBN 83-7284-579-4, s. 139.

⁹⁷ ZOLL, F., OLCZYK, M., PECYNA, M. *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego: Komentarz*. Varšava: Dom Wydawniczy ABC, 2002. ISBN 83-7284-579-4, s. 138.

s odpovídající obecnou právní úpravou výpovědi nájmu podle KC (čl. 667 § 2, čl. 685), jež vyžaduje upomínku pouze v případě užívání bytu v rozporu se smlouvou či jeho určením a navíc toto porušení spojuje s možností vypovědět nájem bez výpovědní doby. Tato vůči nájemci bytu shovívavá právní úprava může mít ten důsledek, že pronajímatel bude nucen strpět zavrženíhodné jednání nájemce po dobu od obdržení písemné výstrahy po uplynutí výpovědní doby, což může trvat déle než měsíc.

6.2.2 Prodlení s úhradou nájemného či jiných poplatků

Podle ustanovení čl. 11 odst. 2 bodu 2 OchrLokU je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu o nájmu bytu, pokud je nájemce v prodlení („*w zwłoce*“⁹⁸) s úhradou nájemného nebo jiných poplatků za užívání bytu za nejméně tři platební období. Předpokladem platné výpovědi je písemné upozornění o záměru pronajímatele vypovědět nájem s určením dodatečné měsíční lhůty k zaplacení neuhrazených částek i současných pohledávek. Lhůta začne běžet od okamžiku, kdy se nájemce mohl seznámit s obsahem upozornění o záměru vypovědět smlouvu (čl. 61 KC). Pronajímatel je pak oprávněn nájem bytu vypovědět, neuhradil-li nájemce v dodatečné lhůtě požadované platby v plné výši.

Pronajímatel (zde „pronajímatel“ *stricto sensu*) může kromě nájemného přijímat pouze tzv. poplatky nezávislé na vlastníkovi (čl. 9 odst. 5 OchrLokU), kterými se rozumí poplatky za dodávky energie, plynu, vody a odvod odpadních vod, odpadu a kalů (čl. 2 odst. 1 bod 8 OchrLokU). Právě tyto poplatky je nutno zařadit pod tzv. jiné poplatky.⁹⁹

Tento výpovědní důvod je vykládán tak, že pronajímatel může vypovědět nájem bytu, pokud se nájemce dostal do prodlení s úhradou nájemného nebo jiných poplatků ve výši odpovídající částce, jež je nájemce povinen zaplatit za tři celá platební období¹⁰⁰. Není proto rozhodující, jak dlouho je nájemce v prodlení, ale jaké výše dosahuje jeho splatný dluh, přičemž při stanovení jeho výše pro účely vypovězení

⁹⁸ Dlužník je v prodlení, pokud nesplnil ve lhůtě. Pojem „*zwłoka*“ se užívá, jestliže je prodlení důsledkem okolností, za které dlužník odpovídá (čl. 476 KC). Pokud dlužník za tyto okolnosti neodpovídá, pak polský zákonodárce užívá výraz „*opóźnienie*“.

⁹⁹ PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 137.

¹⁰⁰ PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 137.

nájmu se nepřičítají úroky.¹⁰¹ Jednotlivá platební období, za která nájemce nezaplatil nájemné či jiné poplatky, tedy nemusí nutně následovat přímo jedno za druhým, ale může být mezi nimi platební období, za které nájemce splnil své platební závazky řádně a včas. Určité pochybnosti však vyvolává otázka, zda výše rozhodná pro naplnění výpovědního důvodu, je tvořena součtem nájemného a jiných poplatků, které je nájemce povinen platit, či jen nájemným nebo jinými poplatky. Mínění, že výše dluhu, který odůvodňuje podání výpovědi, se musí rovnat částce vypočtené ze všech povinných plateb, ke kterým je nájemce povinen, je vyjádřeno v komentáři¹⁰², ve kterém je uveden příklad, že pokud by nájemné činilo 500 zł a nezávislé poplatky 400 zł, pak by pronajímatel mohl vypovědět smlouvu teprve ve chvíli, kdy by nájemcův dluh činil 2700 zł. Ztotožňuji se s odlišným názorem vysloveným v komentáři Chacińskiego¹⁰³, podle kterého je vystačující prodlení s úhradou jednoho z výše uvedených plnění. Takovému výkladu odpovídá užití spojky „nebo“ i účel daného ustanovení, neboť cílem je umožnění pronajímateli podat výpověď, neplní-li nájemce své povinnosti, ke kterým se zavázal, a mezi které patří i úhrada jiných poplatků, které rovněž představují značný výdaj.

1. 1. 2005 nabyt účinnosti zákon¹⁰⁴, jenž zrušil čl. 12 OchrLokU, podle kterého byl pronajímatel, který chtěl podat výpověď, nejprve povinen předložit nájemci návrh na uzavření dohody o narovnání týkající se zaplacení neuhrazených i současných pohledávek. Více v kapitole 4.2.

6.2.3 Přenechání bytu do podnájmu nebo bezplatného užívání

Poruší-li nájemce zákaz přenechání bytu nebo jeho části třetí osobě do podnájmu či bezplatného užívání bez souhlasu pronajímatele, je pronajímatel podle ustanovení čl. 11 odst. 2 bodu 3 OchrLokU oprávněn nájem bytu vypovědět. Podle Góreckého

¹⁰¹ ZOLL, F., OLCZYK, M., PECYNA, M. *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego: Komentarz*. Varšava: Dom Wydawniczy ABC, 2002. ISBN 83-7284-579-4, s. 142.

¹⁰² ZOLL, F., OLCZYK, M., PECYNA, M. *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego: Komentarz*. Varšava: Dom Wydawniczy ABC, 2002. ISBN 83-7284-579-4, s. 141.

¹⁰³ CHACIŃSKI, J. *Ochrona praw lokatorów: Komentarz*. 3. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-83-255-4992-3, s. 118.

¹⁰⁴ Zákon ze dne 17. 12. 2004, o změně zákona o ochraně práv nájemníků, obecním bytovém fondu a o změně občanského zákoníku a o změně některých zákonů, Dz.U. 2004 nr 281 poz. 2783

a Matusika¹⁰⁵ může pronajímatel podat výpověď od okamžiku, kdy nájemce bez jeho souhlasu uzavřel smlouvu o podnájmu nebo bezplatném užívání, zatímco Pietrzykowski¹⁰⁶ se domnívá, že výpověď je odůvodněná až faktickým odevzdáním bytu. Pro souhlas pronajímatele předepisuje OchrLokU písemnou formu (*ad probationem*)¹⁰⁷. Pronajímatel není povinen své odmítnutí udělení souhlasu nikterak odůvodňovat. Požadovaný souhlas může být udělen obecně opravňujíc nájemce přenechat byt do podnájmu či bezplatného užívání podle svého uvážení nebo individuálně vůči konkrétní osobě. Souhlas může být udělen v nájemní smlouvě nebo později.¹⁰⁸

Využije-li pronajímatel svého práva a nájemní smlouvu vypoví, pak nejpozději s jejím zánikem skončí i smlouva o podnájmu či přenechání bytu do bezplatného užívání (čl. 668 § 2 KC).

6.2.4 Technický stav budovy

Výpovědní důvod dle čl. 11 odst. 2 bodu 4 OchrLokU se od těch předchozích liší tím, že jeho podstatou není porušení povinností nájemcem, avšak nutnost vyklízení bytu v souvislosti s potřebou odstranit nebo zrekonstruovat budovu. Výpovědní doba je však shodná, činí tedy jeden měsíc a skončí na konci kalendářního měsíce.

Ustanovení upravující výpovědní důvod je však omezeno odkazem na čl. 10 odst. 4 OchrLokU, podle něhož je nájemce povinen vyklidit byt a přestěhovat se na náklady pronajímatele do náhradního bytu, pokud to druh potřebné opravy vyžaduje, avšak nejdéle na dobu jednoho roku. Po uplynutí tohoto termínu je pronajímatel povinen nájemci zpřístupnit opravený byt na základě trvajících právního vztahu. Nájemné za náhradní byt přitom nesmí být bez ohledu na jeho technické vybavení vyšší než nájemné za vyklízený byt. Pokud tedy má být provedena pouze taková rekonstrukce budovy, jež nevyžaduje opuštění bytu na dobu delší než rok, nájem vypovědět nelze.

¹⁰⁵ GÓRECKI, J., MATUSIK, G. *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II: Zobowiązania*. Varšava: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-83-255-4818-6, s. 1352.

¹⁰⁶ PIETRZYKOWSKI, K. *Kodeks cywilny. Tom II: Komentarz do art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*. 7. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-83-255-5177-3, s. 414.

¹⁰⁷ Požadavek na písemnou formu souhlasu byl zaveden novelou ze dne 17. 12. 2004 (Dz.U. 2004 nr 281 poz. 2783), jež nabyla účinnosti 1. 1. 2005.

¹⁰⁸ GÓRECKI, J., MATUSIK, G. *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II: Zobowiązania*. Varšava: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-83-255-4818-6, s. 1351–1352.

Rekonstrukcí se podle čl. 3 odst. 8 (zákon ze dne 7. 7. 1994 – stavební právo, Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414, ve znění pozdějších předpisů) rozumí „*provádění stavebních prací na stávající budově spočívající v obnovení původního stavu, které není běžnou údržbou, přičemž se připouští použití jiných stavebních materiálů než těch, které byly použity v původním stavu.*“ Z toho vyplývá, že výpověď lze ospravedlnit z důvodu rekonstrukce za účelem obnovení původního stavu, nikoliv z důvodu běžné údržby.

Podle autorů komentáře¹⁰⁹ musí v případě rekonstrukce budovy nastat takový stav, kdy je potřeba provést komplexní opravu celé budovy, nikoliv například pouze několika místností, přičemž setrvání v budově by bylo životu či zdraví nebezpečné. Postup podle čl. 11 odst. 2 bodu 4 OchrLokU tedy není opodstatněn, pokud může nájemce i přes provádění rekonstrukce zůstat v bytě bez ohrožení jeho života a zdraví.

Nájemce má právo na náhradní byt, přičemž ten je mu povinen zajistit a náklady na přestěhování nahradit vlastníkem budovy (čl. 11 odst. 9 OchrLokU). Platil-li však nájemce v den nabytí účinnosti zákona regulované nájemné, leží obě povinnosti do 31. prosince 2015 na obci¹¹⁰ (čl. 32 OchrLokU).

6.2.5 Neužívání bytu

Možnost pronajímatele vypovědět nájem bytu dle čl. 11 odst. 3 OchrLokU vychází ze skutečnosti, že daný nájem bytu není pro nájemce nezbytně potřebný. Podstatou výpovědního důvodu je neužívání bytu ze strany nájemce po dobu delší než 12 měsíců (čl. 11 odst. 3 bod 1 OchrLokU). Výpovědní doba pak činí 6 měsíců.

Výpověď připadá v úvahu pouze u těch nájmu bytů, u kterých je nájemné nižší než 3 % hodnoty rekonstrukce bytu za rok. Tato hranice rozděluje nájmy bytů na ty, u nichž výše nájemného odpovídá takové úrovni, jež plní sociální funkci, a na ty, u kterých nájemné dosahuje takové výše, která dostatečně uspokojí zájmy pronajímatele.¹¹¹

¹⁰⁹ ZOLL, F., OLCZYK, M., PECYNA, M. *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego: Komentarz*. Varšava: Dom Wydawniczy ABC, 2002. ISBN 83-7284-579-4, s. 145.

¹¹⁰ Viz poznámku č. 40.

¹¹¹ PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 140–141.

Doslovnou interpretací ustanovení by bylo možné dojít k závěru, že k naplnění výpovědního důvodu postačí samotná nepřítomnost nájemce v bytě. Teleologickým výkladem s ohledem na smysl OchrLokU, který upravuje zvláštní ochranu práv nájemců (čl. 1 OchrLokU), však lze usoudit, že by pronajímatel, který by podal výpověď z nájmu bytu, přestože byl řádně obeznámen o dočasném a z vážného důvodu odůvodněném pobytu nájemce mimo pronajatý byt, mohl čelit námitce zneužití výkonu práva.¹¹² Čl. 5 KC zakazuje výkon práva, který by byl v rozporu se společensko-hospodářským účelem tohoto práva nebo s dobrými mravy. Takové konání či opomenutí oprávněného se nepovažuje za výkon práva a nepoživá právní ochrany.

6.2.6 Právní titul k jinému bytu

Dalším výpovědním důvodem, jenž je opodstatněn nedostatkem nezbytné potřeby nájemce setrvat v pronajatém bytě, je nájemcův právní titul k jinému bytu nacházejícímu se ve stejné obci¹¹³, který může nájemce užívat (čl. 11 odst. 3 bod 2 OchrLokU). Podmínkou je, že tento jiný byt splňuje požadavky kladené na náhradní byt¹¹⁴. Vypovězení je pak stejně jako v předchozím případě přípustné, je-li nájemné nižší než 3 % hodnoty rekonstrukce bytu za rok, avšak výpovědní doba je pouze měsíční.

Za onen právní titul k jinému bytu se považuje samostatný právní titul jako například právo vlastnické, nájem, práva plynoucí z členství v bytovém družstvu či výpůjčka. Naopak za něj nelze považovat tzv. odvozený právní titul, například právní titul odvozený od rodinnoprávních vztahů, na základě kterého by se mohl nájemce přestěhovat do jiného bytu patřícího osobě, jež má vůči nájemci vyživovací povinnost. K naplnění výpovědního důvodu však nestačí samotná existence právního titulu

¹¹² Viz ZOLL, F., OLCZYK, M., PECYNA, M. *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego: Komentarz*. Varšava: Dom Wydawniczy ABC, 2002. ISBN 83-7284-579-4, s. 147, PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 140.

¹¹³ Do konce roku 2004 stačil právní titul k bytu nacházejícímu se v blízké obci. Změnu zavedla novela ze dne 17. 12. 2004 (Dz.U. 2004 nr 281 poz. 2783).

¹¹⁴ Náhradním bytem (*lokal zamienny*) se rozumí byt nacházející se ve stejné obci jako dosavadní byt, vybaven přinejmenším takovými technickými zařízeními jako dosavadní byt, o stejné podlahové ploše pokojů jako v dosavadně užívaném bytě; tato podmínka se považuje za splněnou, jestliže na člena domácnosti připadá 10 m² z celkové podlahové plochy pokojů nebo 20 m² v případě, že domácnost tvoří pouze jedna osoba (čl. 2 odst. 1 bodu 6 OchrLokU).

k užívání jiného bytu, ale nájemce musí mít reálnou možnost se do tohoto bytu nastěhovat.¹¹⁵

Jiným režimem se řídí nájem sociálního bytu¹¹⁶, jenž může být obcí¹¹⁷ vypovězen, jestliže nájemce získal právní titul k jinému bytu a může tento byt užívat (čl. 25 OchrLokU). Vypovězení sociálního bytu se od výše popsané právní úpravy výrazně odlišuje ve dvou směrech. Toto zpřísnění vyplývá z podmínky vzniku smlouvy o nájmu sociálního bytu, jež může být podle čl. 23 odst. 2 OchrLokU uzavřena s osobou, která nemá právní titul k užívání bytu.

6.2.7 Bytové potřeby pronajímatele a osob jemu blízkých

Bylo by zřejmě nespravedlivé, kdyby se měl pronajímatel uzavřením smlouvy o nájmu bytu definitivně připravit o možnost v budoucnu užít byt, jenž je předmětem nájmu, k uspokojení vlastních bytových potřeb, obzvláště pokud by se ocitl v nouzi o bydlení. Upření takového práva pronajímatelům by bylo v oblasti bytové politiky pravděpodobně i neefektivní, jelikož určitá část z nich by se pak z opatrnosti mohla rozhodnout uzavření nájemní smlouvy vůbec nenabízet. OchrLokU proto v ustanoveních čl. 11 odst. 4 až 7 opravňuje pronajímatele vypovědět nájem bytu, má-li pronajímatel nebo osoby jemu blízké záměr se do bytu nastěhovat. Projevem kompromisu v konfliktu zájmů mezi pronajímatelem a nájemcem je nastavení dlouhých výpovědních dob.

Má-li pronajímatel záměr nastěhovat se do svého bytu, může vypovědět nájemní smlouvu s půlroční výpovědní dobou, která skončí na konci kalendářního měsíce, jestliže má nájemce právní titul k bytu, do kterého se může nastěhovat a bydlet v něm v takových podmínkách jako v bytě náhradním, nebo jestliže mu pronajímatel poskytne náhradní byt¹¹⁸. Není zde přitom kladen žádný požadavek na umístění bytu, k němuž má mít nájemce právní titul. Náhradní byt by měl být poskytnut před uplynutím výpovědní

¹¹⁵ PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 141.

¹¹⁶ Sociálním bytem (*lokal socjalny*) se rozumí byt, jehož vybavení a technický stav umožňuje jeho obývání, a jehož podlahová plocha pokojů připadajících na člena domácnosti nemůže být menší než 5 m² a v případě, že domácnost tvoří pouze jedna osoba 10 m², přičemž tento byt může mít snížený standard.

¹¹⁷ Viz poznámku č. 40.

¹¹⁸ Definice náhradního bytu v poznámce číslo 114.

doby.¹¹⁹ Výše nájemného a poplatků, s výjimkou poplatků nezávislých na vlastníkov, musí brát zřetel na poměr mezi plochou a vybavením náhradního bytu a plochou a vybavením bytu uvolněného (čl. 11 odst. 4 OchrLokU).

Jestliže nájemci nenáleží žádné právo k jinému bytu a pronajímatel mu neposkytne náhradní byt, činí výpovědní doba, jež skončí na konci kalendářního měsíce, až 3 roky (čl. 11 odst. 5 OchrLokU). Zákon posiluje dohled nad skutečností pronajímatelova záměru nastěhovat se do vlastního bytu a zamezuje tak možnému obcházení zákona tím způsobem, že stanovuje možné nepříznivé důsledky pro pronajímatele, který vypověděl nájemní vztah na základě čl. 11 odst. 5 OchrLokU a nenastěhoval se do uvolněného bytu nebo se přestal do něj stěhovat před uplynutím šesti měsíců od ukončení vypovězeného právního vztahu. To platí i v případě, že má pronajímatel záměr nastěhovat do svého bytu osoby blízké (viz dále). Nájemce je v takovém případě podle ustanovení čl. 11 odst. 6 OchrLokU oprávněn, podle svého uvážení, buď k návratu do pronajímatelova bytu za podmínek, které tam měl, nebo žádat od pronajímatele úhradu rozdílu mezi výší nájemného vč. jiných poplatků ze současného bytu a z bytu uvolněného za dobu jednoho roku. Nároky se promlčují po uplynutí deseti let (čl. 118 KC). Stěhovací náklady, pokud se nájemce rozhodne vrátit do původního bytu, nese pronajímatel. Zajímavostí je, že čl. 11 odst. 6 OchrLokU dříve obsahoval třetí větu, podle které byl pronajímatel navíc povinen nájemci zaplatit pokutu ve výši 15% hodnoty rekonstrukce bytu, avšak toto ustanovení bylo polským ústavním soudem shledáno jako protiústavní¹²⁰. Autoři se v odborné literatuře rozcházejí v názoru, zda nájemci v souvislosti s právem na návrat do původního bytu vzniká nárok na uzavření nájemní smlouvy, jakou měl před vypovězením nájmu¹²¹, či zda okamžikem nájemcova oznámení o jeho návratu do bytu se původní nájemní vztah obnovuje do stavu, v jakém se nacházel před uplynutím výpovědní doby, tedy jako kdyby k vypovězení nedošlo¹²². V komentáři k OchrLokU¹²³ je podotknuto, že byl-li

¹¹⁹ ZOLL, F., OLCZYK, M., PECYNA, M. *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego: Komentarz*. Varšava: Dom Wydawniczy ABC, 2002. ISBN 83-7284-579-4, s. 153.

¹²⁰ Viz rozhodnutí Ústavního tribunálu ze dne 9. 7. 2007, sp. zn. P 30/06, Dz.U. nr 128, poz. 902.

¹²¹ PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 145.

¹²² ZOLL, F., OLCZYK, M., PECYNA, M. *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego: Komentarz*. Varšava: Dom Wydawniczy ABC, 2002. ISBN 83-7284-579-4, s. 158.

¹²³ ZOLL, F., OLCZYK, M., PECYNA, M. *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego: Komentarz*. Varšava: Dom Wydawniczy ABC, 2002. ISBN 83-7284-579-4, s. 159.

byt v době mezi uplynutím výpovědní doby a uplynutím šesti měsíců od ukončení nájmu zcizen, nebude možné domáhat se návratu do bytu, ale pouze úhrady rozdílu v nájemném.

Novela OchrLokU provedená zákonem ze dne 17. 12. 2004¹²⁴, který do OchrLokU vložil nový čl. 11 odst. 12, přinesla ochranu osobě, která je ke dni obdržení výpovědi podle čl. 11 odst. 5 OchrLokU starší 75 let a která po uplynutí tříleté výpovědní doby nebude mít právní titul k jinému bytu, do kterého by se mohla nastěhovat, ani neexistují osoby, které by měly vůči ní vyživovací povinnost. Za těchto podmínek se podaná výpověď stává účinnou až ve chvíli smrti nájemce. Ustanovení čl. 691 § 1 a 2 KC upravující vstup osob blízkých do nájemního vztahu po smrti nájemce se nepoužijí.

Vypovězení za stejných podmínek je podle ustanovení čl. 11 odst. 7 OchrLokU přípustné, jestliže se do pronajímatelova bytu má nastěhovat jeho plnoletý ascendent, descendent či osoba, vůči které má pronajímatel vyživovací povinnost. Gramatickým výkladem („do bytu pronajímatele se má nastěhovat plnoletý potomek“) lze konstatovat, že podmínka plnoletosti potomka musí být splněna až ve chvíli uplynutí výpovědní doby. Požadavek písemné formy výpovědi spolu s uvedením důvodu vypovězení (čl. 11 odst. 1 věta druhá) je zde doplněn o povinnost označení konkrétní osoby, která se má do uvolněného bytu nastěhovat, a to pod sankcí neplatnosti. Podle čl. 121 § 1 a § 4 KRO vzniká osvojením takový vztah mezi osvojitelem a osvojencem, jaký je mezi rodiči a dětmi, přičemž účinky osvojení se vztahují na potomky osvojence. Mezi předky je tudíž nutno zařadit osvojitele a mezi potomky osvojence a jeho potomky. Problematika podmínky vyživovací povinnosti je rozebrána v kapitole 7.2. Závěr, že mezi osoby, vůči nimž má pronajímatel vyživovací povinnost, lze zařadit pouze takové osoby, u kterých jsou splněny podmínky pro plnění vyživovací povinnosti a nestačí tedy pouhá jejich klasifikace podle KRO jako osob oprávněných požadovat plnění vyživovací povinnosti po splnění zákonných podmínek, lze podpořit argumentem, že pakliže by se připustil opak, nebylo by logické, aby čl. 11 odst. 7 OchrLokU ještě zvlášť uváděl ascendenty a descendenty, kteří již patří do okruhu oprávněných osob a odděloval je spojkou „nebo“.¹²⁵

¹²⁴ Dz.U. 2004 nr 281 poz. 2783.

¹²⁵ PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 144.

S ohledem na specifické pojetí „vlastníka“ ve smyslu čl. 2 odst. 1 bodu 2 OchrLokU¹²⁶ je k výpovědi oprávněn každý pronajímatel bez ohledu na charakter (věcněprávní, obligačněprávní) jeho právního titulu k bytu i pronajímatel, který nemá k bytu žádný právní titul.¹²⁷

Účelem ustanovení čl. 11 odst 4 a 5 OchrLokU je upřednostnění uspokojení bytových potřeb pronajímatele, popř. osob jemu blízkých, před bytovými potřebami nájemce. Jelikož pronajímatelův úmysl nastěhovat sebe či osoby blízké do pronajatého bytu je příčinou výpovědi a vychází z těžko ověřitelné mysli člověka, měl by se tento jeho záměr opírat o objektivní okolnosti, jimiž mohou být např. složité bytové podmínky pronajímatele či neuspokojené bytové potřeby osoby pronajímateli blízké, aby nedošlo k prolomení zákazu vypovězení nájmu bytu ze strany pronajímatele bez zákonného důvodu.¹²⁸

Disponuje-li nájemce právním titulem k jinému bytu, lze též uvažovat o použití obsahově podobného výpovědního důvodu dle ustanovení čl. 11 odst. 3 bodu 2 OchrLokU¹²⁹, jež by bylo pro pronajímatele výhodnější z důvodu kratší výpovědní doby a absence možného posuzování pronajímatelova záměru nastěhovat se do pronajatého bytu.

Podmínka poskytnutí náhradního bytu bude splněna v okamžiku, kdy pronajímatel předloží nájemci návrh na uzavření smlouvy, přičemž je již bezvýznamné, zda nájemce takovou nabídku přijme. Stranou smlouvy může být opět tentýž pronajímatel. Poskytnutí musí být uskutečněno před uplynutím půlroční výpovědní doby, jejíž běh není na překážku podání výpovědi z jiného výpovědního důvodu s kratší výpovědní dobou.

¹²⁶ Viz kap. 1.2.

¹²⁷ PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 142.

¹²⁸ Viz ZOLL, F., OLCZYK, M., PECYNA, M. *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego: Komentarz*. Varšava: Dom Wydawniczy ABC, 2002. ISBN 83-7284-579-4, s. 151–152 a PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 142–143.

¹²⁹ Viz kap. 6.2.6.

6.2.8 Prodej bytu obcí

Obce¹³⁰ jakožto pronajímatelé schvalují tzv. víceleté programy hospodaření s obecním bytovým fondem, které obsahují mimo jiné i popis plánovaného prodeje bytů, který může podle čl. 21 odst. 4 OchrLokU stanovit základ pro vypovídání nájemních smluv s šestiměsíční výpovědní dobou za podmínky, že nájemci bude současně s výpovědí nabídnuto uzavření smlouvy o nájmu jiného bytu ve stejné obci, který splňuje nejméně takové požadavky, které jsou kladeny na náhradní byt¹³¹. Jestli nájemce nabídku přijme či nikoliv již není relevantní. Výše nájemného a poplatků musí zohledňovat poměr plochy a vybavení nabízeného bytu k bytu uvolňovanému. Výpověď musí být pod sankcí neplatnosti písemná a musí v ní být určen důvod vypovězení, který zde nesouvisí s chováním nájemce. Jestliže nájemci náleží předkupní právo k bytu¹³², je výpověď přípustná pouze tehdy, pokud byla nájemci nabídnuta koupě bytu a nájemce svého předkupního práva nevyužil (čl. 24 odst. 5 OchrLokU).

6.3 Komparace právních úprav zániku nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele

Právní úprava výpovědi ze strany pronajímatele představuje nejobsáhlejší část matérie celé právní úpravy zániku nájmu bytu. Je tomu tak zejména proto, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem pouze ze zákonných důvodů, které tak musí být zákonem pečlivě upraveny. Pro přehlednost srovnávám českou a polskou právní úpravu zániku nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele v následujících podkapitolách, které byly s ohledem na různorodost jednotlivých skutkových podstat výpovědních důvodů vytvořeny na základě určité abstrakce a generalizace.

6.3.1 Neplacení nájemného

Velmi zajímavé je srovnání formulací a interpretací výpovědních důvodů založených na tom, že nájemce neplatí nájemné a další povinné poplatky. Tento

¹³⁰ Viz poznámku č. 40.

¹³¹ Viz poznámku č. 114.

¹³² Předkupní právo může vycházet ze smluvního ujednání či ze zákona (viz čl. 34 zákona ze dne 21. 8. 1997, o hospodaření s nemovitostmi, Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741).

výpovědní důvod naplní nájemce podle OZ, „nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců“ a podle KC, pokud „je v prodlení se zaplacením nájemného a jiných poplatků za užívání bytu za nejméně tři celá platební období“. Přestože formulace obou právních úprav znějí srovnatelně, jejich výklad může být značně odlišný. Současná česká úprava se v podstatě vrátila k formulaci užívané v OZ 1964 ve znění do 30. 3. 2006, podle které nájemce hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu, pokud „nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění spojená s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce“. Judikatura Nejvyššího soudu k této úpravě zaujala názor, že „neplacením nájemného (úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu) ve smyslu § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. je vedle situace, kdy z titulu nájemného není placena žádná částka, rovněž situace, kdy nájemce neplatí nájemné v plné výši (...) Nájemce, který nezaplatil nájemné za tři měsíce, hrubě poruší své povinnosti až v okamžiku, kdy se ocitne v prodlení s placením byt jen části nájemného i za měsíc čtvrtý.“ Z toho vyplývá, že pro posouzení naplnění výpovědního důvodu bylo relevantní časové hledisko, zatímco polská interpretace vychází z výše nedoplatku, což v zásadě odpovídá úpravě v OZ 1964 ve znění od 31. 3. 2006, podle které byl výpovědní důvod dán, pokud nájemce „nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná v užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu“. Pochybnosti ohledně použitelnosti judikatury vztahující se k dřívějšímu právnímu stavu jsem vyjádřil již v kapitole 6.1.6.

6.3.2 Odevzdání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele

Polské právní předpisy výslovně stanoví, že nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat třetí osobě byt nebo jeho část jak do podnájmu, tak do bezplatného užívání. Český občanský zákoník zmiňuje pouze podnájem, který ale výslovně nespojuje s úplatou, proto jsem názoru, že výpovědní důvod naplní i zřízení bezúplatného užívacího práva třetí osobě bez požadovaného souhlasu pronajímatele. Tento závěr podkládám i usnesením Ústavního soudu¹³³, ve kterém se uvádí, že „Podstatou hrubého porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu je v první řadě skutečnost, že nájemce byt přenechá dlouhodobě - ne příležitostně - do užívání další osobě bez souhlasu pronajímatele, nikoliv to, že tak učiní za úplatu, či výše úplaty.“

¹³³ Usnesení Ústavního soudu ze dne 23. 9. 2004, sp. zn. II ÚS 142/04. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 21. 9. 2014].

Hlavním rozdílem právních úprav je to, že podle polské úpravy (stejně jako podle dřívější české) může dát nájemce byt do podnájmu výlučně se souhlasem pronajímatele, zatímco současná česká právní úprava již za jistých podmínek umožňuje přenechání části bytu do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele.

6.3.3 Bytové potřeby

Jak česká, tak i polská právní úprava obsahují výpovědní důvod založený na tom, že z vůle pronajímatele mají být uspokojeny bytové potřeby třetích osob, ke kterým má pronajímatel určitý vztah, přičemž nouze o bydlení musí vyplývat z objektivně existujících okolností a osoba, v jejíž prospěch má být byt vyklizen, musí být ve výpovědi konkrétně označena. Rovněž obě právní úpravy chrání nájemce před zneužitím výpovědního důvodu ze strany pronajímatele a za jistých okolností ho opravňují mimo jiné k návratu do uvolněného bytu, pokud pronajímatel do určité doby nevyužije byt k účelu deklarovanému jako výpovědní důvod. Za nejvýznamnější rozdíl obou právních úprav považují skutečnost, že OZ již nepřipouští, aby hlavní pohnutkou k výpovědi bylo řešení vlastní bytové situace pronajímatele, aniž by souviselo s rozvodem jeho manželství. KC takovou výpověď umožňuje, ale zohledňuje nikoliv pouze bytovou situaci osoby, která se má do uvolněného bytu nastěhovat, ale též samotného nájemce (zejména staršího 75 let) a podle toho stanoví různě dlouhé výpovědní doby.

6.3.4 Nutnost vyklizení bytu

Pronajímatel může podle polského práva za určitých podmínek vypovědět nájem, je-li potřeba budovu zrekonstruovat nebo odstranit. OZ 1964 obdobně umožňoval vypovědět nájem, vyžadoval-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat (§ 711a odst. 1 písm. b) OZ 1964). Tento výpovědní důvod OZ zrušil a tuto situaci řeší dočasným vyklizením bytu podle § 2259 až § 2262 OZ. Pokud jde o nutnost odstranění nemovitosti, tak lze v českém právu uvažovat o výpovědním důvodu založeným na veřejném zájmu (viz kap. 6.1.3), jenž naopak polské právo neupravuje. Jinak může k zániku nájmu samozřejmě dojít *ex lege* na základě zániku předmětu nájmu, pokud například stavební úřad nařídí odstranění stavby (viz kap. 8.1).

6.3.5 Neužívání bytu

Výpovědní důvod opírající se o skutečnost, že nájemce bez vážných důvodů neužívá byt, nebo ho užívá jen občas, OZ zrušil a dle mého názoru opodstatněně, neboť pokud nájemce řádně plní své povinnosti zajistí, aby byt nechátral, pak by mělo být pouze na jeho vůli, zda byt bude užívat, či nikoliv.

O polské úpravě je pojednáno v kapitole 6.2.5.

6.3.6 Právní titul k jinému bytu

Tento výpovědní důvod upravoval OZ 1964 v § 711 odst. 2 písm. c) a jeho motivem bylo zejména zabránit zneužívání regulovaného nájemného. Nová česká právní úprava tento výpovědní důvod zrušila.

O polské úpravě je pojednáno v kapitole 6.2.6.

6.3.7 Odsouzení pro trestný čin

V české právní úpravě se jedná o zcela nový výpovědní důvod. Spáchání trestného činu není v polských právních předpisech výslovně prohlášeno za důvod k výpovědi, ale jistě by tato okolnost naplňovala podmínku existence závažného důvodu pro možnost domáhat se zrušení právního vztahu a vyklizení bytu soudní cestou podle čl. 11 odst. 10 OchrLokU (viz kap. 9.2).

6.3.8 Jiné důvody k výpovědi

Polská úprava obsahuje podle povahy výpovědního důvodu několik výpovědních dob (v některých případech i velmi dlouhé), avšak na rozdíl od české úpravy nepřipouští výpověď ze strany pronajímatele bez výpovědní doby.

Kromě v této kapitole výše uvedených kategorií výpovědních důvodů existuje ještě celá řada důvodů souvisejících zejména s porušením nájemcových povinností, na základě kterých lze podat výpověď. Lze pozorovat znatelný rozdíl v tom, jak se zákonodárci obou států rozhodli tuto oblast regulovat.

Zatímco polský výčet výpovědních důvodů je taxativního charakteru, česká úprava kategorizovala porušení povinností podle jejich intenzity a vytvořila demonstrativní výčty. Mohlo by se proto nyní zdát, že české právo připouští podstatně větší množství případů, které by bylo možné kvalifikovat jako důvody k podání výpovědi, ale není tomu tak, neboť polská úprava umožňuje pronajímateli dosáhnout ukončení nájmu z blíže nevymezených „závažných důvodů“, avšak nikoliv na základě výpovědi, ale žaloby, kterou se lze domáhat zrušení právního vztahu a vyklizení bytu (viz kap. 9.2), takže lze říci, že polská právní úprava se podobá spíše našemu předchozímu právnímu stavu, pode kterého potřeboval pronajímatel k výpovědi z některých výpovědních důvodů přivolení soudu.

7 Zánik nájmu bytu smrtí nájemce

7.1 Česká právní úprava zániku nájmu bytu smrtí nájemce

Smrt nájemce ani pronajímatele většinou sama o sobě nezpůsobuje skončení nájmu bytu. Pokud se změní vlastník bytu (např. pronajímatel zemřel, nebo byl byt prodán), pak podle ustanovení § 2221 odst. 1 OZ přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka (pronajímatele). Pokud zemře společný nájemce bytu, pokračuje v nájmu jako výlučný nájemce zbylý spolunájemce (případně spolunájemci). Pokud měli manželé společné nájemní právo, pokračuje v nájmu pozůstalý manžel (§ 766 odst. 1 OZ).

Nejde-li o společný nájem ani společné nájemní právo manželů, vstupuje do práv a povinností (neuzavírá se nová smlouva o nájmu) zemřelého nájemce člen jeho domácnosti (§ 2279 až § 2281 OZ), který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt.

„Mít vlastní byt“ se vykládá tak, že osobě svědčí výlučné nebo společné neodvozené právo k bytu, které je spojené s právní možností v takovém bytě bydlet v okamžiku, kdy má dojít k přechodu nájmu bytu. Může se jednat zejména o nájem, společný nájem, vlastnické či spoluvlastnické právo, oprávnění z věcného břemene nebo jiné právo založené nepojmenovanou smlouvou, ale i o právní titul bydlení odvozený od manželského vztahu.¹³⁴ Podmínku žití v bytě bude nepochybně splňovat i osoba, která se jen dočasně zdržovala mimo byt (např. v nemocnici či hotelu), ale nikoliv pouze návštěva.

Je-li více osob splňujících podmínky pro přechod nájmu, vznikne společný nájem bytu, popř. společné nájemní právo manželů. K přechodu nájmu dochází ke dni úmrtí nájemce. Nájem bytu skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí, pokud osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Omezení doby trvání nájmu neplatí rovněž v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto

¹³⁴ ZUKLÍNOVÁ, M., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 – § 719 občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*, 1. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2012. ISBN 978-80-7201-890-1, s. 230.

případě však skončí nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne dvaceti let, pokud se strany nedohodnou jinak.

Členy nájemcovy domácnosti můžeme kategorizovat na tzv. privilegované osoby, které nepotřebují souhlas pronajímatele s přechodem nájmu (dojde k němu *ex lege*) a ostatní osoby, které tento souhlas potřebují. Privilegovanými osobami jsou manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě a vnuk, přičemž přednostní právo, aby na něho přešel nájem, má nájemcův potomek. Podotýkám, že osvojení zakládá právní příbuzenství¹³⁵.

Osoba splňující podmínky pro přechod nájmu je oprávněna do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat. Nájem vůči této osobě zaniká dnem doručení oznámení.

Nepřejde-li nájem bytu na žádného člena nájemcovy domácnosti¹³⁶, přejde na nájemcova dědice (§ 2282 věta první OZ), a to již bez zákonné limitace doby trvání nájmu. Dědění nájmu bytu zavedl OZ a důvodová zpráva¹³⁷ k tomu uvádí, že „*Nájemní právo je právo majetkové a týká se užívání cizí věci za peníze, proto není důvod vylučovat jeho přechod na dědice pro případ, že práva a povinnosti z nájmu nepřejdou na členy nájemcovy domácnosti.*“ Kterákoliv strana je pak oprávněna vypovědět nájem s dvouměsíční výpovědní dobou (§ 2283 OZ). Nájemcův dědic tak může učinit do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo podat výpověď má i ten, kdo provádí správu pozůstalosti. Pronajímatel může dát výpověď bez uvedení důvodu ve stejné subjektivní lhůtě (objektivní lhůtou omezen není) poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.

Stane-li se, že nájemcův dědic není znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, je pronajímatel oprávněn byt vyklidit, přičemž vyklizením nájem bytu zaniká. Pronajímatel uloží věci z bytu na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele. Pokud si později zjištěný nájemcův dědic věci bez zbytečného

¹³⁵ Podle ustanovení § 832 odst. 1 OZ platí, že dítě, které bylo společně osvojeno manžely, nebo manželem svého rodiče, má postavení společného dítěte manželů; jinak má postavení dítěte osvojitele.

¹³⁶ Podle nové právní úpravy již nemůže dojít k přechodu nájmu bytu trvalým opuštěním společné domácnosti (§ 708 OZ 1964).

¹³⁷ ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 866.

odkladu nepřevzme, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat (§ 2284 OZ).

7.2 Polská právní úprava zániku nájmu bytu smrtí nájemce

Podle polské právní úpravy vstupují do nájemního vztahu namísto zemřelého nájemce osoby vyjmenované v čl. 691 KC za podmínky, že v bytě žily trvale s nájemcem do okamžiku jeho smrti (§ 2). Vstoupí-li do nájemního vztahu více osob, stanou se spolunájemci. Tyto osoby mohou podat výpověď při dodržení výpovědní doby stanovené zákonem, i kdyby smlouva o nájmu bytu byla uzavřena na dobu určitou. Jestliže výpověď podají jen některé z těchto osob, pak právní poměr skončí jen vůči těm osobám, které výpověď podaly (§ 4). Do nájemního vztahu vstupují *ex lege* tyto osoby:

- 1) manžel, který nebyl spolunájemcem bytu,
- 2) děti nájemce a jeho manžela,
- 3) jiné osoby, vůči kterým měl nájemce vyživovací povinnost,
- 4) i osoba, která skutečně žila ve společné domácnosti (§ 1 KC).

Ad 1) Z čl. 680¹ § 1 KC vyplývá, že manžel není spolunájemcem bytu, pokud ke vzniku nájmu nedošlo za trvání manželství.

Ad 2) Mohou to být společné děti manželů nebo dítě zemřelého nájemce nebo dítě jeho současného manžela (nevlastní dítě). Jistě zde lze zařadit i osvojené děti. Podle čl. 121 § 1 KRO vzniká osvojením takový vztah mezi osvojitelem a osvojencem, jaký je mezi rodiči a dětmi.

Ad 3) Je sporné, zda se osobami, vůči kterým měl mít nájemce vyživovací povinnost, má na mysli osoby, které pouze patří do okruhu osob oprávněných podle KRO nebo které již splňují podmínky pro plnění vyživovací povinnosti. Východiskem by mohl být judikát Ústavního tribunálu z 1. 7. 2003¹³⁸, který řešil nejednoznačnost čl. 691 KC v tom smyslu „*zda se jedná o potencionální nebo reálnou vyživovací povinnost.*“ Ústavní tribunál dospěl k závěru, že jde již o konkrétní závazek, jenž nájemce realizoval na základě soudního rozhodnutí či dobrovolného rozhodnutí, které trvalo ve chvíli smrti nájemce. Současná právní úprava tedy výrazně zužuje okruh osob vstupujících do nájemního vztahu v porovnání s předchozí právní úpravou, která do něj

¹³⁸ P 31/02, OTK-A 2003, nr 6, poz. 58. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 9. 4. 2014].

výslovně řadila předky, potomky a plnoleté sourozence nájemce¹³⁹, ale Ústavní tribunál tento výčet oprávněných osob shledal v souladu s čl. 2 a 32 Ústavy Polské republiky¹⁴⁰.

Ad 4) Podle starší judikatury mohly ve skutečné společné domácnosti žít pouze manželé jako osoby různého pohlaví. Např. podle judikátu Nejvyššího soudu¹⁴¹ se faktickým soužitím ve smyslu čl. 619 § 1 rozumí pouto mezi dvěma osobami, které žijí v takových vztazích jako manželé. Novější judikatura již připouští rovněž pouto mezi osobami stejného pohlaví. Nejvyšší soud judikoval¹⁴², že „Osoba fakticky žijící ve společné domácnosti s nájemcem – ve smyslu čl. 691 § 1 KC – je osoba spojená s nájemcem citovou, fyzickou a hospodářskou vazbou a rovněž osoba stejného pohlaví.“

Nutno zmínit, že do nájemního vztahu na základě čl. 691 KC ve znění před 12. 11. 1994 vstupují také osoby, které před 12. 11. 1994 uzavřely s nájemcem smlouvu splňující podmínky stanovené v čl. 9 odst. 2 zákona ze dne 10. 4. 1974, bytové právo, Dz.U. 1974 nr 14 poz. 84, ve znění pozdějších předpisů, na základě které o něj pečovaly do okamžiku jeho smrti (čl. 31 OchrLokU).

Podmínka trvalého žití s nájemcem do okamžiku jeho smrti je podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu splněna tehdy, pokud se v daném bytě soustřeďují osobní a majetkové záležitosti osoby tak, že se byt stane jeho „životním centrem“, a pokud se byt nachází v místě, ve kterém má záměr mít stálý pobyt ve faktickém, nikoliv administrativním smyslu.¹⁴³ Dočasný pobyt v jiném místě tedy neznamená automaticky, že osoba přestala s nájemcem žít. Górecki a Matusik podotýkají, že zákon nestanovuje určitou dobu společného žití, takže je možné, aby do nájemního vztahu vstoupila osoba, která s nájemcem začala žít jen krátce před jeho smrtí, ale pak je nutné důkladně zkoumat, zda byla naplněna podmínka záměru stálého pobytu.¹⁴⁴

Není-li osoby uvedené v § 1, která splňuje podmínku v § 2, nájemní vztah zaniká (§ 3), avšak pronajímatel může své nároky (např. z důvodu dlužného nájemného

¹³⁹ Viz čl. 8 zákona ze dne 2. 7. 1994, o nájmu bytů, Dz.U. 1994 nr 105 poz. 509, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NajLokU“).

¹⁴⁰ Článek 2 Ústavy Polské republiky zní: „Polská republika je demokratickým právním státem, uskutečňujícím principy sociální spravedlnosti.“ Článek 32 Ústavy Polské republiky zní: „1. Všichni jsou si před zákonem rovni. Všichni mají právo na rovné zacházení před orgány veřejné moci. 2. Nikdo nesmí být diskriminován v politickém, sociálním nebo hospodářském životě z jakýchkoliv důvodů.“

¹⁴¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2009, sp. zn. III CZP 99/09. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 19. 4. 2014].

¹⁴² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2012, sp. zn. III CZP 65/12. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 25. 4. 2014].

¹⁴³ Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12. 9. 2001, sp. zn. V CKN 1827/00.

¹⁴⁴ GÓRECKI, J., MATUSIK G. *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II: Zobowiązania*. Varšava: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-83-255-4818-6, s. 1365–1366.

či zhoršení předmětu nájmu) uplatnit vůči dědicům. Za dluhy zemřelého nájemce (zůstavitele) i v případě uskutečněného vstupu do nájemního vztahu na základě čl. 691 KC odpovídají jeho dědicové.¹⁴⁵

Čl. 691 § 5 stanoví, že ustanovení čl. 691 § 1–4 se nepoužijí v případě smrti jednoho ze spolunájemců bytu, avšak nevylučuje přechod nájmu na základě norem dědického práva, takže do nájemního vztahu by mohli vstoupit dědicové zemřelého nájemce.

7.3 Komparace právních úprav zániku nájmu bytu smrtí nájemce

Na rozdíl od české právní úpravy, jež vyžaduje, aby osoba, na kterou přechází nájem, neměla vlastní byt, podle polské právní úpravy je irelevantní, jestli osoba vstupující do nájemního vztahu má či nemá právní titul k jinému bytu.

Podle OZ 1964 nájem po smrti nájemce nezanikl pouze v případě, že práva a povinnosti z nájmu přešla na jinou osobu za podmínek uvedených v ustanovení § 706 OZ 1964. OZ zavedl jako významnou novinku přechod nájmu na základě dědění, pokud práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti. Polská právní úprava stojí někde na pomezí a připouští dědění nájmu jen v případě smrti jednoho ze spolunájemců bytu, kdy se nepoužije ustanovení, podle kterého nájem bytu zanikne, není-li osoby, která by mohla vstoupit do nájemního vztahu.

Po srovnání obou právních úprav nelze jednoznačně říci, která z nich dává nájmu bytu větší šance na „přežití“. Český občanský zákoník sice umožňuje dědění v plné míře a okruh osob vstupujících do práv a povinností nájemce je širší, nicméně přechod nájmu váže jednak na nutnost souhlasu pronajímatele s přechodem nájmu na neprivilegované osoby, jednak na podmínku, že osoba, na kterou nájem přechází, nemá vlastní byt, zatímco podle polské právní úpravy je možné, že do nájemního vztahu vstoupí některé z vyjmenovaných osob bez ohledu na to, zda s tím pronajímatel souhlasí a nehledě na to, zda má či nemá vlastní byt.

¹⁴⁵ PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 92.

8 Zánik nájmu bytu pro nemožnost plnění

8.1 Česká právní úprava zániku nájmu bytu pro nemožnost plnění

Nemožnost plnění lze dělit na předběžnou a následnou. Pokud by se mělo jednat o předběžnou nemožnost plnění, tak v takovém případě by strany nebyly smlouvou vůbec vázané, neboť podle ustanovení § 580 odst. 2 NOZ je právní jednání neplatné, má-li být podle něho plněno něco nemožného.

K zániku závazku však může dojít z důvodu následné nemožnosti plnění za podmínky, že dluh není možné splnit ani za ztížených podmínek, s většími náklady, s pomocí jiné osoby nebo až po určité době (§ 2006 NOZ). Z toho vyplývá, že k následné nemožnosti plnění nemůže dojít z důvodu subjektivní nemožnosti nájemce platit nájemné, ale může jít o případ, kdy byt během nájmu zanikl. Jedná se spíše o výjimečnou příčinu skončení nájmu, ale reálnou, se kterou je nutno počítat. Tento způsob skončení nájmu bytu nalezneme v ustanovení upravující nájem obecně (§ 2226 odst. 1 OZ). Nájem bytu skončí, dojde-li k úplnému zničení bytu jako předmětu. K zániku závazku dochází ze zákona (*ex lege*), strany tudíž nemusí činit žádné další právní jednání. Skončení nájmu zánikem jeho předmětu vymezil Nejvyšší soud¹⁴⁶ takto: „Zánik nájmu v důsledku zničení předmětu nájmu je zvláštním případem dodatečné nemožnosti plnění (...) Zničením předmětu nájmu se myslí faktický zánik předmětu nájmu, kdy již nelze čerpat jeho užitné vlastnosti; naopak zničením předmětu nájmu není dočasná ztráta jeho způsobilosti k užívání. Pouhé poškození věci není jejím zánikem (...)“ Byt může zaniknout z různých příčin, např. nařídil-li stavební úřad odstranění stavby nebo v důsledku živelní pohromy či dopravní nehody.

Od skončení nájmu zánikem bytu je nutno odlišovat několik jiných situací, které nezakládají právní důvod ke skončení nájmu ze zákona, ale pokud nastanou, tak má nájemce právo nájem okamžitě vypovědět. Jde o situace, kdy:

- byt během doby nájmu zanikne pouze zčásti (§ 2226 odst. 2 OZ),
- byt se stane nepoužitelným k bydlení (§ 2227 OZ),
- již při odevzdávání bytu nájemci nebyl byt způsobilý k nastěhování a obývání a pronajímatel v přiměřené době nezjednal nápravu (§ 2244 a 2232 OZ).

¹⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2012, sp. zn. 25 Cdo 4850/2009. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 24. 9. 2014].

8.2 Polská právní úprava zániku nájmu bytu pro nemožnost plnění

Pokud je plnění nemožné již v době uzavírání smlouvy (předběžná nemožnost plnění), tak stejně jako podle české právní úpravy platný závazek vůbec nevznikne (čl. 387 § 1 KC).

Jestliže se plnění stalo nemožným po uzavření smlouvy v důsledku okolností, za které dlužník nenese odpovědnost, závazek zanikne (čl. 475 § 1 KC). Dodatečnou nemožnost plnění si u nájmu bytu lze představit opět v případě, že byt přestane fakticky existovat.

Překážky, které způsobují nemožnost plnění, musí být podle polské právní doktríny rovněž posuzovány objektivně, tedy nikoliv ve vztahu ke konkrétnímu dlužníkovi, ale komukoliv jinému. Pokud by plnění mohla vykonat jiná osoba, jednalo by se o subjektivní nemožnost plnění dlužníka, jež by nebyla relevantní. Dalším požadavkem je trvalost nemožnosti plnění, avšak připouští se, aby za nemožnost plnění byla kvalifikována i tzv. hospodářská či praktická nemožnost, tedy případy, kdy plnění je realizovatelné, avšak z ekonomických důvodů není rozumné a kdy takové plnění (ve smyslu čl. 354 § 1 KC) není možné po dlužníku požadovat.¹⁴⁷

8.3 Komparace právních úprav zániku nájmu bytu pro nemožnost plnění

Lze shrnout, že obě právní úpravy zániku nájmu bytu pro nemožnost plnění vychází z obecné právní zásady, že k nemožnému není nikdo vázán (*ultra posse nemo obligatur*). Zákon musí stanovit zánik závazku *ex lege*, protože trvání na pokračování závazku i přes faktické zničení bytu by postrádalo smysl, neboť smlouva by nemohla být plněna v souladu s jejím obsahem.

¹⁴⁷ RADWAŃSKI, Z., OLEJNICZAK, A. *Zobowiązania: część ogólna*. 10. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-83-255-4136-1, s. 325–327.

9 Zánik nájmu bytu rozhodnutím soudu

9.1 Česká právní úprava zániku nájmu bytu rozhodnutím soudu

Nájemní vztah může být zrušen rovněž soudním rozhodnutím. Ustanovení § 2000 OZ stanoví, že pokud byla smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoliv na dobu delší než deset let, je možné se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Ze systematického zařazení tohoto ustanovení vyplývá, že se jedná o doplnění institutu výpovědi, kterým lze ukončit závazek, ujednají-li si to strany nebo stanoví-li tak zákon (§ 1998 OZ). Z tohoto důvodu usuzují, že ke zrušení nájemního vztahu rozhodnutím soudu bude docházet s účinky *ex nunc*, což koneckonců více odpovídá povaze dlouhodobého právního vztahu. Důvodová zpráva¹⁴⁸ k tomuto ustanovení říká, že jde o zvláštní ustanovení, chránící před tzv. **šněrovacími úmluvami**, které zavazují smluvní stranu po neúměrně dlouhou dobu. Na jednu stranu lze toto ustanovení chápat jako ochranu strany, která se rozhodla uzavřít smlouvou na dlouhou dobu určitou, na druhou stranu se jedná o určitou limitaci zásady *pacta sunt servanda* (§ 3 odst. 2 písm. d) OZ).

Smluvní strana, která má zájem na ukončení nájmu, bude po uplynutí deseti let od vzniku závazku muset učinit podání u soudu a následně prokázat skutečnost, že se jedná o dlouhodobý závazek, k jehož sjednání neměly strany vážný důvod. Poměrně značně vágní pojem „vážný důvod“ je nutno vykládat z pohledu ekonomické racionality a rentability, kdy návratnost je z povahy věci dosažena až po určité době, a se zřetelem na povahu předmětu plnění, účel smlouvy, podmínky panující na trhu, rozsah tzv. zapuštěných nákladů a nezbytných investic a vztahu trvání závazku k jejich návratnosti a další okolnosti konkrétního případu.¹⁴⁹

Ustanovení § 2000 OZ obsahuje v druhé větě i druhou skutkovou podstatu, pro kterou může soud závazek zrušit. Je zde zakotvena výhrada „*rebus sic stantibus*“, se kterou jsme se v dřívější právní úpravě mohli setkat pouze v rámci smlouvy o smlouvě budoucí a smlouvě o uložení věci upravené v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní

¹⁴⁸ ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 787.

¹⁴⁹ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-535-0, s. 1183.

zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Již v roce 1922 Nejvyšší soud ČSR učinil závěr, že „Doložka „*rebus sic stantibus*“ má význam nejen při smlouvě o smlouvě budoucí, nýbrž při úplatných smlouvách vůbec. Účinek její nespočívá nutně jen v nároku na zrušení smlouvy, nýbrž se může projevit i v tom, že se zjedná hospodářský soulad mezi plněním a protiplněním.“¹⁵⁰ Klauzuli „*rebus sic stantibus*“ přivádí OZ nově do obecné roviny.

Institut **změny okolností** nalézá svou obecnou úpravu v oddíle o účincích smlouvy, konkrétně v § 1764 a násl. OZ. Změna okolností musí být tak podstatná, že založí v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění. Prokáže-li dotčená strana, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, má právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě. Teprve poté, co dotčená strana uplatnila právo na obnovení jednání o smlouvě v přiměřené lhůtě poté, co změnu okolností musela zjistit, přičemž se má za to, že tato lhůta činí dva měsíce, a strany se v přiměřené lhůtě nedohodly, může soud k návrhu kterékoliv strany závazek změnit obnovením rovnováhy práv a povinností stran, anebo zrušit ke dni a za podmínek určených v rozhodnutí.

Příčinou změny okolností mohou být nejrůznější právní, politické, přírodní, společensko-ekonomické a jiné vnější vlivy. Z povahy tohoto institutu plyne, že změna musí být nepředvídatelná, neovlivnitelná a mezi změnou okolností a vznikem nepoměru v právech a povinnostech musí existovat příčinná souvislost. Rozsah aplikace tohoto ustanovení je zúžen pouze na případy, kdy v důsledku podstatné změny okolností dojde k tak zvlášť hrubému vychýlení práv a povinností stran, že jedna z nich je znevýhodněna. Neúměrné zvýšení nákladů plnění i neúměrné snížení hodnoty předmětu plnění může být teoreticky zapříčiněno finančními důvody spočívajícími například v hyperinflaci. Tento případ je možné si představit i v oblasti nájmu bytu, kdy peněžní částka, kterou pronajímatel přijímá jako nájemné, ztratí svou hodnotu. Podle Šilhána může být hrubý nepoměr založen v důsledku radikálně jinak výhodných alternativních možností, i když cena plnění i předmět plnění zůstanou pro daný závazek shodné.¹⁵¹ Lze

¹⁵⁰ ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 720.

¹⁵¹ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-535-0, s. 229.

si tak představit i situaci, kdy nájemce po nastalé změně je schopen uzavřít smlouvu o nájmu bytu s výrazně nižším nájemným, nebo kdy naopak pronajímatel je schopen pronajmout byt s výrazně vyšším nájemným.

Podle důvodové zprávy¹⁵² se vychází z pojetí, že *clausula rebus sic stantibus* je mlčky ujednána v každé smlouvě. Ustanovení je však dispozitivní a strany si tak mohou ujednat něco jiného. Podle § 1765 odst. 2 OZ dotčené straně právo domáhat se obnovení jednání o smlouvě nevznikne, pokud převzala na sebe nebezpečí změny okolností.

Změna okolností je, jak již bylo naznačeno, upravena rovněž v ustanovení § 2000 odst. 1 větě druhé OZ, podle kterého zruší soud závazek i tehdy, pokud se okolností, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána. Na rozdíl od § 1765 OZ zde není vyžadován vznik hrubého nepoměru a dotčená strana se může přímo domáhat zrušení závazku. Nutno rovněž poznamenat, že ustanovení § 2000 odst. 1 OZ je kogentní v případech, kdy zavázanou stranou je fyzická osoba (§ 2000 odst. 2 OZ).

Nejednoznačná formulace ustanovení § 2000 odst. 1 OZ vyvolává pochybnosti ohledně toho, jaký je poměr druhé věty k větě první. Za prvé je nejednoznačné, zda může soud zrušit jen dlouhodobý závazek ujednaný bez vážného důvodu nebo jakýkoliv závazek. Vzhledem k existenci § 1765 a důvodové zprávě¹⁵³, která říká, že z dosavadní úpravy přejetý institut výpovědi se doplňuje o zvláštní ustanovení, které chrání před šněrovacími úmluvami zavazující smluvní stranu po neúměrně dlouhou dobu, se jednoznačně přikláním k první možnosti. Dále se lze ptát, zda je možné se domáhat zrušení závazku z důvodu změny okolností kdykoliv, nebo až po uplynutí deseti let od vzniku závazku. Domnívám se, že na tuto otázku dá jednoznačnou odpověď až judikatura, nicméně pakliže u prvního výkladového problému jsem připustil podmínku existence dlouhodobého závazku sjednaného bez vážného důvodu, tak jsem toho názoru, že užitý výraz „i tehdy“ mění pouze důvod pro zrušení závazku a lze se tak domáhat zrušení závazku z důvodu změny okolností pouze po uplynutí doby deseti let.

¹⁵² ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 720–721.

¹⁵³ ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 787.

Speciální případ změny okolností, z důvodu kterého může nájemce bytu podat výpověď, nalezneme ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu, konkrétně v § 2287, o kterém je pojednáno v kapitole 5.1.2.

9.2 Polská právní úprava zániku nájmu bytu rozhodnutím soudu

Ačkoliv výčet výpovědních důvodů, na základě kterých může pronajímatel ukončit nájemní vztah, je taxativního charakteru, OchrLokU obsahuje rovněž generální klauzuli, podle které může pronajímatel z jiných závažných důvodů než těch stanovených v čl. 11 odst. 2 OchrLokU podat žalobu o zrušení právního vztahu a vyklizení bytu, jestliže se strany nedohodly na podmínkách a termínu zrušení právního vztahu (čl. 11 odst. 10 OchrLokU). Rozhodnutí soudu má konstitutivní povahu. Z podmínky skutečnosti, že se strany nedohodly na podmínkách a termínu zrušení nájmu lze dovést, že pronajímatel, který chce nájem ukončit, se před podáním žaloby musí pokusit o uzavření dohody o zrušení závazku.

Odborná literatura se rozchází v názorech na to, jaké by měly být důsledky podání žaloby bez předchozího „pokusu“ o uzavření dohody o zrušení závazku. Někteří autoři míní, že taková žaloba by měla být pro předčasnost zamítnuta.¹⁵⁴ Jiní zastávají názor, že podle čl. 101 zákona ze dne 17. 11. 1964, občanský soudní řád, Dz.U. 1964 nr 43 poz. 296, ve znění pozdějších předpisů, bude žalovanému (nájemci) přiznána náhrada nákladů řízení, pokud nezavdal příčinu k podání žaloby a při prvním procesním úkonu uznal žalobní nárok.¹⁵⁵

Co je míněno vágním pojmem „závažné důvody“ zákon neuvádí, specifikace tohoto pojmu tedy zůstává na úvaze soudu. Lze říci, že zrušení nájmu bytu rozhodnutím soudu může připadat v úvahu pouze tehdy, jestliže pronajímatelův zájem, který je hoden ochrany, převažuje nad zájmem nájemce na pokračování v užívání bytu¹⁵⁶. Nejvyšší soud dne 27. 5. 1999 (v té době platil a byl v účinnosti předchozí NajLokU, avšak zde

¹⁵⁴ ZOLL, F. *Najem lokali mieszkalnych*. Krakov: Kantor Wydawniczy ZAKAMYCZE, 1997. ISBN 83-86393-46-7, s. 257. TOMASZEWSKI, D. *Zakończenie najmu lokalu*. Krakov: Kantor Wydawniczy ZAKAMYCZE, 1999. ISBN 83-7211-050-6, s. 116. ZOLL, F., OLCZYK, M., PECYNA, M. *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego: Komentarz*. Varšava: Dom Wydawniczy ABC, 2002. ISBN 83-7284-579-4, s. 168.

¹⁵⁵ GOLA, A., SUCHECKI, J. *Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych: Komentarz*. Varšava: Wydawnictwo Prawnicze, 1996. ISBN 83-219-0730-X, s. 77

¹⁵⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2000, sp. zn. III CKN 659/98. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 8. 5. 2014].

nedošlo k zásadním změnám) judikoval¹⁵⁷, že „Závažný důvod odůvodňující pronajímatelovu žalobu na zrušení nájmu a nařízení vyklizení bytu (...) se stane zřejmým tehdy, kdy pronajímatel začne z důležitých osobních nebo rodinných důvodů byt potřebovat a nájemci není potřeba.“

Je tedy nutné zkoumat situaci obou stran. Například podle judikatury Nejvyššího soudu¹⁵⁸ nemůže pronajímatelův zájem na prodeji pronajatého bytu převážit nad bytovými potřebami nájemce, který nemá možnost uspokojit své bytové potřeby jiným způsobem než setrváním v bytě, jenž je předmětem nájmu. Podle odborné literatury by však závažnou příčinou odůvodňující podání žaloby na zrušení nájemního vztahu mohlo být nájemcovo zavrženíhodné jednání vůči pronajímateli, které není zahrnuto v čl. 11 odst. 2 bodu 1 OchrLokU¹⁵⁹ (např. krádež)¹⁶⁰ nebo spáchání trestného činu na pronajímateli nebo osobách jemu blízkých¹⁶¹.

Ačkoliv možnost za jistých podmínek (zejména dodržení tříleté výpovědní doby) vypovědět nájem bytu, jestliže má pronajímatel v záměru nastěhovat sebe nebo osoby blízké do svého bytu, je již upravena v čl. 11 odst. 4 a 5 OchrLokU (viz kap. 6.2.7), z okruhu závažných důvodů jsou vyloučeny jen ty, které jsou uvedeny v čl. 11 odst. 2 OchrLokU. Lze proto připustit, že ve výjimečných případech by mohl nájemní vztah z důvodů nutného zajištění bytových potřeb pronajímatele zaniknout i rozhodnutím soudu. Bezdomovectví pronajímatele vždy převáží nad zájmy nájemce. Bydlí-li nájemce v pronajatém bytě, jenž je podstatně větší než vyžadují jeho bytové potřeby a pronajímatel má v úmyslu z tohoto bytu vytvořit více bytů, z nichž jeden nabídne nájemci na základě pro nájemce výhodné smlouvy, pak taková situace bude závažným důvodem pro zrušení nájemní smlouvy.¹⁶²

Pronajímatel může vypovědět nájem, jestliže nájemce hrubě nebo soustavně porušuje domovní pořádek, čímž ztěžuje užívání jiných prostor (čl. 11 odst. 2 bod 1

¹⁵⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2009, sp. zn. II CKN 362/98. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 17. 5. 2014].

¹⁵⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2000, sp. zn. V CKN 132/00. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 18. 5. 2014].

¹⁵⁹ Viz kap. 6.2.1.

¹⁶⁰ ZOLL, F., OLCZYK, M., PECYNA, M. *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego: Komentarz*. Varšava: Dom Wydawniczy ABC, 2002. ISBN 83-7284-579-4, s. 168.

¹⁶¹ PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 148.

¹⁶² ZOLL, F., OLCZYK, M., PECYNA, M. *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego: Komentarz*. Varšava: Dom Wydawniczy ABC, 2002. ISBN 83-7284-579-4, s. 167.

OchrLokU).¹⁶³ Jelikož však pronajímatel někdy nereaguje na závadné chování nájemce, které zasahuje též do sféry **třetích osob**, jsou ony rovněž oprávněny podat žalobu na zrušení nájmu a nařízení vyklizení bytu (čl. 13 odst. 1 OchrLokU), i kdyby s tím pronajímatel nesouhlasil. Osobami oprávněnými k podání žaloby jsou – jiný nájemce, nebo vlastník jiného bytu v budově, ve které se nacházejí prostory, jejichž užívání nájemce ztěžuje. Tento doslovný výklad považují autoři komentáře k OchrLokU¹⁶⁴ za příliš úzký a za pomoci teleologického výkladu se kloní k názoru, že k podání žaloby je legitimován i nájemce nebo vlastník bytu nacházející se v jiné budově¹⁶⁵, protože si lze představit situaci, kdy závadným chováním nájemce (který například využívá sousední balkon k tomu, aby se dostal do svého bytu) budou více dotčeni sousedé v jiné budově, kteří však bydlí ve stejném patře, než sousedé bydlící sice ve stejné budově jako nájemce, ale o patro výše či níže. Na straně žalované se bude nacházet nájemce i pronajímatel. Žalobu by mohl podat i nájemce pokoje ve vícepokojovém bytě, protože prostor sloužící k uspokojování bytových potřeb ve smyslu OchrLokU nevyžaduje jeho oddělenost. Za závadné chování nájemce se považuje i závadné jednání osob, které s ním žijí¹⁶⁶, avšak nelze se domáhat toho, aby byt opustily pouze tyto osoby, protože ty nejsou smluvní stranou.

I když se nejedná o způsob zániku nájmu bytu, rád bych se na tomto místě z důvodu zajímavosti zmínil rovněž o právu **spolubydlící osoby**¹⁶⁷ podat žalobu o vyklizení bytu manželem, rozvedeným manželem, nebo jinou spolubydlící osobou, jestliže ta svým hrubě nevhodným chováním znemožňuje společné bydlení (čl. 13 odst. 2 OchrLokU). Nemůže tak nadále užívat byt, avšak neztrácí právní titul k bytu. Jako hrubě nevhodné chování znemožňující společné bydlení lze kvalifikovat například nadměrné užívání alkoholu vyvolávající spory nebo ohrožování života a zdraví členů domácnosti nebo týrání rodiny.¹⁶⁸ Podobně KRO umožňuje, aby soud v rozhodnutí

¹⁶³ Viz kap. 6.2.1.

¹⁶⁴ ZOLL, F., OLCZYK, M., PECYNA, M. *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego: Komentarz*. Varšava: Dom Wydawniczy ABC, 2002. ISBN 83-7284-579-4, s. 185–186

¹⁶⁵ Takový postup naopak Bończak-Kucharczyk považuje za nepřipustný. Viz BOŃCZAK-KUCHARCZYK, E. *Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych: Komentarz*. Varšava: Wolters Kluwer, 2011. ISBN 978-83-264-1503-6, s. 301.

¹⁶⁶ Vychází to především z čl. 474 KC, podle kterého je dlužník odpovědný jak za vlastní konání či opomenutí, tak i konání či opomenutí osob, se kterými závazek vykonává. Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 6. 4. 1970, sp. zn. III CZP 61/69.

¹⁶⁷ Spolubydlící osobou se podle čl. 2 odst. 1 bodu 3 OchrLokU rozumí osoba (viz kap. 1.2), která má právní titul k užívání bytu společně s jinou osobou.

¹⁶⁸ PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7, s. 151–152.

o rozvodu (ale i rozluce či neplatnosti manželství) na návrh jednoho z manželů uložil druhému, který svým hrubě nevhodným chováním znemožňuje společné bydlení, aby vyklidil společný byt (čl. 58 § 2 věta druhá, čl. 21, čl. 61³ § 1 KRO).

Dlužník i věřitel jsou podle ustanovení čl. 354 povinni plnit závazky v souladu s jejich obsahem a způsobem, který odpovídá jejich společensko-hospodářskému účelu a zásadám společenského soužití, a jestliže v dané oblasti existují zavedené zvyklosti, tak také způsobem odpovídajícím těmto zvyklostem. Uvedené ustanovení je výrazem zásady, že smlouvy mají být dodržovány (*pacta sunt servanda*). Mohlo by se zdát, že právní jistota posílena touto zásadou může být narušena klauzulí *rebus sic stantibus*, jež je kodifikována v čl. 357¹ KC. Podle Doliwy může být zásada *pacta sunt servanda* chránící věřitele výjimečně oslabena. Dodává však, že strany se ve smlouvě zavazují k povinnostem berouc v úvahu aktuální společenské a hospodářské podmínky kontraktace, přičemž se zavazují, že splní smluvní závazky za podmínky, že tyto společensko-hospodářské podmínky se nezmění (*omnis promissio intellegitur, rebus sic stantibus*), což by mělo vyplývat právě z ustanovení čl. 357¹ KC. S ohledem na jeho aplikovatelnost pouze ve výjimečných případech lze tedy říci, že klauzule *rebus sic stantibus* se nepřičí zásadě *pacta sunt servanda*, ale naopak ji doplňuje.¹⁶⁹

Ke změně poměrů ve smyslu čl. 357¹ KC dochází po splnění 3 podmínek, jimiž jsou:

- 1) změna poměrů mimořádného charakteru,
- 2) nadměrné obtíže nebo hrozba značné ztráty při splnění povinností a
- 3) skutečnost, že strany při uzavírání smlouvy nepředvíдалy vliv mimořádných změn poměrů na závazkově právní vztah.

Mimořádná změna poměrů musí nastat po uzavření smlouvy a musí se jednat o neobvyklou událost všeobecného nikoliv individuálního charakteru. Takovou událostí může být např. přírodní katastrofa, neobvykle krutá zima, neúroda, hyperinflace, epidemie, změna politického nebo společensko-hospodářského systému, vojenské operace, generální stávka apod.¹⁷⁰ Nadměrné obtíže vznikají tehdy, pokud by při splnění povinností mělo dojít k ohrožení na životě či zdraví nebo pokud by bylo nutno nést z hlediska dosaženého cíle neúměrné náklady. Plnění však musí být realizovatelné,

¹⁶⁹ DOLIWA, A. *Zobowiązania*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-83-255-1623-9, s. 153–154.

¹⁷⁰ Zákoník závazků z roku 1933 (Dz.U. 1933 nr 82 poz. 598) za mimořádné události výslovně označoval válku, mor, úplnou neúrodu nebo jiné živelní katastrofy.

v opačném případě by bylo nutno aplikovat příslušná ustanovení o nemožnosti plnění. Hrozba značné ztráty nastane zejména tehdy, kdy hodnota plnění jedné strany vzroste či naopak klesne takovým způsobem, že vzájemná plnění stran se dostanou do značné nerovnováhy. Mezi mimořádnou změnou poměrů a nadměrnými obtížemi či hrozbou značné ztráty musí být příčinná souvislost. Pro aplikaci ustanovení čl. 357¹ není důležité, zda smluvní strany předvíдалy, že nastane změna poměrů mimořádného charakteru či nikoliv, protože rozhodující je, zda mohly předvídat, že tato změna ovlivní závazkově právní vztah. Dokazování může být obtížné. Při posuzování toho, zda strany mohly či nemohly předvídat vliv mimořádných změn poměrů na právní vztah, se vychází z objektivního kritéria přiměřené opatrnosti.¹⁷¹ Podle Brzozowského¹⁷² platí, že „*Pokud někdo jedná nerozvázně, nezasluhuje ochranu.*“

Soud pak podle čl. 357¹ KC může na návrh a po zvážení zájmů stran, v souladu se zásadami společenského soužití, konstitutivním rozhodnutím stanovit způsob plnění závazků, výši plnění nebo v nejnutnějším případě rozhodnout o ukončení smlouvy. Rozhodne-li soud o ukončení smlouvy, může v případě potřeby také rozhodnout o vypořádání stran, přičemž se řídí v ustanovení uvedenými zásadami.

9.3 Komparace právních úprav zániku nájmu bytu rozhodnutím soudu

Jak česká, tak polská právní úprava umožňují podobným způsobem domáhat se u soudu zrušení nájmu v případě, že po uzavření smlouvy došlo ke změně okolností, kterou strany nepředvíдалy. Po srovnání obou právních úprav lze říci, že náročnější podmínky pro podání návrhu klade česká právní úprava, jež vyžaduje, aby závazek, který má být zrušen, byl dlouhodobý, a pravděpodobně aby uplynula doba deseti let od vzniku závazku. V případě změny okolností, jež založila v právech a povinnostech stran hrubý nepoměr, pak OZ jako předpoklad pro podání návrhu požaduje uplatnění práva na obnovení jednání o smlouvě.

Oprávnění některých třetích osob, bydlících ve stejném domě jako nájemce nebo i v sousedním domě, domáhat se soudně i bez souhlasu pronajímatele zrušení nájmu

¹⁷¹ PANNERT, M. *Zobowiązania*. Varšava: C. H. Beck, 2014. Wykłady Becka. ISBN 978-83-255-5590-0, s. 267–268.

¹⁷² BRZOZOWSKI, A. *System Prawa Prywatnego: Prawo zobowiązań / część ogólna*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-83-255-5868-0, s. 989.

a vyklizení bytu považuji za velmi praktické a rozhodně bych doporučoval uvažovat o jeho zavedení *de lege ferenda* do českého právního řádu, neboť na rozdíl od pronajímatele, který často bydlí mimo dům, ve kterém se pronajatý byt nachází, jsou právě tyto osoby nejčastěji zasaženy závadným chováním nájemce, které pronajímatel leckdy přehlíží.

10 Zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy

10.1 Česká právní úprava zániku nájmu bytu odstoupením od smlouvy

V obecných ustanovením o nájmu ani ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu speciální úpravu odstoupení od smlouvy nenalezneme. Do určité míry však můžeme použít obecná ustanovení o odstoupení od smlouvy. Od smlouvy lze odstoupit, pokud si to ujednají strany, nebo pokud tak stanoví zákon (§ 2001 OZ).

OZ v § 2002 stanoví, že strana může bez zbytečného odkladu odstoupit od smlouvy, poruší-li druhá strana smlouvu podstatným způsobem. Porušení smlouvy je podstatné, pokud strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala. Strana může od smlouvy odstoupit rovněž v případě, že z chování druhé strany nepochybně vyplývá, že podstatným způsobem poruší smlouvu, a pokud na výzvu oprávněné strany nedá přiměřenou jistotu. Jakmile oprávněná strana oznámí druhé straně, že od smlouvy odstupuje, nebo že na smlouvě setrvává, nemůže volbu již sama změnit (§ 2003 OZ).

Zavazuje-li smlouva k nepřetržité či opakované činnosti, nastávají účinky odstoupení od smlouvy *ex nunc* (§ 2004 odst. 3 OZ), přičemž do této kategorie závazku nájemní smlouva jistě patří.

Institut odstoupení od smlouvy u nájmu bytu ustoupil do pozadí zejména z toho důvodu, že ho svým způsobem nahradila výpověď nájmu bez výpovědní doby, neboť důvody, pro které je nájem bytu možné vypovědět s okamžitými účinky, se prakticky kryjí se zákonnými důvody, pro které je možné odstoupit od smlouvy.¹⁷³

Vzhledem k tomu, že nájem bytu je chráněn a pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bytu jen ze zákonem stanovených důvodů, neboť ujednání zkracující nájemcova práva jsou nicotná (§ 2235 OZ), soudím, že možnost odstoupení od smlouvy mohou strany smluvit pouze ve prospěch nájemce.

¹⁷³ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: Anag, 2014. právo. ISBN 978-80-7263-901-4, s. 13–14.

10.2 Polská právní úprava zániku nájmu bytu odstoupením od smlouvy

K odstoupení od smlouvy může obecně dojít ve dvou případech, a to buď v případě prodlení s výkonem závazků (čl. 491, 492 KC), nebo v případě nemožnosti plnění z důvodu okolností, za které povinná strana nese odpovědnost (čl. 493 KC).

Strany si mohou rovněž ujednat, že jedna z nich, či obě strany mají v průběhu sjednaného časového období právo od smlouvy odstoupit (čl. 395 § 1 KC).

Dle mého názoru může nájemce bytu odstoupit od smlouvy v případě, že je pronajímatel i po uplynutí dodatečně stanovené lhůty v prodlení s odevzdáním bytu, k němuž je povinen na základě synallagmatického závazkového právního vztahu (čl. 491 § 1 KC). Vzhledem k tomu, že ze strany pronajímatele ještě nemohlo být započato s plněním závazku, tak k odstoupení od smlouvy dojde s účinky *ex tunc*. Čl. 492 KC stanovuje dvě situace, při nichž není třeba určovat dodatečnou lhůtu. Prvou z nich je případ, kdy oprávnění k odstoupení od synallagmatické smlouvy v ní bylo ujednáno. Druhou z nich je skutečnost, že splnění závazku po lhůtě by již pro věřitele nemělo význam vzhledem k charakteru závazku, nebo vzhledem k účelu smlouvy, který tato strana zamýšlela a kterého si je strana v prodlení vědoma.

10.3 Komparace právních úprav zániku nájmu bytu odstoupením od smlouvy

V polské právní úpravě podobně jako v naší předchozí je obecně stanoveno, že k odstoupení od smlouvy dochází s účinky *ex tunc*, avšak doktrína¹⁷⁴ došla k závěru, že jde-li o závazek k opakující se, či nepřetržité činnosti, pak je z důvodu problematické realizace povinnosti vzájemného vrácení si poskytnutých plnění nutné připustit, že k odstoupení od smlouvy dochází s účinky *ex nunc*. OZ toto pravidlo již výslovně uvádí v ustanovení § 2004 odst. 3 OZ.

Ačkoliv obecná úprava odstoupení od smlouvy, jak z pojednání této kapitoly vyplývá, je v obou právních řádech do značné míry odlišná, lze konstatovat, že česká

¹⁷⁴ Viz RADWAŃSKI, Z., OLEJNICZAK, A. *Zobowiązania: część ogólna*. 10. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-83-255-4136-1, s. 329 a DEJLOVÁ, J. *Zánik nájmu bytu*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. ISBN 80-7179-390-6, s. 73.

právní úprava se přiblížila polské v tom smyslu, že v ustanoveních o nájmu již žádnou možnost odstoupení od smlouvy nenalezneme a obě právní úpravy se tak soustředí na možnost ukončení nájmu jednostranným právním jednáním prostřednictvím výpovědi.

11 Zánik nájmu bytu splynutím

Splynutí (též konsolidace, latinsky *confusio*) je obecným způsobem zániku závazků. Pokud jakýmkoliv způsobem splyne právo s povinností v jedné osobě, zaniknou práva i povinnost, nestanoví-li zákon jinak (§ 1993 OZ). Obecná ustanovení o nájmu ani zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu nebrání aplikaci tohoto ustanovení, proto možnost zániku závazku splynutím lze vztáhnout i na nájem bytu. Splyne-li nájemce a pronajímatel v jednu a tutéž osobu, nájem bytu s účinky *ex nunc* zanikne, „*neboť je pojmově vyloučeno, aby vlastník užíval byt v domě ve svém vlastnictví z jiného právního důvodu než z titulu vlastnického práva k domu, v němž se byt nachází; je tedy pojmově vyloučeno, aby byl současně zavázaným i oprávněným z užívacího vztahu. To platí i v případech spoluvlastnického vztahu k domu, neboť žádný ze spoluvlastníků nemůže být v užívacím vztahu k ostatním spoluvlastníkům; i v takovém případě může spoluvlastník užívat byt pouze z titulu svého (spolu)vlastnického práva k domu.*“¹⁷⁵ Nájemce se může stát vlastníkem bytu například v důsledku dědění, koupě či darování.

Splynutí polské právní předpisy výslovně neupravují, ale s tímto způsobem zániku závazku se samozřejmě počítá, neboť vyplývá ze samotné koncepce závazků, které uspořádávají vztahy mezi různými subjekty.

¹⁷⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2006. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 8. 10. 2014].

Závěr

Hlavním cílem mé diplomové práce je analýza a srovnání jednotlivých způsobů zániku nájmu bytu v České republice a Polsku. Dílčím cílem této práce je zhodnocení nejzásadnějších změn v české právní úpravě zániku nájmu bytu, které nastaly v souvislosti s přijetím tzv. nového občanského zákoníku.

Český zákonodárce zakomponoval ochranu nájemce zejména do zvláštních ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a domu, zatímco v polském právním řádu je ochrana nájemce upravena v samostatném zákoně, ve kterém jsou obsaženy i definice základních pojmů, z nichž plyne, že režim zvláštní ochrany se nevztahuje pouze na nájemce, ale rovněž na podnájemce nehledě na to, zda byt užívá úplatně či bezúplatně. Zvláštní nájemní ochrany se tak v Polsku dostává širšímu okruhu fyzických osob.

Závazkové právo jako součást soukromého práva je jak v České republice, tak v Polsku založeno na shodné koncepci a principech, mezi které patří mimo jiné princip smluvní autonomie. Není proto překvapivé, že oba právní řády obsahují právní úpravu některých způsobů zániku nájmu bytu, které se s drobnými odchylkami (týkajícími se například náležitostí určitého právního jednání) v zásadě uplatní obdobně. Jedná se především o zánik závazku splynutím, dohodou a novací. Smlouvu nelze plnit v souladu s jejím obsahem, pokud byt přestal fakticky existovat, proto rovněž obě právní úpravy vychází ze zásady, že k nemožnému nemůže být nikdo vázán a závazek tak ze zákona zaniká. Narovnáním podle polského práva nevzniká nový právní vztah, ale modifikuje se jím již existující právní vztah.

Nová česká právní úprava již stejně jako polská neupravuje v ustanoveních o nájmu případy, kdy by bylo možné odstoupit od smlouvy, ale koncentruje se na možnost ukončení nájmu jednostranným právním jednáním formou výpovědi.

Z jednotlivých podkapitol této práce zabývajících se komparací české a polské právní úpravy jednotlivých způsobů zániku nájmu bytu vyplývá, že nelze jednoznačně konstatovat, která úprava týkající se zániku nájmu bytu poskytuje silnější ochranu nájemci a která naopak dává pronajímateli širší možnosti, jak se vyvázat z nájemního vztahu.

Intenzivnější zvláštní ochranu nájemce lze v polském právu spatřovat především v tom, že pronajímatel není v řadě případů oprávněn ukončit nájem výpovědí, ale musí podat žalobu u soudu. Nájem bytu může být za určitých okolností prodloužen dokonce na dobu neurčitou. Výraznou odlišností od české právní úpravy je rovněž neexistence institutu výpovědi bez výpovědní doby za nejzávažnější porušení povinností nájemce a naopak nastavení velmi dlouhých výpovědních dob spjatých s některými výpovědními důvody. Lze předpokládat, že pro nájemce bude méně příznivá i česká právní úprava výpovědi z důvodu neplacení nájemného a nákladů na služby (jednoho z nejčastějších výpovědních důvodů), neboť se zřejmě nebude vycházet z výše nedoplatků jako v Polsku, nýbrž z časového úseku při neplacení nájemného a nákladů na služby.

Naopak polská právní úprava je pro nájemce v porovnání s českým právem méně výhodná, hovoříme-li o existenci některých výpovědních důvodů, které OZ již nepřevzal z OZ 1964, absolutní vázanosti přenechání bytu i pouhé jeho části do podnájmu či bezplatného užívání třetí osobě na souhlas pronajímatele nebo skutečnosti, že pronajímatel může podat výpověď v případě, že má v úmyslu zlepšit své bytové podmínky tím, že se nastěhuje do předmětného bytu, což je v praxi jeden z nejčastějších výpovědních důvodů.

Nájem bytu je chráněn. Odrazem toho je mimo jiné omezení pronajímatele spočívající v možnosti vypovědět nájem pouze ze zákonem stanovených důvodů. Ty v současnosti účinný občanský zákoník i již neúčinný občanský zákoník z roku 1964 systematicky rozdělily na dvě skupiny podle toho, zda důvod k výpovědi je na straně nájemce či mimo sféru nájemcova vlivu, avšak zatímco OZ 1964 tímto rozlišoval, zda pronajímatel potřebuje k podání výpovědi přivolení soudu či nikoliv, OZ na základě tohoto dělení činí rozdíl mezi výpovědními důvody, pro které lze vypovědět pouze nájem uzavřený na dobu neurčitou, a výpovědními důvody, u nichž doba trvání nájmu není relevantní.

Občanský zákoník z roku 2012 již neumožňuje, aby nájemce mohl vypovědět nájem na dobu určitou z jakéhokoliv důvodu nebo dokonce bez udání důvodů, pokud si to strany neujednaly. Byla zrušena povinnost žádat soud o přivolení k výpovědi z některých výpovědních důvodů a naopak zavedeno právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. I když v této práci nezbyl prostor pro analýzu bytových náhrad, považují na tomto místě za nadmíru důležité zmínit, že tento institut OZ nepřevzal.

Z výše uvedených důvodů jsem dospěl k závěru, že v současnosti účinný občanský zákoník směřuje k vyvážení postavení smluvních stran ve prospěch pronajímatele.

To však neznamená, že by nájemci nebyla poskytnuta účinná ochrana. Z principů, které OZ vzal za své i z některých konkrétních ustanovení o nájmu bytu lze oproti OZ 1964 pozorovat větší snahu zákonodárce koncipovat úpravu nájmu bytu tak, aby nájemní smlouva byla spíše platná než neplatná. V prvé řadě OZ akcentuje, že na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné, což odpovídá povaze soukromého práva a zásadě, že je lepší právní jednání zhojit než zrušit (*potius valeat actus quam pereat*). Chráněný nájem bytu podle OZ vznikne, projeví-li pronajímatel vůli přenechat nájemci byt k dočasnému užívání a nájemce se za to zaváže pronajímateli platit nájemné. OZ 1964 vyžadoval, aby nájemní smlouva obsahovala označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Pokud některá z těchto podstatných náležitostí chyběla, smlouva byla absolutně neplatná. Pro smlouvu o nájmu bytu OZ předepisuje písemnou formu, avšak neplatnosti smlouvy pro nedostatek formy se může domáhat pouze nájemce, nikoliv pronajímatel. I když je OZ vystavěn na širokém uplatnění dispozitivních norem, v oblasti nájmu bytu je princip dispozitivnosti výrazně limitován zákazem ujednání, která zkracují nájemcova práva. Nově jsou právnímu režimu smlouvy o nájmu bytu podřízeny i takové případy, kdy je za účelem uspokojování bytových potřeb pronajat dům, ale například i hausbót či dostatečně vybavený obytný vůz nehledě na to, zda je pronajatý prostor rozhodnutím orgánu veřejné moci určen k bydlení. Bez náhrady byly zrušeny některé výpovědní důvody a nově je stanoveno, že v případě, že po smrti nájemce nepřejdou práva a povinnosti z nájmu na žádného člena nájemcovy domácnosti, přejde nájem bytu na nájemcova dědice.

De lege ferenda bych do polské právní úpravy doporučil zavedení výpovědi bez výpovědní doby za nejzávažnější porušení nájemcových povinností, které by pronajímatel neměl být povinen trpět i po dobu trvání výpovědní doby. Do české úpravy bych navrhoval zakotvit právo některých třetích osob (například sousedů), které bývají nejčastěji zasaženy závadným chováním nájemce, domáhat se u soudu zrušení nájmu.

Lze říci, že největším úskalím, na které jsem při zpracovávání diplomové práce narazil, byly některé výkladové nejasnosti a vágní pojmy. S některými se bude muset vypořádat judikatura.

Přehled použitých zkratek

KC	polský zákon ze dne 23. 4. 1964, občanský zákoník, Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93, ve znění pozdějších předpisů
KRO	polský zákon ze dne 25. 2. 1964, rodinný opatrovnícký zákoník, Dz.U. 1964 nr 9 poz. 59, ve znění pozdějších předpisů
NajLokU	polský zákon ze dne 2. 7. 1994, o nájmu bytů, Dz.U. 1994 nr 105 poz. 509, ve znění pozdějších předpisů
OchrLokU	polský zákon ze dne 21. 6. 2001, o ochraně práv nájemníků, obecním bytovém fondu a o změně občanského zákoníku, Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733, ve znění pozdějších předpisů
OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
OZ 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Přehled použitých zdrojů

Přehled použité odborné literatury

- BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: Anag, 2014. právo. ISBN 978-80-7263-901-4
- BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník 2014: nejdůležitější změny*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. právo. ISBN 978-80-7263-819-2
- BRZOZOWSKI, A. *System Prawa Prywatnego: Prawo zobowiązań / część ogólna*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-83-255-5868-0
- DEJLOVÁ, J. *Zánik nájmu bytu*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. ISBN 80-7179-390-6
- DOLIWA, A. *Zobowiązania*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-83-255-1623-9
- DULĘBA, D. *Uгода w polskim prawie cywilnym*. 1. vyd. Varšava: LexisNexis, 2012. ISBN 978-83-7806-224-0
- DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-326-5
- ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2
- FIALA, J., KINDL, M., et al. *Občanský zákoník. Komentář. II. díl*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009. ISBN 978-80-7357-395-9
- GOLLA, A., SUCHECKI, J. *Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych: Komentarz*. Varšava: Wydawnictwo Prawnicze, 1996. ISBN 83-219-0730-X
- GOLLA, A., MYCZKOWSKI, L. *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe: Komentarz*. Varšava: Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, 2003. ISBN 83-7334-166-8

- GÓRECKI, J., MATUSIK, G. *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II: Zobowiązania.* Varšava: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-83-255-4818-6
- HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-535-0
- CHACIŃSKI, J. *Ochrona praw lokatorów: Komentarz.* 3. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-83-255-4992-3
- JANKŮ, M., KELBLOVÁ, H., UHLÍŘOVÁ, M., ZAPLETALOVÁ, D. *Nové občanské právo v kostce: Stručný úvod.* 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-516-9
- KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4
- KITŁOWSKI, E. *Prawo zobowiązań: Część ogólna.* Warszawa: Lex a Wolters Kluwer business, 2013. ISBN 9788326442421
- KNAPP, V. *Teorie práva.* 1. vydání. Praha, C. H. Beck 1995. ISBN 80-7179-028-1
- KONIK, P. *Zobowiązania.* Varšava: C. H. Beck, 2014. Wykłady Becka. ISBN 978-83-255-5590-0
- KREJČÍŘOVÁ, Š. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie.* 2013, č. 11
- KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích.* 1. vyd. Praha: Leges, 2014. Praktik. ISBN 978-80-87576-99-1
- LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. (§ 1–654). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-529-9
- MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419–654.* Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-7502-003-1
- NOVOTNÝ, P., BUDÍKOVÁ, P., IVIČIČOVÁ, J., KEDROŇOVÁ, K., ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo.* 1. vydání, Praha: Grada, 2014. Právo pro každého. ISBN 978-80-247-5164-1

- OLCZYK, M. *Najem lokalu mieszkalnego*. 1. vyd. Varšava: LexisNexis, 2007. ISBN 978-83-7384-689-5.
- PANNERT, M. *Zobowiązania*. Varšava: C. H. Beck, 2014. Wykłady Becka. ISBN 978-83-255-5590-0
- PANOWICZ-LIPSKA, J. *System Prawa Prywatnego. Tom 8: Prawo zobowiązań - część szczegółowa*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2011. ISBN 978-83-255-2550-7
- PIETRZYKOWSKI, K. *Kodeks cywilny. Tom II: Komentarz do art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*. 7. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-83-255-5177-3
- PYRZYŃSKA, A. *Rozwiązanie umowy przez strony*. 2. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2003. ISBN 83-7247-716-7
- RABAN, P., et al. *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013. ISBN 978-80-87713-10-5
- RADWAŃSKI, Z., OLEJNICZAK, A. *Zobowiązania: część ogólna*. 10. vyd. Varšava: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-83-255-4136-1
- SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vyd. Praha: Vodnář, 2003. ISBN 80-85889-53-6
- ZOLL, F., OLCZYK, M., PECYNA, M. *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego: Komentarz*. Varšava: Dom Wydawniczy ABC, 2002. ISBN 83-7284-579-4
- ZUKLÍNOVÁ, M., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 – § 719 občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*, 1. vydání, Praha: Linde Praha, a.s., 2012. ISBN 978-80-7201-890-1

Přehled použitých právních předpisů

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 44/1928, o ochraně nájemníků
- Polský zákon ze dne 23. 4. 1964, občanský zákoník, Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93, ve znění pozdějších předpisů
- Polský zákon ze dne 21. 6. 2001, o ochraně práv nájemníků, obecním bytovém fondu a o změně občanského zákoníku, Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733, ve znění pozdějších předpisů
- Polský zákon ze dne 25. 2. 1964, rodinný opatrovnický zákoník, Dz.U. 1964 nr 9 poz. 59, ve znění pozdějších předpisů
- Polský zákon ze dne 17. 11. 1964, občanský soudní řád, Dz.U. 1964 nr 43 poz. 296, ve znění pozdějších předpisů
- Polský zákon ze dne 2. 7. 1994, o nájmu bytů, Dz.U. 1994 nr 105 poz. 509, ve znění pozdějších předpisů
- Polský zákon ze dne 10. 4. 1974, bytové právo, Dz.U. 1974 nr 14 poz. 84, ve znění pozdějších předpisů
- Polský zákon ze dne 17. 12. 2004, o změně zákona o ochraně práv nájemníků, obecním bytovém fondu a o změně občanského zákoníku a změně některých zákonů, Dz.U. 2004 nr 281 poz. 2783, ve znění pozdějších předpisů
- Polský zákon ze dne 21. 8. 1997, o hospodaření s nemovitostmi, Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741, ve znění pozdějších předpisů
- Polský zákon ze dne 7. 7. 1994 – stavební právo, Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414, ve znění pozdějších předpisů
- Polské nařízení prezidenta republiky ze dne 27. 10. 1993, zákoník závazků, Dz.U. 1933 nr 82 poz. 598

Přehled použité judikatury

- Nález Ústavního soudu ze dne 24. 6. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 1. 11. 2013]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 1. 11. 2013]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 2006, sp. zn. V CSK 185/05. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 8. 2. 2014]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 7. 2004, sp. zn. III CZP 31/04. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 8. 2. 2014]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 06. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 5. 11. 2013]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 1990, sp. zn. IV CR 236/90. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 10. 2. 2014]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 1980, sp. zn. II CR 110/80. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 12. 2. 2014]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 1983, sp. zn. IV CR 569/82. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 12. 2. 2014]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 6. 6. 1959, sp. zn. III CR 832/58. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 15. 2. 2014]
- Rozhodnutí Wojvodského správního soudu v Lodži ze dne 24. 9. 2008, sp. zn. I SA/Łd 482/08. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko. [cit. 25. 2. 2014]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2002, sp. zn. V CKN 1374/00. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 5. 3. 2014]
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 5. 6. 2000, sp. zn. IV. ÚS 13/2000. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 15. 11. 2013]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2006, sp. zn. IV CK 393/05. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 11. 3. 2014]

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 1974, sp. zn. III CRN 110/74. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 27. 3. 2014]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 9. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 29. 11. 2013]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2014/2005. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 6. 12. 2013]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 9. 12. 2013]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 14. 12. 2013]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 599/99. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 16. 12. 2013]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 6. 4. 2000, sp. zn. II CKN 264/00. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 2. 4. 2014]
- Rozhodnutí Apelačního soudu v Poznani z 19. 1. 2006, sp. zn. I ACa 833/05. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 2. 4. 2014]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2. 7. 2014]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2. 7. 2014]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 9. 1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 5. 7. 2014]
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. I. ÚS 1728/07. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 10. 7. 2014]
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 9. 9. 2014]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/96. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 10. 9. 2014]

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 287/2010. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 12. 9. 2014]
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2106/2010. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 15. 9. 2014]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 15. 9. 2014]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 15. 9. 2014]
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3739/2007. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 19. 9. 2014]
- Rozhodnutí Ústavního tribunálu ze dne 9. 7. 2007, sp. zn. P 30/06, Dz.U. nr 128, poz. 902. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 5. 4. 2014]
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 23. 9. 2004, sp. zn. II ÚS 142/04. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 21. 9. 2014]
- Rozhodnutí Ústavního tribunálu ze dne 1. 7. 2003, sp. zn. P 31/02, OTK-A 2003, Nr 6, poz. 58. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 9. 4. 2014]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2009, sp. zn. III CZP 99/09. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 19. 4. 2014]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2012, sp. zn. III CZP 65/12. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko. [cit. 25. 4. 2014]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12. 9. 2001, sp. zn. V CKN 1827/00. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 1. 5. 2014]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2012, sp. zn. 25 Cdo 4850/2009. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 24. 9. 2014]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2000, sp. zn. III CKN 659/98. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 8. 5. 2014]

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2009, sp. zn. II CKN 362/98. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 17. 5. 2014]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2000, sp. zn. V CKN 132/00. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 18. 5. 2014]
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 6. 4. 1970, sp. zn. III CZP 61/69. In: *LEX* [právní informační systém]. Wolters Kluwer Polsko [cit. 22. 5. 2014]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2006. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 8. 10. 2014]

Resumé

Comparison of legal regulation of termination of flat lease in the Czech Republic and Poland

Housing is one of the basic needs of everyone. If this need is not satisfied, one does not feel safe. In fact, one suffers in other respects, does not have privacy and is not able to engage in other activities. There are various ways how to realize the need of housing. Nevertheless, the biggest limiting factor is the financial situation of the person. Therefore, the vast majority of the population lives in a leased flat these days. The lessee is in the position of the weaker party regarding the contract. Therefore, the law provides a special legal protection for the lessee.

I decided to write a diploma thesis that would concern the housing law. It happened after passing optional subject called Housing law and I have gained valuable knowledge about legal issue of lease housing. Frankly, I was impressed by its dynamics and frequency. I chose a comparative topic thanks to my study abroad in Wrocław within the Erasmus programme. That programme provided me an access to Polish literature. Moreover, I had a great opportunity to consult the Polish law with lawyers teaching me at the University of Wrocław.

The main aim of my diploma thesis is to analyse the ways of the legal regulation of termination of flat lease in the Czech Republic and Poland. This corresponds to the structure of the thesis. The first chapter deals with the systematics of the regulation of termination of flat lease in both countries. It also focuses on the interpretation of basic terms related to the topic of my diploma thesis. The rest of chapters represent individual ways of the legal regulation of termination of flat lease. Most of the chapters are composed of three sub-chapters. They include the termination of flat lease according to Czech and Polish regulations and also the comparison of these regulations. It is possible to briefly sum up that the Polish law provides a special legal protection to the wider group of persons. Nevertheless, it can be hardly conclusively stated which regulation provides stronger protection for the lessee and which one provides wider possibilities for the lessor to cancel the obligation. It is simply because each regulation contains some provisions which definitively favour one of the party to the contract in comparison to the regulation of the second country. In fact, there are

some ways of the termination of flat lease, which are more or less similar. The reason is that they are based on the same principles and same concept of obligation.

The sub-goal of this thesis is to evaluate crucial changes relating to the termination of flat lease. It should be stressed that those changes were brought by so-called the new Civil Code. I concluded that the currently effective Civil Code seeks to the balance positions of the parties to the contract in favour of the lessor.

Komparace právní úpravy zániku nájmu bytu v České republice a Polsku

Bydlení je jednou ze základních potřeb každého člověka. Pokud tato potřeba není uspokojena, pak se člověk necítí bezpečně, strádá i po ostatních stránkách, nemá soukromí a nemůže se věnovat jiným činnostem. Existuje několik možností jak realizovat potřebu bydlení, ale největším limitujícím faktorem je finanční situace osoby. Značná část obyvatelstva proto žije v pronajatém bytě. Protože je nájemce v pozici slabší smluvní strany, poskytuje mu právo zvláštní právní ochranu.

Napsat diplomovou práci, která by se zabývala bytovým právem, jsem se rozhodl po absolvování povinně volitelného předmětu Bytové právo, díky němuž jsem získal cenné poznatky o právní problematice bydlení, která mě zaujala svou dynamikou a frekventovaností. Komparativní téma jsem si vybral z důvodu mého zahraničního studia ve Vratislavi v rámci programu Erasmus, který mi poskytl přístup k polské literatuře a konzultaci polského práva s právníky vyučujícími na Vratislavské univerzitě.

Hlavním cílem mé diplomové práce je analýza způsobů zániku nájmu bytu v České republice a Polsku. Tomu odpovídá i struktura práce. První kapitola se zabývá systematikou právní úpravy zániku nájmu bytu a výkladem základních pojmů souvisejících s tématem mé diplomové práce. Zbylé kapitoly představují jednotlivé způsoby zániku nájmu bytu. Většina kapitol se skládá ze tří podkapitol, které obsahují rozbor určitého způsobu zániku nájmu bytu podle české i polské právní úpravy a následné srovnání právních úprav obou států. Stručně lze shrnout, že polské právo poskytuje právní ochranu širšímu okruhu osob, ale stěží lze jednoznačně konstatovat, která právní úprava zabezpečuje nájemci silnější právní ochranu nebo která právní úprava zajišťuje pronajímateli širší možnosti jak ukončit závazek. Každá z těchto právních úprav obsahuje některá ustanovení, která v porovnání s právní úpravou

druhého státu upravují práva a povinnosti více ve prospěch nájemce nebo pronajímatele. Navíc existují některé způsoby zániku nájmu bytu, které jsou více či méně srovnatelné, protože jsou založeny na stejných principech a stejné koncepci závazkových právních vztahů.

Dílčím cílem této práce je zhodnocení nejzásadnějších změn týkajících se zániku nájmu bytu, které zavedl tzv. nový občanský zákoník. Dospěl jsem k závěru, že v současnosti účinný občanský zákoník směřuje k vyvážení postavení smluvních stran ve prospěch pronajímatele.

Klíčová slova (Key Words)

Byt = flat

Nájem = lease

Skončení nájmu bytu = termination of flat lease