

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Petr Bernas

Nájem bytu

Diplomová práce

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

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): červen 2016

Prohlašuji, že předloženou diplomovou práci jsem vypracoval samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 22. června 2016

Petr Bernas

Poděkování

Děkuji vedoucímu této diplomové práce, váženému panu doc. JUDr. Josefovi Salačovi Ph.D., za vstřícný přístup a za cenné rady a připomínky, které mi při psaní diplomové práce poskytoval.

Obsah

Úvod.....	- 7 -
1 Úvodní výklady o nájmu bytu	- 10 -
1.1 Pojem nájmu.....	- 10 -
1.2 Pojem bytu a domu.....	- 10 -
1.2.1 Pojem bytu podle právní úpravy platné před 1. 1. 2014 a podle judikatury	- 11 -
1.2.2 Výklad pojmu bytu podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku	- 13 -
1.2.3 Byt není samostatnou věcí v právním smyslu	- 19 -
1.2.4 Zvláštní kategorie bytu	- 20 -
1.2.5 Dům jako předmět nájemní smlouvy	- 20 -
1.2.6 Pozemek a součásti pozemku, nemovitá věc k uspokojení bytových potřeb	- 21 -
1.3 Právní úprava nájmu bytu	- 21 -
1.4 Působnost zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu.....	- 24 -
1.5 Relativní kogentnost.....	- 25 -
1.6 Aplikovatelnost dalších ustanovení občanského zákoníku nežli ustanovení § 2235 – 2301, občanský zákoník jako pramen úpravy nájmu bytu.....	- 26 -
1.6.1 Obecná ustanovení nájmu	- 26 -
1.6.2 Bydlení manželů	- 27 -
1.6.3 Další ustanovení občanského zákoníku	- 32 -
1.7 Rozdíly oproti jiným souvisejícím smluvním typům, bydlení a práva věcná.	- 32 -
1.7.1 Ubytování.....	- 32 -
1.7.2 Dočasné užívání ubytovacího zařízení a jiné rekreační služby	- 33 -
1.7.3 Nájem prostoru sloužícího podnikání	- 33 -
1.7.4 Výpůjčka	- 34 -
1.7.5 Výprosa	- 34 -
1.7.6 Výměnek.....	- 34 -
1.7.7 Bydlení prostřednictvím práv věcných	- 35 -
2 Úvodní výklady o skončení nájmu bytu	- 35 -
2.1 Právní úprava skončení nájmu bytu	- 35 -
2.2 Možné způsoby skončení nájmu bytu	- 36 -
3 Odstoupení od smlouvy	- 37 -
4 Úplnutí doby, prolongace	- 40 -

4.1	Uplynutí doby.....	- 40 -
4.2	Prolongace nájmu.....	- 41 -
5	Zánik bytu	- 42 -
6	Splynutí.....	- 43 -
7	Dohoda.....	- 44 -
8	Výpověď'	- 46 -
8.1	Úvodní výklady o výpovědi z nájmu bytu	- 46 -
8.1.1	Úvod.....	- 46 -
8.1.2	Forma výpovědi	- 48 -
8.1.3	Doručení výpovědi.....	- 49 -
8.2	Výpověď' nájmu bytu nájemcem	- 51 -
8.2.1	Výpověď' nájmu na dobu neurčitou	- 51 -
8.2.2	Výpověď' nájmu na dobu určitou	- 52 -
8.2.3	Výpověď' nájmu bez výpovědní doby.....	- 53 -
8.2.4	Výpověď' nájmu z důvodu změny vlastnictví podle § 2222 odst. 1.....	- 55 -
8.2.5	Výpověď' nájmu dědicem nájemce podle § 2283 odst. 2.....	- 56 -
8.3	Výpověď' nájmu bytu pronajímatelem	- 56 -
8.3.1	Důvody, pro něž může pronajímatel vypovědět nájem	- 56 -
8.3.2	Výpověď' nájmu na dobu určitou nebo neurčitou podle § 2288 odst. 1-	- 58 -
8.3.2.1	Hrubé porušení povinnosti nájemcem	- 58 -
8.3.2.2	Odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin (...)	- 62 -
8.3.2.3	Má-li být byt vyklizen z důvodu veřejného zájmu (...)	- 63 -
8.3.3	Výpověď' nájmu na dobu neurčitou podle § 2288 odst. 2.....	- 66 -
8.3.4	Výpověď' nájmu bez výpovědní doby podle § 2291	- 69 -
8.3.4.1	Nezaplacení nájemného a nákladů na služby (...)	- 71 -
8.3.4.2	Poškozování bytu nebo domu (...), způsobování jinak závažných škod nebo obtíží (...)	- 74 -
8.3.4.3	Neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu (...)	- 76 -
8.3.5	Výpověď' nájmu s dvouměsíční výpovědní dobou podle § 2283 odst. 1	- 77 -
9	Jiné způsoby skončení nájmu bytu	- 78 -
9.1	Vyklizení bytu.....	- 78 -
9.2	Oznámení učiněné osobou splňující podmínky pro přechod nájmu	- 79 -
9.3	Smrt nájemce.....	- 80 -
9.4	Nájemce přestal vykonávat práci podle § 2297	- 81 -

Závěr	- 83 -
Seznam zkratk	- 88 -
Seznam pramenů	- 89 -
Abstrakt.....	- 95 -
Abstract	- 96 -
Název diplomové práce v anglickém jazyce.....	- 98 -
Klíčová slova	- 98 -
Keywords	- 98 -

Úvod

Nájem je upraven v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku, právní úprava nájmu bytu a nájmu domu představuje zvláštní úpravu vůči obecným ustanovením o nájmu.

Dle mého názoru je téma nájmu bytu velice aktuální, a to jak po stránce právní, kdy došlo k rekonstrukci soukromého práva s účinností k 1. 1. 2014, zejména nabytí účinnosti občanský zákoník, který přináší změny i v oblasti nájemního bydlení, tak po stránce faktické.

Faktický význam nájemního bydlení je možné ilustrovat na statistických údajích. Podle sčítání lidu z roku 2011 se v České republice nacházelo přes čtyři miliony obydlí, z nichž 22,4 % užívali nájemci. Statisticky se jedná o druhý nejčastější právní důvod bydlení. Na prvním místě se nachází bydlení prostřednictvím práva vlastnického. Taktéž je třeba zmínit, že výdaje na bydlení představují podstatnou část výdajů domácností. Rovněž stát vynakládá značné prostředky v oblasti bytové politiky.¹

Není možné opomenout, že uspokojování bytové potřeby náleží mezi základní lidské potřeby. Právo na příznivou životní úroveň a právo na ochranu bydlení je upraveno v mezinárodních úmluvách o lidských právech a svobodách, ve Všeobecné deklaraci lidských práv, v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo v Evropské sociální chartě. Ústavní soud se k této problematice vyjádřil v nálezu vyhlášeném ve sbírce zákonů jako č. 231/2000 Sb.

Domnívám se, že problematikou navýsost praktickou, která je předmětem častých sporů, potažmo sporů soudních, je otázka skončení nájmu bytu. Nutno podotknout, že se jedná o problematiku obtížnou, která je často předmětem soudní judikatury, avšak vzhledem k tomu, že došlo k rekonstrukci soukromého práva, tak vyvstávají otázky, na které nám dosavadní judikatura odpověď neposkytuje a je velice zajímavé sledovat diskurs, který probíhá v odborné literatuře a ukazuje nám, že právo požívá různých výkladů z různých úhlů pohledu.

Dané téma jsem si vybral z rozličných důvodů, především z důvodu praktické

¹ Bydlení v České republice v číslech (září 2015). Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. [online]. 21.10.2015 [cit. 2015-12-01]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/13d9e867-5995-437d-a951-e6d4ac08eda9/Bydleni-v-CR-v-cislech-\(zari-2015\).pdf?ext=.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/13d9e867-5995-437d-a951-e6d4ac08eda9/Bydleni-v-CR-v-cislech-(zari-2015).pdf?ext=.pdf)

využitelnosti této právní úpravy. S problematikou nájmu bytu a nájmu prostoru sloužícího podnikání jsem se již setkal v praxi. V neposlední řadě mne zajímá právo občanské a vyzdvihl bych zájem o problematiku nájmu.

Právní úprava nájmu bytu je poměrně široká. Jen zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, která samozřejmě nejsou pramenem jediným, obsahují šedesát šest paragrafů. Jedním ze základních úkolů, který jsem si při psaní této práce vytyčil, bylo vyhnout se přílišné popisnosti diplomové práce, aby obsahem práce nebylo toliko přepisování občanského zákoníku. Snahou je zabývat se vybranými otázkami nájmu bytu zevrubněji. Z toho důvodu je zřejmé, že není možné podat ucelený přehled celé problematiky nájmu bytu, a to zejména s ohledem na požadovaný rozsah diplomové práce.

V diplomové práci se zabývám primárně otázkou skončení nájmu bytu, konkrétně jednotlivými způsoby skončení nájmu bytu. I v této oblasti se projevuje ochranná funkce nájmu, tedy ochrana nájemce jako slabší smluvní strany.

Diplomová práce se nezabývá pouze skončením nájmu bytu. Tato práce je rovněž zaměřena na některé obecné otázky nájmu a nájmu bytu. Považuji za nesmírně důležité objasnit základní otázky, jako jsou např. podstatné náležitosti nájmní smlouvy, předmět nájmu, pokusit se vyložit pojem bytu, a to včetně srovnání s předchozí právní úpravou, poskytnout přehled platné a účinné právní úpravy nájmu bytu. Dále zodpovědět otázku, kdy se vlastně zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu aplikují, tedy působnost těchto ustanovení atd.

Dalším úkolem, s výše uvedeným souvisejícím, je věnovat pozornost jednotlivým vybraným ustanovením občanského zákoníku za použití odborné literatury, vybraných časopiseckých článků a při kladení důrazu na práci s judikaturou. Také vycházím z důvodové zprávy. Rovněž uvádím i vlastní názory, které jsou argumentačně podpořeny. Vycházím z analytického přístupu.

Judikatura je v této oblasti obsáhlá, avšak je třeba zdůraznit, že se jedná o judikaturu související s předchozí právní úpravou, zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem. Je tedy možné polemizovat, která judikatura bude aplikovatelná i nadále, a která s ohledem na platnou a účinnou právní úpravu aplikovatelná nebude.

V řadě případů aplikuji metodu srovnání. Konkrétně srovnání s předchozí právní úpravou v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, taktéž se zahraničními prameny

práva, některými civilními kodexy, jež byly vzorem pro občanský zákoník. Opět s ohledem na rozsah diplomové práce a s ohledem na to, že komparace se zahraniční právní úpravou není cílem této práce, uvedu zejména to, zdali taktéž zahraniční civilní kodexy obsahují zvláštní úpravu nájmu bytu, resp. co je pramenem právní úpravy bydlení.

Z výše stanovených úkolů vyplývá cíl diplomové práce. Cílem této práce je vyložit některé obecné otázky nájmu bytu, podat ucelený přehled možných způsobů skončení nájmu bytu a podrobně rozebrat jednotlivé způsoby skončení nájmu bytu podle občanského zákoníku.

Dílčím cílem této práce je podat výklad přehledný a uživatelsky přívětivý. Práci budu strukturovat do devíti kapitol. První kapitolu, poměrně rozsáhlejší, nazvu: „Úvodní výklady o nájmu bytu“, kde se budu zabývat oněmi podstatnými obecnými otázkami ohledně nájmu bytu, zde se mimo jiné pokusím podrobně rozebrat pojem bytu a domu. Další kapitola se bude věnovat úvodním otázkám skončení nájmu bytu, zejména bude obsahovat přehled aplikovatelných ustanovení a přehled způsobů skončení nájmu bytu, které přicházejí do úvahy. Další kapitoly se budou potýkat s rozбором jednotlivých způsobů skončení nájmu, nejrozsáhlejší bude zřejmě kapitola o výpovědi.

1 Úvodní výklady o nájmu bytu

1.1 Pojem nájmu

Vlastníkovi se tradičně již od dob římského práva přiznávají určitá práva jako: ius possidendi (právo věc držet), ius utendi (věc užívat), ius fruendi (požívat, brát plody a užítky), ius disponendi (s věcí nakládat), až po právo věc zničit, tedy ius abudendi.²

Vlastník je oprávněn převést právo užívací na jinou osobu, přičemž tak může učinit několikero způsoby, literatura uvádí tzv. hlavní užívací práva, to jest, že vlastník je vyloučen z užívání věci, je přerušeno užívací právo vlastníka, neboť právo užívací převedl na osobu jinou, s tím jde ruku v ruce, že je vlastník rovněž povinen umožnit dané osobě s věcí nakládat. Druhy užívacích práv můžeme klasifikovat na obligační a věcné. Mezi věcné patří služebnosti ad personam či výměnek, pokud bude zřízen jako právo věcné. Obligační jsou nájem, pacht, výpůjčka, dále to může být výprosa či výměnek. Naopak v případě tzv. vedlejších užívacích práv, vlastník není vyloučen z užívání věci, oprávnění vlastníka je pouze omezeno, jedná se např. o pozemkové služebnosti.³

Nájem je možné vymezit jako závazek, který běžně vzniká ze smlouvy o nájmu (samozřejmě závazek vzniká i na základě jiných právních skutečností, nájem není výjimkou.), jejíž podstatné náležitosti, resp. pojmové znaky nájmu je možné dovodit z § 2201 OZ, tedy základního ustanovení. Jsou jimi: přenechání užívacího práva, dočasnost a úplatnost.

Předmětem nájmu může, podle § 2202 OZ, být: nemovitá věc i nezužitelná věc movitá. Pronajmout lze i část nemovité věci, což je velice důležité ustanovení pro nájem domu, resp. nájmu bytu, neboť občanský zákoník stojí na zásadě, že povrch ustupuje pozemku. K tomu níže. 1.2.3 . Přičemž co OZ stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.

1.2 Pojem bytu a domu

Občanský zákoník vymezuje, co se rozumí bytem: *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude*

² KINCL, J., SKŘEJPEK, M., URFUS, V., *Římské právo*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 154 a násl.

³ FRANKOVÁ, M., a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014, s. 152 a násl.

pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“⁴

*„Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.“*⁵

*„Je-li k zajištění bytových potřeb pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně.“*⁶

Snaha o definování bytu není v soukromém právu novinkou. Pojem bytu vymezilo již socialistické právo.⁷

1.2.1 Pojem bytu podle právní úpravy platné před 1. 1. 2014 a podle judikatury

V oblasti vymezení pojmu bytu došlo ke změnám oproti předchozí právní úpravě. Zákon č. 40/1964 sb., občanský zákoník, byt nedefinoval. Definici bytu pro účely nájmu bylo nutné hledat v jiných právních předpisech. Byt byl definován v zákoně o vlastnictví bytů, který stanovil: „Pro účely tohoto zákona se rozumí bytem: místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.“⁸ Dále byt definovala vyhláška jako: „Byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“⁹

Tedy shrnuto, podle předchozí právní úpravy bylo pro posouzení toho, zdali se jedná o byt, rozhodující, jestli daná místnost či soubor místností byl rozhodnutím stavebního úřadu určen k trvalému bydlení. Zdali byl účel užívání vymezen jako bydlení nebo došlo k změně účelu užívání na bydlení, jinými slovy, rozhodující byla kolaudace či rekolaudace daného prostoru. Tedy postup stanovený podle zákona o územním plánování a stavebním řízení. Takové vymezení pojmu byt se vyskytuje i v

⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2236 odst. 1

⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2236 odst. 2

⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2236 odst. 3

⁷ Zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, nahrazen zákonem č. 41/1964 Sb., zrušen velkou novelou č. 509/1991 Sb.

Zákon č. 41/1964 Sb., § 62: „Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.“

⁸ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, § 2 písm. b)

⁹ Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, § 3 písm. l), nahrazena vyhláškou č. 268/2009 Sb., Vyhláška o technických požadavcích na stavby, § 3 písm. i) K pojmům byt, obytná místnost více srov. Salač, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vyd. Praha: Vodnář, 2003, s. 50 a násl.

judikatuře.¹⁰

Nebylo tedy podstatné faktické užívání daného prostoru k trvalému bydlení, podstatné bylo kolaudační rozhodnutí, které stanoví účel užívání. Tato otázka se objevovala v judikatuře NS. V rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 01. 2002, sp. zn. 26Cdo 400/2000, se mimo jiné jednalo o otázku posouzení povahy předmětu nájmu a na základě toho aplikovatelnosti zvláštních ustanovení o nájmu bytu v tehdejší platném a účinném OZ. V daném případě se jednalo o prostor, který se skládal z obytného pokoje, dále kuchyně, sociálního zařízení, předsíně, přičemž tento prostor byl kolaudován jako ubytovna. Mezi smluvními stranami byla uzavřena smlouva „o nájmu bytu“ na dobu neurčitou. Již Okresní soud v Hradci Králové na tento rozpor mezi účelem užívání v kolaudačním rozhodnutí a mezi tím, jaká smlouva byla uzavřena, poukazyval a dovozoval, že se spíše jedná o nájem jiných obytných místností, podle tehdejšího platného OZ, podle § 717 a násl.¹¹

Avšak soud odvolací danou otázku posuzoval přesně opačně, když vyslovil, že podstatná je především vůle smluvních stran, které daný prostor jako byt označují, že je především podstatný faktický stav užívání, a ne toliko kolaudační rozhodnutí. Mimo to také argumentoval tím, že daná smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Tedy daný právní vztah byl posouzen jako nájem bytu, a ne jako ubytovací smlouva. Odvolací soud dovodil, že jsou aplikovatelná ustanovení o nájmu bytu.¹²

Soud dovolací posoudil úvahu soudu odvolacího jako nesprávné právní posouzení, a to z toho důvodu, že odvolací soud, když posuzuje, zdali jsou dané prostory bytem, tak vychází z faktického užívání, naopak nevychází z kolaudačního rozhodnutí, a vyslovil právní větu, resp. se přiklonil k ustálené judikatuře:

„Lze tak uzavřít, že bytem je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Rozhodující pro vymezení souboru místností (popřípadě jednotlivé obytné místnosti) jako bytu je tedy právní stav, založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby dle § 76 odst. 1 stavebního zákona (příp. o změně účelu jejího užívání dle § 85 stavebního zákona - v tomto směru lze poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne

¹⁰ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu 2 Cdon 1010/97, 2 Cdon 1848/97, Cdo 2152/2000, 26 Cdo 400/2000, 28 Cdo 695/2002.

¹¹ Rozsudek Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 15. 4. 1999, č. j. 11 C 46/99-41.

¹² Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15. 10. 1999, č. j. 25 Co 574/99-116.

30. 6. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1848/97). Bylo-li takto o posouzení otázky, co je bytem, stavebním úřadem rozhodnuto, soud z tohoto rozhodnutí vychází (§ 135 odst. 2 věta druhá o. s. ř.).¹³

Shrnutο: nebyl významný faktický stav užívání daného prostoru.

Naopak: „nájemní smlouvy, kterými byl k bydlení pronajat prostor zkolaudovaný jako nebytový, byly kvalifikovány jako absolutně neplatné“.¹⁴

1.2.2 Výklad pojmu bytu podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Je možné spekulovat, zdali byl předchozí pohled na pojem bytu správný či nikoli, dle mého názoru nebyl. Z výše citovaného rozsudku odvolacího soudu (cit. 12) je zřejmé, že odvolací soud zaujal pohled civilistický, kdy na první místo klade svobodnou vůli smluvních stran, naopak veřejné právo ponechává stranou.

§ 1 odst. 1 OZ stanoví: „(...) Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.“ Myslím si, že již z tohoto ustanovení je možné dovozovat, k jak velké změně došlo, a to nejen v pojetí pojmu bytu.

Z § 2236 OZ, citovaného výše, je zřejmé, že zůstalo zachováno pojetí bytu jako určité místnosti či několika místností, které jsou určeny k bydlení, avšak to, že je k bydlení pronajat prostor, který není kolaudačním rozhodnutím určen k bydlení, nezpůsobuje neplatnost nájemní smlouvy, k tomu dále.

OZ dále vyžaduje, aby se jednalo o místnost či místnosti tvořící obytný prostor a aby byly k účelu bydlení fakticky užívány.

Podle důvodové zprávy se pojmem byt zpravidla rozumí tzv. „samostatný byt“ neboli soubor místností, které jsou společně uzavřeny vchodovými dveřmi.¹⁵ Podle důvodové zprávy půjde zpravidla o „soubor místností“, tedy několik místností pod společným uzamčením, které tvoří samostatný byt. Což zřejmě odpovídá tomu, co si obecně člověk pod pojmem byt představuje. Jak vyplývá přímo ze zákona, může se jednat i o jednu místnost, taktéž oddělenou od ostatních místností v domě vlastními

¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 01. 2002, sp. zn. 26Cdo 400/2000.

¹⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1175.

¹⁵ Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze. *NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK.* Ministerstvo spravedlnosti ČR. [online]. © 2013–2015 [cit. 2015-11-22]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf> (Dále citováno jako Důvodová zpráva) Důvodová zpráva, k § 2235 – 2238.

dveřmi a uzamčením.

Místnost OZ nedefinuje. Místnost definuje pouze právo veřejné.¹⁶

Otázkou je, jak to bude v případě nájmu pouze jedné místnosti v určitém bytě. V tomto případě neplatí vymezení „samostatného bytu“, podle důvodové zprávy. V této problematice se přikláním k názoru, že se rovněž aplikují zvláštní ustanovení o nájmu bytu.¹⁷ Avšak nejsem si jist, zdali je možné v tomto případě argumentovat odkazem na § 2236 odst. 1 poslední věta, tedy, že se jedná o chráněný nájem i v případě, kdy je pronajat jiný než obytný prostor k obývání. Z důvodové zprávy lze dovést, že obytným prostorem se rozumí prostor, který je k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý. Dle mého názoru i jedna místnost v určitém bytě je typicky obytným prostorem, za podmínky, že je zdravotně vhodná a vhodná k bydlení, že je odvětrávána, osvětlena, hygienicky nezávadná, vytápěná. Dřívější soukromoprávní úprava sice pojem obytný prostor neznala, ale znala pojem obytná místnost. Typicky se vycházelo z toho, že je místnost osvětlena, větrána, vytápěna a má určitou minimální výměru podlahové plochy.¹⁸ Pojem obytná místnost je v současné době obsažen ve veřejném právu, přičemž vymezení je obdobné.¹⁹

Myslím si, že i jedna místnost, tedy část určitého bytu, může naplnit znaky pojmu byt podle § 2236 OZ. Můžeme aplikovat výklad jazykový²⁰. Dle mého názoru, pokud budeme vycházet z citovaného ustanovení, resp. významu jednotlivých slov, tak dojdeme k závěru, že taková místnost může naplnit pojmové znaky bytu, pokud je obytnou místností, pokud je určena k bydlení, k bydlení také užívána, je částí bytu jako takového. Dále můžeme aplikovat např. výklad historický²¹ a vycházet z důvodové zprávy, která stanoví, že pod pojmem byt se tedy rozumí „samostatný byt“ avšak, že nic nebrání tomu, aby si strany ujednaly jinak, resp. z okolností případu vyplývalo jinak. Nebo vycházet ze zásady autonomie vůle, ze zásady co není zakázáno je dovoleno.

Jinými slovy nic nebrání tomu, aby vlastník bytu pronajal pouze určitou místnost v daném bytě, tedy pouze část bytu. Vlastník bude v bytě nadále bydlet, avšak poskytne právo užívatel k oné místnosti, tím pádem bude vyloučen z jejího užívání. Současně

¹⁶ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, § 3 písm. h) : „*prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.*“

¹⁷ K tomu více srov. ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1176, bod 10 až 12.

¹⁸ Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, § 63, účinný do 31. 12. 1991.

¹⁹ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, § 3 písm. i)

²⁰ K tomu více srov. např. GERLOCH, A. *Teorie práva*. 5. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 132

²¹ K tomu více srov. např. KNAPP, V. *Teorie práva*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 171

bude součástí nájmu i určité spoluužívací právo pronajímatele a nájemce k místnostem společným (sociálnímu zařízení, kuchyň atd.). Přesto bude, dle mého názoru, možné předmětnou místnost považovat za byt podle § 2236 OZ. Půjde tudíž o chráněný nájem. Nevidím důvod, proč by měl v tomto případě nájemce o zvláštní ochranu přijít, tak jak tomu bylo v předchozí právní úpravě, kdy se v tomto případě aplikovala pouze obecná úprava nájmu, v závěru tedy souhlasím s názorem uvedeným výše.²²

Naopak přichází v úvahu situace, kdy bude předmětem nájemní smlouvy určitý prostor, který však nebude obytným prostorem, tedy nebude vhodný k bydlení či zdravotně způsobilý. I pro tento případ OZ obsahuje ustanovení chránící nájemce, stanoví, že v tomto případě jsou smluvní strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Nájemce i v tomto případě neztratí ochranu, jakou má nájemce bytu. Pronajímatel nebude moci vypovědět nájem z důvodu, že daný prostor není způsobilý k bydlení. Naopak: „*Pokud dojde k pronájmu prostor, které tuto způsobilost nemají, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Nájemci mohou vznikat práva z vad (§ 2244).*“²³

V literatuře je možné se setkat s názorem, že pokud bude pronajat prostor zjevně nezpůsobilý k bydlení, tak by se mělo navíc aplikovat ustanovení v § 2236 odst. 2, které stanoví, že nemůže být na újmu nájemci, pokud byt není určen k bydlení. Autor vychází z toho, že může nastat situace, kdy si nájemce vědomě najme prostor, který nebude způsobilý k bydlení, např. zdravotně, hygienicky neodpovídající a nastěhuje se. Mohlo by dojít k tomu, že nebude možné nájem vypovědět, neboť se může jednat o nájem na dobu určitou či vypovědět jen s výpovědní dobou. Naskýtá se otázka, je nájemce opravdu smlouvou zavázán? Resp. je smlouva uzavřena platně? Citovaný autor si klade otázku, zdali je možné platně uzavřít nájemní smlouvu za účelem bydlení, které by znamenalo snížení lidské důstojnosti. Přičemž autor dovozuje, pokud pronajímatel poskytl prostor, který je zjevně nezpůsobilý k důstojnému bydlení, tak to znamená rozpor smlouvy s dobrými mravy či veřejným pořádkem, a důsledkem toho je smlouva absolutně neplatná podle § 588 OZ.²⁴ Dle mého názoru může být problematické, že k absolutní neplatnosti přihlíží soud bez návrhu, přičemž OZ výslovně umožňuje, aby

²² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol., cit 14, s. 1176, bod 10 až 12.

²³ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář.* 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 348, bod 7.

²⁴ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, s. 15 až 17.

strany ujednaly, že předmětem nájmu nebude obytný prostor nebo prostor, který je kolaudován jako bytový. Nanejvýš problematické bude posouzení, zda se v daném případě jedná o zjevnou nezpůsobilost k bydlení, která znamená zjevný rozpor s dobrými mravy. Tuto otázku vyřeší až judikatura. V ostatních případech bude dané posouzení na nájemci, který by např. mohl vypovědět nájem bez výpovědní doby podle § 2232 OZ, resp. vycházet analogicky, jako by byl pronajat byt. OZ výslovně stanoví, že strany jsou zavázány stejně, jako by byl pronajat byt, z toho lze dovozovat aplikaci ustanovení ohledně odpovědnosti za vady, např. § 2242 odst. 2, 2243, 2244, 2245, dále § 2264 až 2266 OZ.

Historický a teleologický výkladem je možné dovodit, že je zájem na ochraně nájemce i pro případ, že se rozhodne bydlet v prostoru, který není pojmově bytem, který není kolaudován k bydlení (k tomu níže). I když je pronajata garáž, která není kolaudována k bydlení, formálně sice není bytem, avšak materiálně může být obytným prostorem. Ostatní podmínky pojmu byt mohou být totiž naplněny, pokud je garáž místností, částí rodinného domu, odvětrávána, zateplena, osvětlena, s elektrickým proudem. Z hlediska soukromého práva to není na závadu, něco jiného je právo veřejné. Otázkou je, co pro případ, kdy bude pronajat prostor zcela nezpůsobilý k bydlení, jak bylo uvedeno v citaci, resp. názoru citovaném výše. Jinak řečeno, fakticky, resp. materiálně nezpůsobilý. Zde se nabízí otázka, zdali je vůbec možné platně uzavřít takovou nájemní smlouvu, jak bylo naznačeno v citaci výše. Zde je problém s jazykovým a historickým výkladem § 2236, pokud budeme dovozovat význam pojmu obytný prostor a když OZ stanoví, že jsou strany zavázány stejně i v tomto případě. Myslím si, že zákonodárce zvolil nevhodnou formulaci ustanovení § 2236 odst. 1, když měl na mysli, že není překážkou, že daný prostor není formálně bytem, avšak materiálně obytným prostorem je. Navíc zákonodárce dovozuje podmínku pro aplikaci zvláštních ustanovení o nájmu bytu podle § 2235 odst. 1, že je byt k bydlení vodný a zdravotně způsobilý.²⁵ Co se tím tedy rozumí a jaké z toho plynou důsledky, vyloží až judikatura. Osobně si myslím, že je třeba, aby daný prostor byl materiálně obytným, bez ohledu na jeho označení veřejným právem. V krajních situacích bude možné dovozovat

²⁵ Důvodová zpráva, k § 2235 až 2238: „Výrazem „bytová potřeba“ se vyjadřuje nejen účel, ke kterému byt běžně slouží, ale i to, že musí být k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý.“ nebo „Pronajme-li se k bydlení místnost (soubor) tvořící materiálně obytný prostor (tedy k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý), byt jej správní rozhodnutí za byt neoznačuje (...).“

i neplatnost smlouvy. Na druhé straně je možné vykládat dané ustanovení jako výjimku z podmínky obytného prostoru. Pro případ splnění ostatních pojmových znaků bytu, by bylo pouze na svobodné vůli smluvních stran, zdali předmětem nájmu bude prostor zjevně nezpůsobilý k bydlení, kdy by bydlení v daném prostoru snižovalo důstojnost nájemce, to dle mého názoru přípustné není. Je nutné využít obecné regulativy dobrých mravů a veřejného pořádku. Navíc, pokud by byl pronajat k bydlení např. sklep, který je sice částí domu, tak nebudou naplněny všechny ostatní pojmové znaky bytu.

Od této problematiky je však nutno odlišovat institut způsobilosti bytu k obývání. Jedná se o § 2242 a násl. OZ, tedy problematiku odevzdání bytu. Jedná se o výslovný projev zásady autonomie vůle. Strany si mohou ujednat, že bude předán byt, který není způsobilý k obývání, k tomu níže.

Způsobilost k obývání se primárně posuzuje subjektivně, tedy podle projevené vůle smluvních stran, až tehdy, pokud není ujednáno v jakém stavu, má být byt předán, resp. kdy je způsobilý k nastěhování a obývání, tak se podpůrně aplikuje vymezení § 2243. Toto je třeba odlišovat od problematiky obytného prostoru, tato způsobilost se posuzuje objektivně.²⁶

Dle mého názoru § 2242 a §2243 upravuje stav bytu, v jakém má být předán nájemci. Zde již není řešeno, zdali je daný prostor bytem, resp. zdali je možné aplikovat zvláštní ustanovení o nájmu bytu. Strany si ujednají, v jakém stavu bude byt předán, neboť to, jestli je byt způsobilý k obývání, je otázkou velice subjektivní, jedna osoba by v určitém bytě v žádném případě nebydlela, např. z důvodu zašpinění bytu nebo že chybí podlahová krytina, tak pro jinou osobu bude byt plně vyhovující. Případně se subsidiárně aplikuje § 2243, který vymezuje způsobilost bytu k nastěhování a obývání. § 2242 odst. 2 umožňuje, aby si strany ujednaly, že bude pronajat byt nezpůsobilý, avšak aby bylo toto ujednání platné, je třeba zároveň mimo jiné ujednat výši a způsob úhrady nákladů na provedení nezbytných úprav. Toto ustanovení tedy umožňuje ve smlouvě zohlednit stav bytu a ujednat si, že v dané chvíli sice byt způsobilý není, a přesto bude předán nájemci, avšak že bude upraven do požadovaného stavu následně. V opačném případě takové ustanovení platné nebude. Nájemci zůstanou zachována práva z vad podle § 2244 a 2245 OZ.

Ač OZ taktéž vyžaduje, aby byl byt k bydlení určen, tak došlo k velice významné

²⁶ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 14, dále s. 58.

změně, neboť podle § 2236 odst. 2 nemůže být na újmu nájemci to, že daný prostor není určen k bydlení. I v tomto případě půjde o chráněný nájem, smlouva tedy není absolutně neplatná, jak tomu bylo podle předchozí právní úpravy, viz výše. Podle důvodové zprávy je i nadále důležité kolaudační rozhodnutí, resp. kolaudační souhlas, avšak na příště již není rozhodujícím, je pouze vodítkem pro soukromé právo. Není tedy důvodu, aby z hlediska práva soukromého nájemce přišel o svoji ochranu. Na straně druhé tím samozřejmě není dotčena odpovědnost podle práva správního, typicky se může jednat o správní delikt podle SZ. Podle OZ je významné, zdali je daný prostor podle smlouvy určen k bydlení. Jinými slovy může být pronajat např. i houseboat, obytný vůz, mobilní dům, a to za předpokladu, že materiálně se bude jednat o obytný prostor, tedy prostor způsobilý k bydlení.

Důvodová zpráva de facto stanoví další výjimku z pojmových znaků bytu, neboť tato mobilní obydlí by jinak nesplnila pojmové znaky bytu, neboť nejsou částí domu.²⁷

V některých zahraničních kodexech se výslovně uvádí i mobilní domy, tak např. quebecký civilní kodex výslovně stanovuje, že zvláštní ustanovení o nájmu obydlí se aplikují i pro případ nájmu mobilního domu, bez ohledu na to, jestli má pevné základy nebo na nájem půdy zamýšlené k umístění mobilního domu.²⁸

Holandský kodex vymezuje, co se rozumí obytnými prostory, výslovně stanoví, že se jedná o vystavěnou, zkonstruovanou nemovitou věc, pokud byla pronajata jako samostatné a oddělené obydlí, mobilní dům nebo příslušenství nemovité věci.²⁹

Naopak není stanoveno, že by tato situace nemohla být na újmu pronajímateli. Nájemce se obdobně jako pronajímatel nebude domáhat neplatnosti smlouvy, avšak může podat výpověď pro zvlášť závažné porušení povinností pronajímatelem, neboť pronajímatel přenechal prostor právně nezpůsobilý k bydlení, v rozporu s veřejným právem, a to podle § 2232 OZ.³⁰

Z § 2235 ve spojení s § 2236 vyplývá, že pro aplikaci zvláštních ustanovení o

²⁷ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 13., první odstavec dané stránky.

²⁸ Civil Code of Québec, BOOK FIVE OBLIGATIONS, TITLE TWO NOMINATE CONTRACTS, Chapter IV, Section IV.

Éditeur officiel du Québec . Civil Code of Québec. . [online]. 1 November 2015 [cit. 2015-11-22].

Dostupné z:

http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ_1991/CCQ1991_A.html

²⁹ Article 7:233

DCL and/or Uitgeverij Althea BV. Dutch Civil Code. Dutch Civil Law. [online]. © [cit. 2015-11-22].

Dostupné z: <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook077.htm>

³⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1177 bod 15.

nájmu bytu je podstatné, aby daný prostor byl pronajat za účelem bydlení, za účelem uspokojení bytových potřeb nájemce, to že nájemce poté fakticky užívá prostory k jinému účelu, je věcí druhou, nájemce tím porušuje své povinnosti. Na straně druhé není stěžejní, že předmětem nájmu je byt, pokud totiž nebude pronajat za účelem uspokojení bytových potřeb, tak se nebude jednat o nájem bytu.³¹

Pokud shrnu výše uvedené, tak z pojmu bytu podle § 2236 vychází, že předmětem nájmu bytu mohou být i prostory, které podle § 2236 bytem nejsou, neboť nesplňují všechny definiční znaky. Jak z výše uvedeného vyplývá, tak existuje výjimka pro podmínku obytného prostoru, daný prostor nemusí být veřejnoprávně kolaudován jako byt, podle důvodové zprávy nemusí být ani částí domu.³²

„Předmětem nájmu bytu či domu může být vše, co je užíváno k účelu lidsky důstojného bydlení.“³³

1.2.3 Byt není samostatnou věcí v právním smyslu

Pokud hovoříme o předmětu občanského práva, tak se tradičně jako předmět pojímají práva a povinnosti osob. Předmětem práv a povinností jsou podle občanského zákoníku zejména věci v právním smyslu.³⁴

Věc v právním smyslu vymezuje OZ v § 489, nemovité věci pak § 498. Významné je, že OZ vychází ze zásady superficies solo cedit, která je zakotvena v § 506. Stavba je součástí pozemku, tedy typicky i dům je součástí pozemku, ale ne všechny stavby se k 1. 1. 2014 staly součástí pozemku, a to podle § 3055 a násl. Zjednodušeně řečeno, ty stavby, jejichž vlastník byl ke dni účinnosti OZ odlišný od vlastníka pozemku, s nímž je stavba spojena, jsou i nadále nemovitou věcí.

Z OZ vyplývá, že byt již nemůže být do budoucna samostatnou věcí, avšak pochybnosti ohledně toho, zdali vůbec může být byt nebo dům, který je součástí pozemku, předmětem nájemní smlouvy, odstraňuje § 2202 odst. 1 OZ, který stanoví, že pronajmout lze i část nemovité věci a to co je stanoveno o věci, použije se i na její části.³⁵

³¹ HULMÁK, M. a kol, cit. 23, s 348, bod 10.

³² SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s 17.

³³ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s 18.

³⁴ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první. Obecná část.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 371.

³⁵ RABAN, P. a kol. *Občanské právo hmotné: relativní majetková práva.* 1. vyd. Brno: Václav Klemm, 2013, s. 180.

Byt může být, podle OZ, jednak součástí jednotky, která je věcí nemovitou podle §1159 OZ.³⁶ Za druhé může být součástí domu, ale jen takového, který je samostatnou věcí, viz výše. Za třetí byt bude součástí nemovité věci, pozemku, neboť podle právní teorie, součást věci nemůže mít další součást, jinými slovy byt není součástí domu (jinak tomu bude, pokud dům bude samostatnou věcí), ale je součástí pozemku.³⁷

1.2.4 Zvláštní kategorie bytu

Občanský zákoník v rámci zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu rozlišuje určité zvláštní kategorie bytu. Jedná se o zvláštní ustanovení, která modifikují nájem bytu, zejména v oblasti skončení nájmu.

Služební byt je upraven v § 2297 – 2299 OZ, o služební byt se jedná, pokud je za prvé nájem bytu ujednán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce či jiné práce, za druhé smluvní strany výslovně do smlouvy uvedly, že je pronajat byt služební. OZ tedy stanoví dvě kumulativní podmínky, pokud jsou naplněny, nájemce služebního bytu nebude chráněn v takovém rozsahu jako nájemce bytu, jeho práva mohou být omezena. Což je velký zásah do úpravy nájmu bytu, která je relativně kogentní podle § 2235 odst. 1 OZ.

Byt zvláštního určení je upraven v § 2300 až 2301 OZ, zde je stanovena pouze jedna podmínka: předmětem nájemní smlouvy je byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou.

Dále viz kapitola 9.3 a 9.4 .

V 2240 OZ je zmíněn byt družstevní, bytové družstvo upravuje jiný právní předpis.³⁸ Družstevní byt a nebytový prostor je vymezen v § 729 ZOK. Družstevní bydlení není předmětem této práce.

1.2.5 Dům jako předmět nájemní smlouvy

Zákonodárce myslel i na situaci, kdy bude pro bytové potřeby pronajat celý dům,

³⁶ Zde je třeba upozornit na § 3063 OZ ve spojení se zákonem č. 72/1994, který vymezoval jednotku odlišně než OZ, podle § 2 písm. h) daného zákona, se jednotkou v zásadě rozumí byt, jako určitá vymezená část domu., jinými slovy jednotku omezuje toliko na byt, jednotka nebyla věcí nemovitou. Naopak podle § 1059 OZ je byt součástí jednotky, která je věcí nemovitou.

³⁷ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 9.

³⁸ Zákon č. 90/2012 Sb., Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

konkrétně v § 2236 odst. 3. V tomto případě se aplikují ustanovení o nájmu bytu přiměřeně. Dané ustanovení je novinkou oproti předchozí právní úpravě, kdy se ochrana rozšiřuje i na nájemce domu, který prostřednictvím nájmu domu uspokojuje potřebu bydlení.³⁹ I na tomto místě je důležité zmínit § 3074 odst. 1 OZ, podle tohoto ustanovení se i závazek nájmu domu od 1. 1. 2014 řídí občanským zákoníkem 2012. Jinými slovy se rozšiřuje ochrana nájemců, i na ty, kteří uzavřeli smlouvu o nájmu domu před nabytím účinnosti OZ.

1.2.6 Pozemek a součásti pozemku, nemovitá věc k uspokojení bytových potřeb

Naskýtá se otázka, co v případě, kdy bude předmětem nájemní smlouvy pozemek, jehož součástí je dům. Vůlí smluvních stran bude vymezit předmět nájmu takto komplexně s tím, že účelem nájmu je uspokojování potřeb bydlení. I v tomto případě by se měla nejspíše aplikovat ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu. Rozhodný zde bude účel, pro který se má předmět nájmu užívat.⁴⁰

Dle mého názoru tím, že zákonodárce výslovně stanovil přiměřenou aplikaci ustanovení o nájmu bytu na nájem domu, resp. pokud dovodíme, že budou daná ustanovení aplikovatelná i na pronájem celé nemovité věci, tak tím došlo k významnému odchýlení od předchozí právní úpravy a od judikatury. Judikatura dovozovala, že v případě nájmu celé nemovitosti se aplikují toliko obecná ustanovení o nájmu.⁴¹

1.3 Právní úprava nájmu bytu

Právní úprava nájmu bytu vychází z občanského zákoníku. Nájem je upraven v § 2201 až §2331 OZ, tedy část čtvrtá, hlava druhá, díl druhý, oddíl třetí OZ. Přičemž daná úprava se člení na obecnou a zvláštní. Obecná ustanovení o nájmu jsou v § 2201 až §2234. V dalších pododdílech jsou obsažena ustanovení zvláštní, nájem bytu je upraven v § 2235 až 2301, krom toho občanský zákoník obsahuje zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání, o podnikatelském pronájmu věcí movitých, o nájmu dopravního prostředku, dále ubytování (tzv. Přechodný nájem). „*Na obecná ustanovení*

³⁹ Podle důvodové zprávy, je třeba zvláštním ustanovením o nájmu bytu podřadit i případy, kdy je pronajat celý dům k bydlení, a to z důvodu ochrany nájemce. Důvodová zpráva, k § 2235 až 2238.

⁴⁰ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 10.

⁴¹ K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/1998, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 02. 05. 2013, sp. zn. 26 Cdo 1506/2012.

o nájmu, resp. o nájemní smlouvě, navazuje speciální úprava podle obvyklých potřeb a běžných přístupů (...)“⁴² Mimo to je zvláště upraven pacht, tedy v samostatném oddílu následujícím po nájmu. Z dané právní úpravy je možné vysledovat, že zákonodárce zakotvil zvláštní ustanovení pro některé specifické předměty nájmu, respektive pokud se týká nájmu bytu a nájmu prostoru sloužícího podnikání je pro aplikaci zvláštních ustanovení rozhodující účel nájmu, a ne toliko předmět nájmu jako takový, což je změna oproti předchozí právní úpravě.⁴³ K tomu dále viz podkapitola 1.4 této práce.

Velice významné ustanovení ohledně časové působnosti občanského zákoníku se nachází v přechodných ustanoveních. § 3074 odst. 1 OZ stanoví: „*Nájem se řídí tímto zákonem 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 tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.*“ Jedná se o výjimku z obecného pravidla, že se právní poměr řídí i nadále právní úpravou platnou a účinnou v době jeho vzniku, jedná se o nepravou retroaktivitu.⁴⁴

Úmyslem zákonodárce bylo přiblížit obsah české právní úpravy úpravám standardním.⁴⁵

Zahraniční civilní kodexy standardně obsahují zvláštní ustanovení o nájemním bydlení. Tak například nizozemský civilní kodex v knize sedmé upravuje jako smluvní typ právě nájem a mimo jiné obsahuje ustanovení o nájmu obytných prostor a dále ustanovení o nájmu obchodních prostor.⁴⁶ Či například občanský zákoník Québecu obsahuje zvláštní ustanovení o nájmu obydlí.⁴⁷ Německý BGB obsahuje zvláštní

⁴² Důvodová zpráva, k § 2201.

⁴³ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 4.

⁴⁴ DVORÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol., cit. 34, s. 141., k tomu dále srov. KORBEL, František. Přechodná ustanovení hmotného práva v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Rekodifikační novinky*, 7/2014, s. 3.

⁴⁵ „*Obsah jednotlivých oddílů, stejně jako jednotlivých ustanovení se snaží přiblížit naší právní úpravu standardním právním úpravám.*“ Důvodová zpráva, k § 2201.

⁴⁶ Book 7 Particular agreements, Title 7.4 Lease agreement, Section 7.4.5 Lease of residential spaces, Section 7.4.6 Lease of retail spaces.

DCL and/or Uitgeverij Althea BV. Dutch Civil Code. Dutch Civil Law. [online]. © [cit. 2015-11-22].

Dostupné z: <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook077.htm>

⁴⁷ Civil Code of Québec, BOOK FIVE OBLIGATIONS, TITLE TWO NOMINATE CONTRACTS, Chapter IV, Section IV.

Justice Québec. Civil Code of Québec. . [online]. 1 November 2015 [cit. 2015-11-22]. Dostupné z:

http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ_1991/CCQ1991_A.html

ustanovení o nájmu obytných prostor.⁴⁸ Samozřejmě tomu tak není vždy, některé právní řády mají úpravu nájemního bydlení zakotvenu mimo civilní kodex. Rakouský MRG (tedy zákon o nájmu) upravuje problematiku obytných prostor i komerčních prostor, ABGB se aplikuje subsidiárně.⁴⁹ Speciální ustanovení o nájemním bydlení jsou obsaženy mimo ABGB. Obdobně francouzský Code Civil je doplněn zvláštním zákonem, kde leží těžiště úpravy nájmu bytu.

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu obsahoval i zákon č. 40/1964 sb., občanský zákoník, v § 685 – 716, avšak nájemní smlouvu byla do občanského zákoníku opětovně zakotvena až velkou novelizací občanského zákoníku, tedy zákonem č. 509/1991 Sb. Institut nájemní smlouvy nebyl součástí socialistického práva, nájemní smlouva byla obnovena poměrně po dlouhé době, a to od skončení platnosti ABGB na našem území, ABGB platil do roku 1950.⁵⁰ ABGB tradičně obsahuje úpravu nájemní smlouvy, viz výše.

Právní úprava v občanském zákoníku se samozřejmě nevyčerpává toliko ustanoveními nastíněnými výše, je nutné vycházet i z dalších aplikovatelných ustanovení OZ, k tomu dále viz podkapitola 1.6 .

Za další pramen úpravy nájemního bydlení je třeba považovat i jiné právní předpisy, nežli je OZ, typicky to budou předpisy regulující způsob rozúčtování cen a úhrady služeb nebo týkající se zjišťování místně obvyklého nájemného. Konkrétně se jedná o zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Krom zákona se může jednat i o podzákonný právní předpis: nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě nebo nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Významná spíše z pohledu práva sociálního zabezpečení jsou nařízení provádějící zákon o státní sociální podpoře, stanovující normativní náklady na bydlení atd. Pro rok 2016 je jím: nařízení vlády č. 395/2015 Sb., kterým se pro účely příspěvku

⁴⁸ BGB, Book 2 Law of Obligations, Division 8, Subtitle 2, Leases for residential space. juris GmbH, Saarbrücken. German Civil Code BGB. . [online]. © 2015 [cit. 2015-11-22]. Dostupné z: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/index.html

⁴⁹ MRG Mietrechtsgesetz (MRG). *jusline*. [online]. 22. November 2015 [cit. 2015-11-22]. Dostupné z: https://www.jusline.at/Mietrechtsgesetz_%28MRG%29.html

⁵⁰ Salač, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vyd. Praha: Vodnář, 2003, s. 41.

na bydlení ze státní sociální podpory pro rok 2016 stanoví výše nákladů srovnatelných s nájemným, částek, které se započítávají za pevná paliva, a částek normativních nákladů na bydlení.

Z hlediska pramenů tzv. bytového práva (tedy pojmu širšího než nájemní bydlení) je třeba rozlišovat i některé další prameny, dle mého názoru můžeme rozlišovat další dvě oblasti, jednak pokud se týká družstevního bydlení, které je upraveno zákonem č. 90/2012 Sb., zákon o společnostech a družstvech (o obchodních korporacích), který obsahuje zvláštní ustanovení o bytovém družstvu v § 727 až 757, přičemž daná úprava je založena na vztahu ustanovení zvláštních k obecným ustanovením o družstvu.⁵¹ Dále se podle § 741 subsidiárně aplikuje OZ. Druhou podstatnou oblastí právní úpravy je otázka bytového spoluvlastnictví, které upravuje občanský zákoník v § 1158 až 1222. Tyto oblasti však nejsou předmětem této práce.

1.4 Působnost zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu

Oproti předchozí právní úpravě, kdy byl pro aplikaci zvláštních ustanovení o nájmu bytu rozhodný předmět nájmu, tedy byt, tak podle občanského zákoníku § 2235 odst. 1 je rozhodný účel nájmu. Podle citovaného ustanovení pronajímatel přenechává nájemci byt nebo dům, avšak za účelem uspokojení bytových potřeb nájemce i členů jeho domácnosti. Nájemce prostřednictvím nájmu bytu uspokojuje svou základní lidskou potřebu, potřebu bydlet.

Podle důvodové zprávy, pojem „bytová potřeba“, v sobě zahrnuje dvě otázky, jednak vymezuje právě onen účel nájmu, k němuž je předmět nájmu pronajat a dále také určité vlastnosti bytu, tedy že byt musí být k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý, což je podle důvodové zprávy rovněž vyjádřeno v § 2236 odst. 1, pod pojmem „obytný prostor“.⁵²

Z daného ustanovení jasně vyplývá, že pokud bude byt či dům, ač bude naplněna definice pojmu byt v § 2236 odst. 1, pronajat k jinému účelu než k bydlení, tak se nebude jednat o chráněný nájem bytu, neaplikují se zvláštní ustanovení o nájmu bytu a

⁵¹ K tomu více srov. ČERNÁ, S., ŠTENGLOVÁ, I., PELIKÁNOVÁ, I. a kol. *Právo obchodních korporací*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015.

⁵² Důvodová zpráva, k § 2235 až 2238.

domu.⁵³

§ 2235 odst. 2 naopak stanoví, kdy se o chráněný nájem nejedná. O chráněný nájem se nejedná, pokud je účelem přenechání prostoru rekreace nebo jiný zjevně krátkodobý účel. Důvodová zpráva stanoví, že se jedná typicky o různé prázdninové pobyty, pobyt po dobu stáže či pobyt studentů na koleji.⁵⁴ K tomu také 1.7

Lze dovodit, že o nájem bytu se nejedná, pokud není naplněn účel, tedy uspokojování bytových potřeb, typicky, kdy nájemce již bydlí jinde, daný prostor zamýšlí užívat pouze krátkodobě, např. po dobu prázdnin. Naopak, pokud by v daném případě šlo zjevně o poskytnutí bytu k uspokojení bytových potřeb, ač by se pronajímatel snažil obejít ustanovení § 2235 a násl., kdy by smlouvu podřídil obecným ustanovením o nájmu, stanovil krátkou dobu určitou s automatickou prolongací, aby se rádoby jednalo o zjevně krátkodobý účel podle § 2235 odst. 2 OZ, tak by taková smlouva měla být posouzena jako smlouva o nájmu bytu.⁵⁵

Lze tedy shrnout, že pojem bytová potřeba v sobě zahrnuje jednak onen účel nájmu, ale i vyjádření určitého nedostatku ze strany nájemce, tedy, že nájemce je neuspokojen ve své bytové potřebě.⁵⁶

1.5 Relativní kogentnost

§ 1 odst. 2 OZ stanoví možnost osob odchýlit se svým ujednáním od zákona. Z tohoto ustanovení je třeba vždy vycházet pro případ, že si strany smlouvy o nájmu zamýšlejí ujednat jinak, nežli stanoví podpůrné ustanovení OZ.

Významnou konotací závazku o nájmu bytu a domu, resp. ochranou nájemce je § 2235 odst. 1 poslední věta: „(...) nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.“ OZ obecně výrazem „nepřihlíží se“ rozumí nicotnost, zdánlivost, jako by právní jednání nebylo, nemá právní účinky, a to ex tunc.⁵⁷

„Naopak smluvní odchylky od zákona ve prospěch nájemce možné jsou.“⁵⁸

Pro případ rozlišování toho, jaká ujednání ve prospěch nájemce odchýlná od

⁵³ Zde důvodová zpráva dovozuje, že tedy není možné, aby si právnická osoba pronajala byt za účelem bydlení, právnická osoba je fikcí, nemá onu potřebu. Což je nepochybně logické, kdy by jinak mohlo dojít k zneužívání zákona, právnická osoba by se snažila získat onu ochranu, jakou má nájemce bytu.

⁵⁴ Důvodová zpráva, k § 2235 až 2238

⁵⁵ SELUCKÁ, M. a HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 4, s. 5.

⁵⁶ BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy*, 3/2015, s. 77

⁵⁷ K tomu více např. Důvodová zpráva, k § 545 – 554.

⁵⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1170.

zákona jsou přípustná, je nutné vycházet z § 1 odst. 2 OZ.

Tak například v oblasti skončení nájmu bytu je možné ujednat důvody, pro které má nájemce právo vypovědět nájem na dobu určitou, neboť zvláštní ustanovení o nájmu bytu upravují toliko možnost výpovědi nájemcem pro změnu okolností v § 2287, jinak se tedy aplikuje § 2229. Naopak pronajímatel může nájem bytu vypovědět jen z důvodů předvídaných v OZ, zejména § 2288, 2291, ujednání, které by například umožňovalo pronajímateli vypovědět nájem bez výpovědního důvodu, bude podle § 2235 odst. 1 nicotné.

Občanský zákoník výslovně stanoví, která ujednání jsou zakázána, jedná se o ujednání smluvní pokuty (jako povinnosti nájemce) a dále ujednání ukládající zjevně nepřiměřenou povinnost nájemci.⁵⁹ Taková ujednání jsou rovněž nicotná.

1.6 Aplikovatelnost dalších ustanovení občanského zákoníku nežli ustanovení § 2235 – 2301, občanský zákoník jako pramen úpravy nájmu bytu.

1.6.1 Obecná ustanovení nájmu

Velice významnou z pohledu praxe, respektive interpretace práva se jeví být otázka, která ustanovení OZ se v oblasti nájemního bydlení aplikují, což dle mého názoru není vůbec jednoduchá otázka.

Předně je třeba si uvědomit systematiku nájmu a potažmo celého OZ a vycházet ze zásady přednosti ustanovení zvláštních před ustanoveními obecnějšími, tedy *lex specialis derogat legi generali*.

Pokud vycházíme z výše uvedené zásady, tak se obecná ustanovení o nájmu aplikují všude tam, kde není ustanovení zvláštního, které vylučuje aplikaci konkrétního obecného ustanovení o nájmu.⁶⁰

Zde si dovolím nesouhlasit s názorem, že: *Pro nájem bytu není uvedeno, že by se použila obecná ustanovení o nájmu (...) a tak dle našeho názoru bude použití obecných ustanovení o nájmu možné jen za účelem nutnosti výkladu, kde by ustanovení o nájmu bytu neposkytovala v konkrétním případě komplexní a dostačující úpravu.*⁶¹ Je pravdou,

⁵⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2239.

⁶⁰ „Pravidlem je, že obecná ustanovení o nájmu se použijí všude tam, kde není úprava zvláštní.“
ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol., cit 14, s. 1060.

⁶¹ Novotný, P. a kol. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, s. 138-139.

že z hlediska systematického výkladu je možné si všimnout, že OZ v § 2302 odst. 1 poslední věta, tedy pokud se týká nájmu prostoru sloužícího podnikání, je výslovně uvedeno, že se aplikují obecná ustanovení o nájmu, tam kde to nevyklučují ustanovení zvláštní, naopak v případě nájmu bytu taková výslovná formulace chybí, avšak dle mého názoru není výše zmíněný výklad správný, neboť je třeba vycházet ze zásady subsidiárního použití obecnějších ustanovení. A to ne pouze toliko za účelem výkladu ustanovení o nájmu bytu, ale zkrátka všude tam, kde není úprava zvláštní. Nájem bytu, dle mého názoru, není odděleným, samostatným smluvním typem, naopak se jedná toliko o ustanovení zvláštní k obecné úpravě nájmu. Je to zjevné z OZ, kdy nájem tvoří oddíl a zvláštní ustanovení jsou pak členěny do pododdílů a to platí jak pro nájem bytu, tak pro nájem prostoru sloužícího podnikání, viz také důvodová zpráva.⁶²

„Není-li v § 2235 až 2301 stanoveno jinak, použijí se i pro nájem bytu nebo domu obecná ustanovení o nájmu.“⁶³

Zde si dovoluji odkázat na velice zdařilý výčet aplikovatelných obecných ustanovení o nájmu.⁶⁴

Dále se budu některými, použitelnými ustanoveními z obecných ustanovení o nájmu zabývat v průběhu práce.

1.6.2 Bydlení manželů

Další aplikovatelná ustanovení je možné najít v občanském zákoníku v části druhé. V rodinném právu. Občanský zákoník v hlavě první části druhé obsahuje, mimo jiné, ustanovení o bydlení manželů. Na straně jedné jde o problematiku bydlení manželů během manželství, na straně druhé o bydlení manželů po zániku manželství, kdy se některá ustanovení přímo dotýkají nájmu bytu, resp. budou ve vztahu speciality k ustanovením upravujícím nájem bytu, která byla zmíněna výše. Jedná se o ustanovení, která zasahují do autonomie vůle smluvních stran, upravují vznik nájmu bytu ze zákona, zrušení nájemního práva soudem či založení práva bydlet soudem etc. V první řadě je možné uvést § 745 OZ, myslím si, že se jedná o zásah do autonomie vůle a práva pronajímatele, vybrat si, kdo bude druhou smluvní stranou, tedy nájemcem, neboť z citovaného ustanovení vyplývá, že v případě, kdy měl ke dni uzavření manželství jeden z manželů nájemní právo k domu či bytu, tak automaticky uzavřením manželství

⁶² Důvodová zpráva, k § 2201.

⁶³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1170, bod 20.

⁶⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1170, bod 21. a bod 22.

vzniká oběma manželům společné nájemní právo. Jedná se tedy o případ, kdy nájemní právo vzniká ze zákona. V případě uzavření nájemní smlouvy až po uzavření manželství, vzniká společné nájemní právo účinností smlouvy. Za významné považuji ustanovení, že to platí obdobně i v případě jiného obdobného závazkového práva. „*Nelze, ale dovozovat, že by se jednalo o výměnek...*“⁶⁵ Tato ustanovení jsou dispozitivní, výslovně tak stanoví OZ v § 745 odst. 2, za významné považuji, že rozhodná je vůle manželů: „*...ujednají-li si manželé něco jiného*“ (§745 odst. 2 OZ), opět tedy není podstatné, že pronajímatel uzavíral nájemní smlouvu pouze s jedním z manželů.

Obdobné ustanovení obsahoval i občanský zákoník z roku 1964 v § 704 ve spojení s § 703, navíc zde však byla stanovena podmínka, že manželé spolu trvale žijí, a to v § 703 odst. 3.

Takováto podmínka není výslovně stanovena v platném a účinném OZ, avšak základní podmínkou pro vznik společného nájemního práva manželů, podle § 745 odst. 1, že předmětný byt je obydlím manželům, podle § 743 odst. 1 mají manželé obydli tam, kde mají rodinnou domácnost. Společné nájemní právo manželům nevznikne v případě, že byt či dům, který je předmětem nájemní smlouvy, není obydlím manželů, tedy fakticky se zde nenachází rodinná domácnost, v uvedených případech tedy zůstane zachováno nájemní právo pouze jednoho z manželů.⁶⁶

Obydlím se podle důvodové zprávy rozumí místo, kde osoby fakticky bydlí, bez ohledu na jejich doručovací adresu či adresu trvalého pobytu.

Rodinná domácnost není každou domácností, nejedná se toliko o byt či dům, kde žije vícero osob, které se společně skládají na placení nákladů s tím spojených, důležité je adjektivum „rodinná“, tedy domácnost, kde existuje rodinné společenství.⁶⁷

Z § 745 ve spojení s § 743 odst. 1 a odst. 3 lze dovodit, že v případě, kdy manželé uzavřeli dohodu, že budou bydlet trvale odděleně, že každý z manželů bude mít svou vlastní rodinnou domácnost, pokud takovou dohodu uzavřeli před vznikem manželství, tak společný nájem uzavřením manželství nevznikne.⁶⁸ To platí v i případě uzavírání nájemní smlouvy až po vzniku manželství, tedy pokud manželé nemají

⁶⁵ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek II.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 208, bod 7.

⁶⁶ K tomu více srov. KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích.* 1. vyd. Praha: Leges, 2014, s. 148.

⁶⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol., cit. 65, s. 204, bod 7.

⁶⁸ KŘEČEK, S., cit. 66, s. 146.

společnou rodinnou domácnost, není důvodu, aby vzniklo společné nájemní právo manželů.

Tedy shrnuto: pro vznik společného nájemního práva manželů je podstatné, zdali byt či dům, který je předmětem nájemní smlouvy, již platné a účinné, nebo té, která má teprve účinnosti nabýt po vzniku manželství, je obydlím manželů či není. Jak bylo uvedeno výše, i když je předmětný dům či byt obydlím manželů, tak společné nájemní právo přesto vždy vzniknout nemusí (§ 745 odst. 2 OZ)

V navazujících ustanoveních § 746 odst. 1, §748 až §750 OZ je upravena otázka práv a povinností manželů, kteří mají společné nájemní právo, manželé jsou zavázáni a oprávněni solidárně. Dále omezení nájemcova práva ukončit společný nájem či jej omezit, ochranu nezletilého dítěte, ochranu práv třetích osob.

Dalšími přímo souvisejícími ustanoveními z oblasti rodinného práva jsou ustanovení ohledně bydlení manželů po zániku manželství v § 766 až 770 OZ, vzhledem k tomu, že bydlení manželů a rodinné právo není předmětem této práce, pokusím se pouze o abstrahující a zjednodušený výklad. Pro lepší orientaci v těchto ustanoveních je zapotřebí uvědomit si, že v souvislosti s bydlením manželů jsou řešeny dvě základní otázky, zánik manželství smrtí jednoho z manželů a zánik manželství rozvodem.

§ 766 OZ upravuje situaci, kdy zanikne manželství smrtí jednoho z manželů a manželé měli společné nájemní právo k bytu či domu a zároveň se zde nacházela rodinná domácnost. V tomto případě pokračuje pozůstalý manžel v nájmu, aniž by bylo nezbytně nutné uzavírat novou nájemní smlouvu. Naopak podle § 766 odst. 2 je situace diametrálně odlišná, manželům totiž společné nájemní právo k obydlí nenáleží, jak bylo uvedeno výše, i to je možné na základě dohody manželů, v tomto případě je nutné postupovat podle zvláštních ustanovení nájmu bytu, tedy podle ustanovení upravujících následky smrti nájemce, tedy § 2279 až 2284 OZ.

Podle důvodové zprávy: se „*ustanovení § 766 použije i v případě, kdy jeden z manželů opustí rodinnou domácnost s úmyslem nevrátit se.*“⁶⁹

Podle výše citovaného tvrzení z důvodové zprávy ve spojení s § 743 odst. 3 OZ se dle mého názoru § 766 aplikuje obdobně i v případě, kdy manželům vzniklo společné nájemní právo, avšak po určité době manželé uzavřou dohodu, že budou žít trvale

⁶⁹ ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 336.

odděleně, že zruší rodinnou domácnost a budou mít každý vlastní rodinnou domácnost, v tomto případě si myslím, že pro právní poměry manžele, který zůstane v bytě či domě, který byl obydlím manželů, se použije právě § 766 OZ. Z toho dle mého názoru vyplývá, že na základě dohody podle § 743 odst. 3 zaniká společné nájemní právo manželů, manžel, který nadále v bytě či domě bydlí, zůstane nájemcem bytu. Naopak manželovi, který na základě dohody opustí obydlí, nájemní právo zaniká. Toto své tvrzení opírám o důvodovou zprávu ve spojení s § 743 odst. 3 poslední věta: „*Dohoda manželů o odděleném bydlení má stejné právní účinky jako opuštění rodinné domácnosti s úmyslem žít trvale jinde*“, ve spojení s § 766 OZ.

Otázku nájemního práva pro případ rozvodu manželství upravuje § 768 a § 769 OZ. V § 768 se jedná o situaci, kdy manželé mají stejné či společné právo k bytu, kde se nacházela rodinná domácnost, přičemž OZ zde nerozlišuje, zda se jedná o nájemní či jiné závazkové práva nebo o právo věcné. Tudíž toto ustanovení dopadá taktéž na situaci, kdy měli manželé společné nájemní právo k bytu. V případě rozvodu manželství vzniká otázka, který z manželů bude v nájmu pokračovat, a který byt opustí, resp. bude nucen byt opustit. Z daného ustanovení lze dovodit, že je preferována dohoda manželů, avšak je třeba rovněž pamatovat i na jiné situace. V takovém případě rozhodne soud. Soud podle citovaného ustanovení zruší nájemní právo jednoho z manželů, přičemž OZ chrání slabší osoby a zájem dítěte. „*Nosným zřetelem obou ustanovení je ochrana slabšího partnera a dítěte svěřeného do jeho péče.*“⁷⁰

Přičemž soud rozhoduje na návrh jednoho z manželů, z předmětného ustanovení lze tedy usuzovat, že soud bude rozhodovat podle návrhu daného manžela, zohlední okolnosti konkrétního případu, a to podle principu spravedlnosti, přičemž pokud soud rozhoduje o tom, jaké řešení bude to spravedlivé, tak zohlední ochranu slabšího partnera, kterému z manželů byla svěřena péče o dítě, dále také zohlední stanovisko pronajímatele⁷¹

Dále je možné poukázat na komentářové upřesnění § 768 OZ. Konkrétně se jedná o větu v § 768 odst. 1 OZ: „*(...) a popřípadě zároveň rozhodne o způsobu náhrady za ztrátu práva (...)*“ Citované ustanovení lze vykládat tak, že soud o náhradě rozhodne, resp. může a nemusí rozhodnout. Eventuálně, případně, tedy v některých případech ano,

⁷⁰ Důvodová zpráva, k § 768 až 770.

⁷¹ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol., cit. 65, s. 265, bod 7., bod 9., s. 266 bod 10.

v jiných ne, podle okolností případu. Pokud ovšem nahlédneme do komentářové literatury, tak zjistíme: „Zároveň, ale soud zásadně vždy musí rozhodnout i o tom, jaká bude manželovi, který má dům či byt opustit, přiznána náhrada za ztrátu jeho práva...“⁷²

Komentář stanoví: „zásadně vždy“, tedy vždy, avšak mohou se vyskytovat výjimky. Z toho usuzuji, že soud bude v běžných, obvyklých případech rozhodovat o náhradě za ztrátu nájemního práva, naopak soud právo na náhradu nepřizná v případě, že by to nebylo možné spravedlivě požadovat po druhém z manželů, aby náhradu platil. Například si umím představit situaci, kdy ženě bude přiznána péče o dítě, nebude mít vysoký příjem, bude jí ponecháno právo nájemní, kdy na druhé straně muž bude nucen byt opustit, avšak má natolik vysoké příjmy, že nebude spravedlivé náhradu přiznat.

Naopak soud vždy musí rozhodnout, že jeden z manželů je povinen byt opustit.⁷³

§ 768 odst. 2 poté rozlišuje situace, kdy byla manželovi, který má byt opustit, soudem přiznána náhrada, v tomto případě má právo v bytě bydlet, dokud mu druhý z manželů náhradní bydlení nezajistí. Naopak pokud náhrada přiznána nebyla, právo bydlení je omezeno nejdéle na rok. OZ dokonce pamatuje i na případy, kdy manžel, jemuž byla svěřena péče o dítě, přesto bude tím, který je povinen byt opustit, v tomto případě má však právo navrhnout zřízení práva bydlení v tomto bytě, ve spojení s § 767 odst. 2, toto právo odpovídá věcnému břemeni.

§ 769 OZ pak pamatuje na situace, kdy manželé naopak společné právo k bytu neměli. Zjednodušeně řečeno, manžel, jemuž svědčí výhradní právo k danému bytu, se může domáhat u soudu, aby druhý manžel byt opustil. Avšak pozor, v § 769 není nic řečeno o náhradě pro manžela, který se má vystěhovat, z toho lze usoudit, že žádná náhrada nenáleží.⁷⁴

Je zde však obdobně zakotvena ochrana manžela, který se má vystěhovat, a který pečuje o dítě.⁷⁵

Nejvyšší soud judikoval, že pokud manželům svědčí společné nájemní právo, tak je třeba doručit výpověď oběma manželům.⁷⁶

⁷² ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol., cit. 65, s. 265, bod 8.

⁷³ KŘEČEK, S., cit. 66, s. 165.

⁷⁴ „Pokud soud takovéto žalobě vyhoví, nerozhoduje zároveň o náhradě...“ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol., cit. 65, s. 267, bod 3.

⁷⁵ Občanský zákoník, § 769 poslední věta za středníkem, §767 odst. 2.

⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1981/2000.

Nejvyšší soud dále judikoval: „*Existenci výpovědního důvodu obsaženého ve výpovědi je třeba posuzovat k okamžiku doručení výpovědi druhému z manželů.*“⁷⁷

1.6.3 Další ustanovení občanského zákoníku

Mimo výše zmíněných aplikovatelných ustanovení, přichází v úvahu aplikace i dalších ustanovení OZ, podle zásady subsidiarity.

Zejména přichází v úvahu některá ustanovení hlavy první části čtvrté, tedy všeobecná ustanovení o závazcích. Dále ustanovení části první, obecné části. A další.

Není možné zde vyjmenovat veškerá, konkrétní, aplikovatelná ustanovení OZ, vždy je nutné vycházet z konkrétní situace, vycházet z hypotézy dané právní normy, zdali je vůbec na daný případ aplikovatelná a řídit se přednostní aplikací zvláštních ustanovení před ustanoveními obecnějšími, což může být leckdy těžkým úkolem, tedy vycházet z povahy dané hypotézy.⁷⁸

1.7 Rozdíly oproti jiným souvisejícím smluvním typům, bydlení a práva věcná.

1.7.1 Ubytování

Od smlouvy o nájmu bytu je třeba odlišovat smlouvu ubytovací podle § 2326 OZ, liší se dobou ubytování, resp. účelem nájmu (OZ v § 2326: „o přechodném nájmu“). Dalším rozdílem může být, že OZ stanoví: „*v zařízení k tomu určeném*“, tedy např. hotelu.⁷⁹ Zde je třeba poukázat na souvislost s § 2235 odst. 2 OZ.

Jiným zjevně krátkodobým účelem podle § 2235 odst. 2 OZ může být právě ubytování. Prostřednictvím ubytování se např. v hotelu nebo ubytovně, které je krátkodobé, tak tím nájemce nezabezpečuje svojí bytovou potřebu, jak je tomu v případě nájmu bytu. Důvodová zpráva uvádí, že pobyt studentů v univerzitním městě je typicky oním krátkodobým pobytem, avšak z toho není možné dovozovat, že se rovněž nemůže jednat o nájem bytu, vždy je třeba vycházet z obsahu smlouvy a posoudit, zdali se jedná o zjevně krátkodobý účel nebo zdali se jedná o nájem bytu na dobu určitou.⁸⁰

⁷⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2228/2008.

⁷⁸ Ohledně hypotézy právní normy, její povahy srov. KNAPP, V. Teorie práva. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 158.

⁷⁹ „*Zdejšími ustanoveními se spravuje ubytování k hotelích, noclehárnách, ubytovnách a jiných podobných zařízeních.*“ Důvodová zpráva, k § 2326.

⁸⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1169 až 1170.

Ubytování může být poskytováno také ve stavbách pro rodinnou rekreaci, v domě či bytě. Vždy bude rozhodující obsah smlouvy a účel, ke kterému je daný prostor přenecháván nebo poskytován. Na rozdíl od uvedené citace č. 79 důvodové zprávy, je možné dovozovat, že může být poskytnut k přechodnému ubytování i byt, podstatné je, že daná osoba již uspokojuje svojí bytovou potřebu jinde a daný byt bude sloužit např. jen k trávení letních měsíců či k přechodnému ubytování studentů.⁸¹

1.7.2 Dočasné užívání ubytovacího zařízení a jiné rekreační služby

Na rozdíl o zmiňovaných smluvních typů, § 1852 a násl. nezakotvuje smluvní typ, jedná se o spotřebitelskou smlouvu, tedy smlouvy uzavírané mezi spotřebitelem a podnikatelem.

Může se jednat o smlouvy obligační, věcněprávní, pojmenované i nepojmenované. Jedná se o transpozici směrnice, tzv. „timeshare“, smlouvou se zřizuje právo na užívání ubytovacího zařízení, právo na výhodu spojenou s ubytováním i jiné služby. Jedná se o smlouvy dlouhodobé, alespoň na jeden rok. Tyto smlouvy jsou uzavírány na trhu s dlouhodobými rekreačními službami.⁸²

1.7.3 Nájem prostoru sloužícího podnikání

Věcná působnost ustanovení § 2302 až 2315 OZ je dána, obdobně jako u nájmu bytu, účelem nájmu. Účelem je provozování podnikatelské činnosti v předmětné místnosti či prostoru a daný prostor slouží alespoň převážně podnikání.

Podle důvodové zprávy je třeba rozlišovat mezi pojmy prostor a místnost, prostorem je typicky hala pro skladování zboží či materiálu, místností typicky kancelář. Prostorem důvodová zpráva rozumí zásadně určitou vybudovanou či vystavěnou část nemovité věci. Může to být také stánek, OZ nestanoví podmínku, že prostor musí být částí domu, jak je tomu u bytu.⁸³

Dle mého názoru je toto pojetí příliš úzké, resp. i důvodová zpráva stanoví „zásadně“, tedy obvykle tomu tak je, ale je možno i jinak.

Komentářová literatura taktéž pojímá předmět sloužící podnikání širěji. Naopak se vychází z toho, že takovým prostorem může být celý dům i celá nemovitost

⁸¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol., cit., 14, s. 1378 až 1379.

⁸² Důvodová zpráva, k § 1852.

⁸³ Důvodová zpráva, k § 2302.

(pozemek). Pozemek, jehož součástí je budova, či pozemek, který je oplocený, např. k uskladnění materiálu.⁸⁴

§ 2302 odst. 2 výslovně stanoví, že pokud je místnost či prostor pronajat k jinému účelu než podnikání či bydlení, tak se aplikují obecná ustanovení o nájmu. Může se jednat o neziskovou či spolkovou činnost či charitativní činnost.⁸⁵

Od výše uvedeného je třeba odlišovat nájem bytu, kdy jedním z práv nájemce je v bytě podnikat či pracovat, nezpůsobí-li tím zvýšené zatížení pro byt či dům, a to podle § 2255 odst. 2 OZ.

1.7.4 Výpůjčka

Bydlet je možné i na základě jiného obligačního titulu, smlouvy o výpůjčce. Podle § 2193 OZ dochází rovněž k přenechání nezuživatelné věci, může jí být rovněž nemovitost či její část. Další podstatnou náležitostí výpůjčky je dočasnost. Výpůjčka se od nájmu liší tím, že je to právní poměr bezúplatný, naopak nájem vždy předpokládá úplatu.

1.7.5 Výprosa

Výprosa, podle § 2189 OZ, předpokládá bezúplatné užívání věci, o výprosu se jedná, pokud není ujednána doba ani účel užívání věci. Takový závazek si umím představit např. v rodinných vztazích, kdy bude přenechán byt bez dalšího.

Judikatura v minulosti dovodila, že předmětem výprosy může být i nemovitá věc či její část, podstatné je, že není ujednána ani doba užívání, trvání výprosy nemůže být ani podmíněno. Byt, který by byl přenechán do doby získání jiného bytu, a to bezplatně, by nebyl výprosou, ale výpůjčkou.⁸⁶

1.7.6 Výměnek

Právo bydlet může být dáno také na základě smlouvy o výměnku. Taková smlouva je uzavírána, pokud si výměnkář chce zajistit bydlení, ale nejen to, rovněž jiné práva, požitky či úkony, v souvislosti s převodem nemovitosti, a to na dobu určitou či na dobu života. (§ 2707 odst. 1 OZ)

⁸⁴ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H., cit. 43, s. 374.

⁸⁵ Důvodová zpráva, k § 2302.

⁸⁶ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol., cit 14, s. 1046-1047.

1.7.7 Bydlení prostřednictvím práv věcných

Na prvním místě je třeba zmínit bytové spoluvlastnictví podle § 1158 a násl. OZ. Bytové spoluvlastnictví je vymezeno jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Rozdílem oproti předchozí právní úpravě je odlišné vymezení jednotky, která je podle OZ věcí nemovitou a zahrnuje jednak byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech (§ 1159 OZ).⁸⁷

Výměnek může být zřízen jako reálné břemeno, výslovně tak stanoví § 2708 OZ.

Dále může být zřízena služebnost bytu. V § 1297 je stanovena vyvratitelná domněnka, že jde o služebnost užívání.

2 Úvodní výklady o skončení nájmu bytu

2.1 Právní úprava skončení nájmu bytu

Skončení nájmu bytu je upraveno v občanském zákoníku. Rovněž v problematice skončení nájmu bytu je nutné respektovat přednost speciálních ustanovení před obecnějšími. Skončení nájmu bytu je upraveno v § 2285 až § 2296 OZ, kromě toho i v některých dalších zvláštních ustanoveních o nájmu bytu. § 2253 odst. 1 omezuje možnost výpovědi pro nezaplacení nájemného. § 2263 odst. 2 stanoví povinnost nájemce odstranit změnu, kterou provedl v bytě či domě, pokud o to pronajímatel žádá. § 2266 zakotvuje právo nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby v rámci problematiky odpovědnosti za vady. V souvislosti se skončením nájmu bytu přichází v úvahu také § 2269 odst. 2, § 2272 odst. 1 a § 2276, které klasifikují porušení některých povinností nájemce jako závažné nebo ve třetím případě jako hrubé. § 2277 a § 2278 upravují skončení podnájmu. Důležité z hlediska skončení nájmu jsou i § 2279 až § 2284, které upravují přechod nájmu, jako následek smrti nájemce. Mimo jiné je zde zakotven výpovědní důvod pro případ, že nájem přechází na nájemcova dědice. Dále ustanovení týkající se skončení nájmu služebního bytu či bytu zvláštního určení, v § 2298, 2299, 2301.

⁸⁷ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vymezoval jednotku odlišně než OZ, podle § 2 písm. h) daného zákona, se jednotkou v zásadě rozumí byt, jako určitá vymezená část domu, jednotka nebyla věcí nemovitou. Stanovil tak zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. § 119 odst. 2 ObčZ stanovil, že nemovitostí byly pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Zákon č. 72/1994 Sb., § 3 odst. 2 však stanovil, že se na jednotky v zásadě aplikovala ustanovení o nemovitostech. Podle zákona o vlastnictví bytů bylo vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnictvím společných částí domu a zároveň v zásadě spoluvlastnictvím pozemku.

Další specifická ustanovení o skončení nájmu bytu lze najít v ustanoveních o bydlení manželů (k tomu viz výše). § 748 omezuje jednoho z manželů v ukončení nebo omezení nájemního práva, pokud se v daném bytě nachází rodinná domácnost, s tím souvisí i § 750, který chrání děti či práva třetích osob pro případ dohody manželů odchylně od § 748. Dále ustanovení § 766 a násl., upravující bydlení po zániku manželů.

Kromě výše zmíněných ustanovení jsou v oblasti skončení nájmu bytu aplikovatelná některá obecná ustanovení o nájmu. Otázka výpovědi v souvislosti se změnou vlastnictví věci je upravena zejména v § 2224, který stanoví kogentní ustanovení na ochranu nájemce bytu před výpovědí z důvodu změny vlastnictví bytu. Dále § 2226 zánik věci, § 2227 stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu. Dále se jedná o výpověď nájmu bytu na dobu určitou i neurčitou nájemcem v § 2228 a 2231. § 2232 upravuje výpověď bez výpovědní doby pro zvlášť závažné porušení povinností, opět jen ze strany nájemce. Dále § 2233 a § 2234.⁸⁸

Subsidiárně se aplikují také ustanovení o zániku závazků § 1908 až 2009 OZ.

2.2 Možné způsoby skončení nájmu bytu

V teorii se tradičně rozlišuje absolutní a relativní zánik nájmu. Absolutním zánikem nájmu se rozumí situace, kdy závazek zaniká, např. výpovědí, kdežto relativní zánik nájmu znamená, že závazek ve skutečnosti nezaniká, ale pokračuje dále, ve skutečnosti dojde ke změně závazku v subjektech. Dále se budu zabývat zánikem nájmu ve smyslu absolutním, tedy zánikem závazku.

Každý z autorů odborné literatury, který se pokouší o vymezení výčtu možných způsobů skončení nájmu, dojde k méně či více odlišnému výsledku. K odchylným názorům dochází zejména v otázce odstoupení od smlouvy, k tomu viz srovnání níže.

Z výše uvedených ustanovení právní úpravy skončení nájmu bytu a z odborné literatury⁸⁹ je možné shrnout, že nájem bytu může skončit na základě právní události i právního jednání, a to zejména:

- uplynutím doby, pokud byl nájem sjednán na dobu určitou (k tomu také viz prolongace nájmu)

⁸⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1170, bod 21. a bod 22.

⁸⁹ Např. BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, s. 13, SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 114, RABAN, Přemysl a kol., cit. 35, s. 194, NOVOTNÝ P. a kol., cit. 61, s. 148.

- zánikem bytu (§ 2226)
- splynutím (§1993)
- dohodou (§ 1981)
- výpovědí nájemcem (§ 2222 odst. 1, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2229, § 2231, § 2232, § 2266, nájemcův dědic podle § 2283 odst. 2, § 2287)
- výpovědí pronajímatelem (§ 2283 odst. 1, §2288, § 2291)
- vyklizením bytu, pokud nájemcův dědic není znám (§2284)
- oznámením učiněným osobou splňující podmínky pro přechod nájmu (§2279 odst. 4)
- smrtí nájemce, v případě nájmu služebního bytu nebo nájmu bytu zvláštního určení (§ 2299, 2301)
- přestane-li nájemce vykonávat činnost, v případě nájmu služebního bytu (§ 2298)
- odstoupením od smlouvy? (viz dále)

Někteří autoři na tomto místě zmiňují rovněž institut narovnání (transactio), jako způsob skončení nájmu bytu, narovnání občanský zákoník řadí mezi změny v obsahu závazků. Pan docent Melzer poukazuje, že takovéto zařazení je chybné, neboť § 1902 a násl., tedy novace a narovnání, upravuje nahrazení závazku, nejde o změnu obsahu závazků.⁹⁰

Narovnáním dosavadní závazek zaniká a je nahrazen závazkem novým, může se týkat všech práv a povinností, ale rovněž jen některých práv a povinností, v tomto případě tedy dojde ke změně obligace (§ 1903 a násl.). Od novace se narovnání liší tím, že narovnání se týká práv a povinností sporných či pochybných. Novace (novatio) se rozlišuje na novaci privativní, kdy původní závazek zaniká a nahrazuje jej jiný. Kumulativní novaci, kdy dochází ke změně původní obligace.⁹¹

3 Odstoupení od smlouvy

Ohledně možnosti aplikace § 2002 OZ, resp. § 1977 OZ, tedy odstoupení od nájemní smlouvy a odstoupení od smlouvy z důvodu prodlení, se objevují různé názory.

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., počítal s odstoupením od smlouvy přímo

⁹⁰ MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník. Velký komentář. Svazek III. § 419-654. Věci a právní skutečnosti*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, s. 657, s. 658.

⁹¹ Důvodová zpráva, k § 1902.

v rámci ustanovení o nájmu, dále upravoval rovněž odstoupení od smlouvy v rámci obecných ustanovení, přičemž tyto instituty již nejsou v současné době použitelné, neboť podle § 3074 odst. 1 se nájem od 1. 1. 2014 řídí občanským zákoníkem z roku 2012. Podle předchozí právní úpravy bylo možné od smlouvy odstoupit např. podle § 49 ObčZ, pokud účastník uzavřel smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. § 679 odst. 1 a 2 ObčZ upravoval práva nájemce odstoupit od smlouvy z důvodu nezpůsobilosti předmětu nájmu, resp. z důvodu zdravotní závadnosti místností určených k obývání. § 684 zakotvil právo nájemce od smlouvy odstoupit, pokud k předmětu nájmu uplatňovala 3. osoba práva a pronajímatel neposkytl nájemci ochranu. Právo odstoupit od smlouvy náleželo pronajímateli podle § 679 odst. 3, z důvodu vznikající škody, resp. hrozící závažné škody. Možnost pronajímatele odstoupit od smlouvy o nájmu bytu podle § 679 odst. 3 považoval Nejvyšší soud za ustálenou judikaturu.⁹²

Naopak současná účinná právní úprava s odstoupením od smlouvy, v obecných ustanoveních o nájmu ani o nájmu bytu, nepočítá. Naskýtá se tedy otázka, zdali jsou aplikovatelná ustanovení § 2002 a § 1977 OZ. § 2001 stanoví, že lze od smlouvy odstoupit, ujedná-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon. § 2002 a násl. upravuje odstoupení od smlouvy ze zákona. Odstoupit od smlouvy je v obecné rovině možné pro porušení smlouvy podstatným způsobem. Podstatným porušením povinností je takové porušení, kdy strana porušující smlouvu by již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by takové porušení předvíдалa. Z hlediska nájmu je rozhodující § 2004 odst. 3, který stanoví, že pokud jsou poskytována opakovaná či nepřetržitá plnění, lze od smlouvy odstoupit jen s účinky pro futuro. V tomto případě tedy nedochází zrušení smlouvy ex tunc, jak tomu je v případě § 2004 odst. 1. § 1977 OZ upravuje možnost od smlouvy odstoupit, pokud prodlením smluvní strana porušuje svou smluvní povinnost podstatným způsobem. § 1978 umožňuje odstoupení od smlouvy i v případě, že prodlení není podstatným porušením povinností, ale toliko nepodstatným porušením, avšak zde se vyžaduje poskytnutí přiměřené lhůty k nápravě oné prodávající straně.

Na tomto místě je nutné upozornit na § 2232 OZ: *„Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.“*

⁹² Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 11. 2007, sp. zn. 26 Cdo 3044/2006.

V rámci nájmu bytu může tento výpovědní důvod využít toliko nájemce bytu, neboť pro pronajímatele je stanoveno ustanovení zvláštní § 2291 OZ.⁹³ (také viz výše)

V otázce aplikovatelnosti odstoupení od nájemní smlouvy ze zákonného důvodu je možné sledovat zajímavý diskurs.

Někteří autoři odborné a komentářové literatury zastávají názor, že i když v rámci ustanovení o nájmu není institut odstoupení upraven, tak to však nevylučuje možnost aplikace § 2002.⁹⁴

Objevuje se dokonce i názor, že v případě, kdy jsou splněny podmínky pro odstoupení od smlouvy podle § 2002 i pro výpověď bez výpovědní doby podle § 2232 OZ, tak si může nájemce zvolit, zdali od smlouvy odstoupí nebo podá výpověď. Avšak odstoupit lze jen bez zbytečného odkladu, a to podle § 2002 odst. 2 OZ.⁹⁵

Naopak jiní odborníci se domnívají, že odstoupení od smlouvy ze zákonného důvodu nebude prakticky připadat v úvahu, protože důvody pro odstoupení od smlouvy se fakticky kryjí s výpovědními důvody podle § 2232 a § 2291. Autoři nevylučují možnost ujednat si smluvní odstoupení od smlouvy, avšak pouze v souladu s § 2235 odst. 1, tato možnost tedy přichází v úvahu toliko v případě výpovědi nájemce.⁹⁶

Pan doktor Bajura dokonce dovozuje, že pokud by pronajímatel místo výpovědi nájmu podle § 2291, od smlouvy odstoupil podle § 2002, tak by tím zkrátil práva nájemce, které mu přiznává zákon. V případě výpovědi podle § 2291 musí pronajímatel předem vyzvat nájemce k odstranění nedostatků a poskytnou nájemci lhůtu k nápravě, pod sankcí nicotnosti.⁹⁷

Komentář Hulmák, M. a kol., obdobně vylučuje aplikaci § 2002, kdy § 2232 je speciální a má tudíž aplikační přednost. Pokud se však týká odstoupení od smlouvy z důvodu prodlení, tak § 1977 a násl. v zásadě aplikovat lze. Pokud bude prodlení představovat dostatečně závažné porušení povinností, mělo by však dojít rovněž k výpovědi, ne k odstoupení od smlouvy.⁹⁸

⁹³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1170, bod 21. a bod 22.

⁹⁴ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK L., cit. 24, s. 178.

⁹⁵ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H., cit. 43, s. 108, bod 7.

⁹⁶ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, s. 13,14., srov. také KREJČÍROVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. Bulletin advokacie. [online]. 2013. [cit. 2016-02-22]. Dostupný z WWW: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku?browser=mobi>

⁹⁷ BAJURA, J., cit. 96, s. 14.

⁹⁸ HULMÁK, M. a kol., cit. 23, s. 331: „Vycházíme z toho, že úprava nájmu až na výjimky následky

Osobně se přikláním k názoru, že § 2002 aplikovatelný není, neboť dané výpovědní důvody mají aplikační přednost.

„Z hlediska právních následků není přitom zásadní rozdíl mezi výpovědí bez výpovědní doby a odstoupením od smlouvy. V každém případě pro posouzení právního jednání je podstatný obsah, nikoliv označení (§ 555).“⁹⁹

4 Uplynutí doby, prolongace

4.1 Uplynutí doby

Nájem ujednaný na dobu určitou zásadně skončí uplynutím doby, na níž byl ujednan. Jedná se tedy o právní událost, o plynutí času. Tento způsob skončení nájmu bytu vychází primárně z obecné části občanského zákoníku, v ustanoveních o nájmu je upravena zejména prolongace nájmu a nevyvratitelná domněnka o době trvání nájmu. § 603 OZ stanoví, že práva a povinnosti zanikají uplynutím doby, na kterou byly omezeny. V § 605 až § 608 OZ je upraveno počítání času. Doba určitá může být obecně ujednána vymezením konkrétního data, např. „od 1. 1. 2015 do 1. 1. 2017“ nebo „od uzavření smlouvy do 1. 1. 2017“. Nebo může být doba určitá stanovena vymezením doby, např. „smlouva se uzavírá na 2 roky“.

Neujednají-li si však strany dobu trvání nájemní smlouvy, tak se aplikuje nevyvratitelná domněnka stanovená OZ, že je nájem ujednan na neurčitou. § 2204 odst. 2 OZ stanoví vyvratitelnou domněnku, pokud je nájem ujednan na dobu delší než 50 let, má se za to, že byl ujednan na dobu neurčitou. Omezení doby určité se objevuje i v zahraničních kodexech, např. quebecký kodex omezuje dobu na 100 let, avšak úprava je jiná než v OZ, pokud ujednání stran stanoví více než 100, tak se doba určitá redukuje na oněch 100 let.¹⁰⁰

Nájem může být také ujednan na dobu trvání určité činnosti, např. po dobu studia nebo výkonu práce. Sporná může být otázka vázání nájmu na rozvazovací podmínku podle § 548 OZ, opět je nutné vycházet ze zásady ochrany nájmu a § 2235 odst. 1, tudíž

prodlení smluvních stran neřeší, obecná úprava následků se proto použije (...)

⁹⁹ HULMÁK, M. a kol., cit. 23, s. 331.

¹⁰⁰ Civil Code of Québec, BOOK FIVE OBLIGATIONS, TITLE TWO NOMINATE

CONTRACTS, Chapter IV, Section IV. Justice Québec . Civil Code of Québec. . [online]. 1 November 2015 [cit. 2016-2-22]. Dostupné z:

http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ_1991/CCQ1991_A.html

rozvazovací podmínkou lze toliko omezovat dobu trvání nájmu, nelze však obcházet institut výpovědi, resp. zkracovat práva nájemce.¹⁰¹

4.2 Prolongace nájmu

Obnova nájmu bytu je upravena v § 2285 OZ, jedná se jednoznačně o ustanovení zvláštní k § 2230. §2230 se tedy v oblasti nájmu bytu neaplikuje, neboť tato ustanovení jsou obsahově obdobná, základní rozdíl spočívá ve stanovení jiné doby, po kterou nájemce byt užívá po uplynutí doby určité. Toto užívání vede, za splnění dalších podmínek, k obnově nájmu.

Podmínky obnovy nájmu stanoví § 2285 OZ:

- nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň 3 měsíců po dni, kdy měl nájem skončit
- a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil.

(obě podmínky musí být splněny kumulativně, to vyplývá z jazykového výkladu a z použití spojky „a“)

Obnova nájmu je stanovena jako nevyvratitelná domněnka: „(...)platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve (...)“, tato doba je omezena maximálně na dva roky, takže například pokud byl nájem původně ujednan na dobu určitou tří let, tak se obnoví toliko na další dva roky. Tato úprava je však dispozitivní, jak vyplývá přímo z § 2285 OZ, opět je třeba respektovat, že nesmí být zkrácena práva nájemce a samozřejmě dobré mravy, veřejný pořádek atd. Výzva ze strany pronajímatele vyžaduje písemnou formu.

Někteří autoři ze znění § 2285 dovozují, že obnova nájmu bytu přichází v úvahu i v případě nájmu na dobu neurčitou, např. při skončení výpovědi či dohodou, resp. skončení nájmu na dobu určitou výpovědí. Toto dovozují z jazykového výkladu § 2285, kde je stanoveno: „... po dni, kdy měl nájem skončit (...)“, výslovně tedy není stanoveno, že by nájem skončil uplynutím doby, jak je tomu v § 2230.¹⁰²

S tímto názorem nelze souhlasit, nelze dovozovat, že by došlo k obnově nájmu i v případě, kdy skončí nájem bytu např. výpovědí a pronajímatel bude nečinný.¹⁰³

Dle mého názoru není § 2285 formulován šťastně, právě i s ohledem na

¹⁰¹ BAJURA, J., cit. 96, s. 97-98.

¹⁰² SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 121-122. nebo HULMÁK, M. a kol., cit. 23., s. 452 nebo KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H., cit. 43, s. 323

¹⁰³ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1276, bod 6, 7.

formulaci obecnější úpravy § 2230, také s ohledem na důvodovou zprávu, která vymezuje § 2285 jako určitou sankci za nečinnost pronajímatele. Znění § 2285 poté může vzbuzovat pochybnosti, zdali se ona sankce má dotýkat i skončení nájmu výpovědí nebo i jinými způsoby zániku nájmu bytu.

Naopak je třeba přivítat změnu oproti předchozí právní úpravě, a to oproti občanskému zákoníku ve znění do roku 2006. Za prvé, že byla prodloužena doba, po kterou nájemce dále byt užívá na 3 měsíce (a tím pádem i prodloužena lhůta pro činnost pronajímatele) a za druhé, že OZ již nevyžaduje, aby pronajímatel podal návrh na vyklizení k soudu, postačí pouze písemná výzva.

5 Zánik bytu

Nájem bytu skončí zánikem bytu, což vychází z obecných ustanovení o nájmu. Jak již bylo zmíněno výše, ty jsou aplikovatelná, pokud zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu neobsahují úpravu speciální. Podle § 2226 odst. 1 OZ nájem skončí, zanikne-li věc během doby nájmu. Nájem tedy skončí ex lege, není třeba dalšího právního jednání.

Způsobí-li zánik předmětu nájmu některá ze smluvních stran porušením svých povinností, vzniká povinnost nahradit druhé straně škodu podle § 2913 OZ.¹⁰⁴

Pokud by však věc zanikla pouze zčásti, tak má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2226 odst. 2). Podle OZ je tedy na volbě nájemce, zdali bude v nájmu pokračovat anebo může nájem vypovědět, v tomto případě nájem bytu nezaniká ex lege, ale zaniká výpovědí. Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně (§ 2286 odst. 1). Nájem zaniká již dojitím výpovědi, právní jednání působí vůči nepřítomné osobě okamžikem, kdy jí projev vůle dojde (§ 570 odst. 1).

Občanský zákoník z roku 1964 rovněž upravoval otázku zániku nájemní smlouvy z důvodu zničení pronajaté věci v § 680 odst. 1. K tomuto ustanovení judikoval Nejvyšší soud ČR, že se toto ustanovení aplikuje rovněž na nájem bytu, neboť není zvláštního ustanovení a v případě, kdy je předmětem nájmu určitý prostor, resp. část stavby (jak bylo zmíněno výše, byt bude součástí jednotky, pozemku nebo domu, ale fakticky je částí určité stavby) tak nájem bytu zanikne nejen fyzickým zánikem stavby,

¹⁰⁴ HULMÁK, M. a kol., cit. 23, s. 315.

ale rovněž takovou stavební úpravou, kterou dojde k faktickému zániku daného prostoru. Není rozhodné, zdali dojde k rekolaudaci. Podstatné je, podle Nejvyššího soudu, faktická existence daného prostoru.¹⁰⁵ Tato judikatura bude relevantní i nadále, ač byt není samostatnou věcí v právním smyslu, tak je určitým prostorem a částí domu podle § 2236 odst. 1 a je rovněž rozhodná existence bytu jako takového, ne toliko existence dané stavby.

Podle judikatury Nejvyššího soudu je zničením věci faktický zánik předmětu nájmu, kdy nelze čerpat jeho užitné vlastnosti, přičemž se musí jednat o úplný zánik předmětu nájmu, nepostačí tedy částečný zánik, nepostačí ani pouhé poškození předmětu nájmu, neboť tím nezaniká předmět nájmu.¹⁰⁶

V případě poškození bytu vznikají nájemci práva z vad podle § 2265 a násl. Nebo dokonce právo výpovědi bez výpovědní doby pro případ částečného zániku předmětu nájmu podle § 2226 odst. 2 OZ.

Myslím si, že výše zmíněná judikatura je dozajista aplikovatelná i podle dnes účinné právní úpravy, neboť § 2226 odst. 1 OZ je obdobou § 680 odst. 1 předchozí právní úpravy. V obou případech se jedná o obecné ustanovení o nájmu, které se aplikuje rovněž v případě nájmu bytu. Nově je upraven částečný zánik věci podle § 2226 odst. 2. OZ. Občanský zákoník obdobně vyžaduje úplný zánik věci, aby nájem bytu zanikl ex lege (§ 2226 odst. 1). Pro případ částečného zániku, resp. poškození upravuje určitá práva nájemce. Daná judikatura je tedy použitelná, pro ostatní případy, kdy nedojde k zániku úplnému, taktéž předvídala určitá práva nájemce jako práva na slevu z nájemného, právo odstoupit od smlouvy (dnes výpověď) atd.

6 Splynutí

Dalším způsobem zániku nájmu bytu je splynutí (*confusio*), které je upraveno v § 1993 a § 1994 OZ. § 1993 odst. 1 stanoví: „*Splyne-li jakýmkoli způsobem právo s povinností v jedné osobě, zaniknou právo i povinnost, nestanoví-li zákon jinak.*“

Již v dobách římského práva došlo k zániku obligace, pokud osoba věřitele a osoba dlužníka splynula, jinými slovy věřitel by se stal svým vlastním dlužníkem.¹⁰⁷

¹⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 9. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004.

¹⁰⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 6. 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013, dále také: 26 Cdo 2669/2004, 25 Cdo 4850/2009.

¹⁰⁷ KINCL, J., SKŘEJPEK, M., URFUS, V., cit. 2, s. 242.

Judikatura dovodila, že splynutí, jako způsob zániku závazku se aplikuje v i případě nájmu bytu, neboť pokud se nájemce bytu stane vlastníkem nemovité věci, ve které se byt nachází, tak tím zaniká nájem bytu. Je to z důvodu, že není možné, aby vlastník užíval své vlastnictví z jiného titulu než z titulu vlastnického práva. Je rovněž vyloučeno, aby byl vlastník oprávněným a zároveň povinným z nájmu.¹⁰⁸

Splynutí závazku nastává typicky v případě universální sukcese, např. nájemce zdědí byt, který je předmětem nájmu. Splynutí závazku může nastat také singulární sukcesí, např. když nájemce nabude vlastnické právo k předmětnému bytu koupí.¹⁰⁹

„Zánik závazku v důsledku splynutí nastává s účinky ex nunc.“¹¹⁰

7 Dohoda

Nájem bytu může skončit rovněž dohodou smluvních stran. Dohoda o skončení nájmu není upravena zvláště v rámci nájmu ani nájmu bytu. Dohoda je upravena jako jiný způsob zániku závazků, a to ve všeobecných ustanoveních o závazcích, v § 1981 OZ: „*Stranám je na vůli ujednat si zánik závazku, aniž bude zřízen závazek nový.*“

Jedná se o projev autonomie vůle smluvních stran. Na jedné straně je na svobodné vůli stran uzavřít smlouvu, ze které vzniká závazek, konkrétně nájem bytu. Strany projevují svojí vůli zřídit závazek a řídit se obsahem smlouvy. Je na svobodné vůli stran ujednat si obsah smlouvy (§ 1723, 1724, 1725 OZ). Na druhé straně je rovněž na svobodné vůli smluvních stran dohodnout se, že nájem skončí.(§ 1981 OZ)

Pokud jde o formu dohody, odpověď na tuto otázku nemusí být tak zřejmá, jak se může zdát. Formu právních jednání upravuje § 559 a násl. OZ. § 559 zakotvuje autonomii vůle při výběru formy právního jednání, avšak jen pokud nevyžaduje určitou formu právního jednání zákon. V oblasti nájmu bytu je jím § 2237 OZ. Smlouva o nájmu bytu vyžaduje písemnou formu, i zde se opět projevuje zásada chráněného nájmu. Pronajímatel nemůže namítat neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. Pokud se však týká formy dohody o skončení nájmu bytu, tak to OZ výslovně neupravuje.

Podle Předchozí právní úpravy tomu bylo jinak, § 710 odst. 1 ObčZ vyžadoval pro dohodu o zániku bytu výslovně písemnou formu. Nedodržení písemné formy bylo

¹⁰⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2006, č. j. 26 Cdo 813/2005.

¹⁰⁹ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054). Komentář.* 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1164.

¹¹⁰ HULMÁK, M. a kol, cit. 109, s. 1165.

sankcionováno absolutní neplatností podle § 40 ObčZ, který rovněž stanovil, že písemná dohoda může být změněna, ale rovněž zrušena pouze písemnou formou. Formou dohody se zabývala i judikatura, která krom již zmíněného dovozovala, že nelze nájem bytu skončit faktickým, konkludentním jednáním, např. tak, že se nájemce toliko odstěhuje a vhodí klíče do schránky. Dále bylo dovozeno, že smluvní strany nejsou vázány výpovědními lhůtami, že je možné dohodnout si např. i konkrétní den skončení nájmu, resp. skončení s okamžitou účinností.¹¹¹

Pokud se týká formy dohody o skončení nájmu bytu podle OZ, je třeba vycházet z § 564 OZ, který stanoví, že pokud zákon vyžaduje pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě. Tudíž se bude i pro dohodou o skončení nájmu bytu vyžadovat písemná forma.¹¹²

Část autorů se však domnívá, že se podle § 564 OZ písemná forma nevyžaduje pro zrušení závazku, toliko pro jejich změnu. Z toho vyplývá, že výpověď nájmu bytu vyžaduje písemnou formu, neboť ji výslovně stanoví § 2286 odst. 1 OZ, naopak pro dohodu takový požadavek stanoven není, a tudíž písemná forma vyžadována nebude.¹¹³

Pan docent Melzer uvádí, že se ustanovení § 564 OZ bude vztahovat na dissoluci (dohodu o zrušení závazku).¹¹⁴

Zajímavá může být rovněž otázka nedodržení písemné formy. Někteří autoři dovozují neplatnost absolutní, neboť se jedná o zvláštní ochranu nájemce jako slabší smluvní strany, a tudíž v tomto případě bude nedodržení písemné formy znamenat rozpor se zákonem a zjevný rozpor s veřejným pořádkem podle § 588 OZ.¹¹⁵ Jiní autoři dovozují toliko neplatnost relativní.¹¹⁶

Někteří autoři dovozují i možnost konkludentního skončení nájmu bytu, a to i konkludentním způsobem uzavřít dohodu o skončení nájmu. Přičemž vždy bude nutné posoudit konkrétní situaci, zdali lze z konkludentního jednání dovodit návrh na uzavření dohody, či že se jedná o výpověď.¹¹⁷

Naskýtá se tedy otázka, do jaké míry je použitelná judikatura k předchozí právní

¹¹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. října 2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000.

¹¹² K tomu srov. SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 115 nebo BAJURA, J., cit. 96, s. 17.

¹¹³ LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2034.

¹¹⁴ MELZER, F., TĚGL, P. a kol., cit. 90, s. 657.

¹¹⁵ BAJURA, J., cit. 96, s. 18

¹¹⁶ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 116.

¹¹⁷ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 118.

úpravě.

Dle mého názoru lze dovést aplikovatelnost judikatury výše zmíněné a soudy budou nejspíše v tomto duchu pokračovat ve své rozhodovací praxi. Podle mne je i nadále nutné trvat na písemné formě dohody o skončení nájmu bytu pod sankcí absolutní neplatnosti (jak bylo citováno výše), neboť by nedostatek písemné formy mohl být pronajímatelem zneužit. Kupříkladu by pronajímatel mohl tvrdit existenci takové dohody a všemožnými způsoby se jí snažit dokazovat, ač žádná taková dohoda uzavřena nebyla, resp. nájemce chce v nájmu pokračovat. Není tedy možné dovozovat zánik nájmu bytu konkludentním uzavřením dohody. Nelze dovozovat, že by snad tím, že se nájemce odstěhoval z bytu, učinil konkludentní ofertu. A vzhledem k tomu, že pronajímatel nezareagoval, tak by byla uzavřena dohoda o skončení nájmu bytu. Upozorním také, že mlčení ani nečinnost samy o sobě přijetím nabídky nejsou (§1740 odst. 1 OZ).

Jiná situace však může nastat v případě výpovědi ze strany nájemce. Zákon rovněž vyžaduje písemnou formu pro výpověď, avšak pokud chce nájem vypovědět nájemce, tak zde není dána ochranná funkce, a tudíž výpověď bude toliko relativně neplatná.¹¹⁸ K tomu viz dále.

V každém případě lze doporučit pronajímateli pro případ, že se nájemce odstěhuje, aniž by nájem řádně skončil, žalovat nájemce o dlužné nájemné a zároveň namítat relativní neplatnost daného jednání, resp. výpovědi nájemce.

8 Výpověď

8.1 Úvodní výklady o výpovědi z nájmu bytu

8.1.1 Úvod

Výpověď nájmu bytu je způsob skončení nájmu bytu. Vypovědět nájem může být oprávněn jak nájemce, tak pronajímatel.

Nájemce může nájem ujednaný na dobu neurčitou vypovědět i bez uvedení důvodu. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu neobsahují speciální ustanovení o výpovědi nájmu na dobu neurčitou ze strany nájemce, proto je nutné subsidiárně aplikovat obecná ustanovení o nájmu. Tímto ustanovením je § 2231 OZ.

¹¹⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1278, bod 4.

Nájem je tedy možné vypovědět v tříměsíční výpovědní době. Nájem ujednaný na dobu určitou může nájemce vypovědět jen z určitých výpovědních důvodů. Ty jsou jednak předvídané zákonem, zejména § 2287 a další specifické výpovědní důvody (viz dále). Rovněž je možné aplikovat § 2229 OZ, mohou být tudíž sjednány další výpovědní důvody, na základě kterých může nájemce vypovědět nájem. Zde je nutné zopakovat, že daná právní úprava je pouze relativně kogentní, nic tedy nebrání tomu, aby byly sjednány další výpovědní důvody, které však nesmí zkracovat práva nájemce (§ 2235 OZ).

Pronajímatel může nájem bytu vypovědět vždy jen z důvodu, který stanoví občanský zákoník.

Omezení pronajímatele nájem bytu vypovědět není novou záležitostí, již nařízení č. 83/1918 Sb., o ochraně nájemců, omezovalo pronajímatele ve výpovědi. Toto nařízení bylo prvotní právní úpravou ochrany nájemců v rámci vzniklé Československé republiky. Pronajímatel mohl nájem vypovědět jen z důležitých důvodů.¹¹⁹

Pokud by byl ujednán výpovědní důvod nad rámec zákona, tak to dozajista zkracuje práva nájemce, dané ujednání by tedy bylo nicotné podle § 2235 odst. 1 OZ.

Pronajímatel je navíc povinen, pokud nájem bytu vypoví, poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky. Zároveň je povinen poučit nájemce, že má právo navrhnout soudu přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Nesplnění těchto poučovacích povinností pronajímatelem by mělo za následek neplatnost výpovědi (§ 2286 odst. 2 OZ). Vzhledem k tomu, že je dána ochranná funkce nájmu, ochrana slabší smluvní strany, tak lze dovozovat, že se bude jednat o neplatnost absolutní.¹²⁰

Nájemce se může obrátit na soud v prekluzivní lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla (§ 2290 OZ, § 654 OZ). Již bylo výslovně judikováno, že se § 2290 OZ aplikuje i na výpověď podle § 2291, tedy výpověď bez výpovědní doby ze strany pronajímatele.¹²¹

Podle § 2286 odst. 1 OZ: „*Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.*“

¹¹⁹ SALAČ, J. In: DVOŘÁK, J., MALÝ K. a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, s. 609-610.

¹²⁰ HULMÁK, M. a kol., cit. 23, s. 455.

¹²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015.

8.1.2 Forma výpovědi

Výpověď musí mít písemnou formu, jinak je neplatná. Písemnou formu výpovědi vyžaduje OZ v § 2286 odst. 1. Vzhledem k tomu, že je vyžadována písemná forma, tak musí být písemnost rovněž podepsána podle § 561 OZ.

Otázkou je, zda následkem nedodržení písemné formy je neplatnost relativní či absolutní.

Občanský zákoník z roku 1964 vyžadoval výslovně písemnou formu pro výpověď z nájmu bytu, ale i pro dohodu o zániku nájmu bytu, a to v § 710 odst. 1. Důsledkem nedodržení písemné formy byla absolutní neplatnost podle § 40 odst. 1 ObčZ. Občanský zákoník z roku 1964 vycházel primárně z neplatnosti absolutní. Relativní neplatnost byla zakotvena v § 40a. Tato právní úprava tedy nevzbuzuje větších pochybností. Další náležitostí bylo podepsání písemného právního úkonu podle § 40 odst. 3.

Výše uvedené bylo potvrzeno i Nejvyšším soudem, který konstatoval, že písemná forma podle § 40 občanského zákoníku z roku 1964 má dvě náležitosti:

- písemnost a
- podpis.

Dále potvrdil, že nedodržení písemné formy má za následek absolutní neplatnost.¹²²

Pokud zákon nevyžadoval písemnou formu, např. pro obecnou nájemní smlouvu, avšak pokud smluvní strany smlouvu uzavřeli písemně, resp. se dohodli na tom, že výpověď bude písemnou formu vyžadovat, tak byla i v tomto případě vyžadována písemná forma pro ukončení nájmu (§ 40 odst. 1, odst. 2 ObčZ).

Občanský zákoník vyhází naopak primárně z relativní neplatnosti. Podle § 582 odst. 1 má nedodržení písemné formy vyžadované zákonem za následek neplatnost právního jednání. Relativní neplatnost je zakotvena v § 586 OZ, který stanoví: „*Je-li neplatnost právního jednání stanovena na ochranu zájmu určité osoby, může vznést námitku neplatnosti jen tato osoba.*“ Odstavec druhý, téhož ustanovení: „*Nenamítne-li oprávněná osoba neplatnost právního jednání, považuje se právní jednání za platné.*“

Absolutní neplatnost je vymezena v § 588 OZ, tedy neplatnost, ke které soud přihlíží bez návrhu. Právní jednání:

- se zjevně příčí dobrým mravům anebo

¹²² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2454/2004.

- odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek,
- zavazuje k plnění od počátku nemožnému.

Naskýtá se tedy otázka, jaký právní důsledek bude mít nedodržení písemné formy výpovědi z nájmu bytu. Například situace, kdy nájemce podá pronajímateli výpověď ústně a bude to moci dokázat svědeckou výpovědí.

Jednoznačně došlo ke změně oproti předchozí právní úpravě. Nedodržení písemné formy je v zásadě postihováno toliko neplatností relativní, avšak jsou představitelné situace, kdy následkem bude absolutní neplatnost. Výpověď daná pronajímatelem nájemci, při nedodržení písemné formy, by měla být absolutně neplatná, neboť nájem bytu plní ochranou funkci, nájemce je pod zvláštní ochranou. Nájemce je slabší smluvní stranou. Nedodržení písemné formy jednoznačně založí rozpor se zákonem (konkrétně rozpor s § 2286 OZ), pokud však nedodrží písemnou formu výpovědi pronajímatel, tak se zároveň bude jednat o zjevné narušení veřejného pořádku (§ 588 OZ), neboť bude poškozena slabší smluvní strana, kterou OZ chrání.¹²³

Někteří odborníci zastávají jiný názor. Danou problematiku vykládají tak, že nedodržení písemné formy bude znamenat neplatnost relativní, a to i v případě, že písemnou formu nedodrží pronajímatel.¹²⁴

8.1.3 Doručení výpovědi

Výpověď musí být doručena druhé straně (§ 2286 odst. 1 stanoví: „...*musí dojít druhé straně* (...“).

Jedná se o adresné právní jednání, tudíž pokud by výpověď nebyla doručena druhé straně, tak nemůže mít právních účinků, resp. takové právní jednání není perfektní, tedy vůbec se nejedná o právní jednání. Adresná právní jednání nabývají účinnosti spolu s perfekcí.¹²⁵

§ 570 odst. 1 stanoví: „*Právní jednání působí vůči nepřítomné osobě od okamžiku, kdy jí projev vůle dojde; ...*“

Pod pojmem doručení, resp. dojitím, rozumí judikatura Nejvyššího soudu, že se výpověď dostane do dispozice adresáta, doručení je vykládáno rozdílně od doručování procesního. Dojití nemusí znamenat, že se adresát s právním jednáním skutečně

¹²³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1278.

¹²⁴ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 125 a s. 135.

¹²⁵ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první. Obecná část.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, s. 185 a s. 195.

seznámí, podstatné je, že adresátovi vznikne objektivní možnost se s právním jednáním seznámit. Doručení může proběhnout tak, že adresát výpověď převezme, také může odmítnout výpověď převzít. Může být doručeno prostřednictvím provozovatele poštovních služeb nebo vhozením do schránky. Je v zájmu adresáta si zásilku vyzvednout na poště do doby než bude vrácena zpět odesílateli, půjde to případně k jeho tíži. Nejvyšší soud konstatoval, že výpověď je klasické, adresné, jednostranné právní jednání, která se neliší ve svých účincích od jiných adresných právních jednání, proto se na výpověď z nájmu bytu ustálená judikatura ohledně doručování rovněž aplikuje.¹²⁶

Vzhledem k tomu, že se jedná o adresné právní jednání, tak takové právní jednání musí mít svého adresáta. Adresát musí být označen, přičemž až dojitím právního jednání do sféry daného adresáta se stává perfektním a účinným. Pokud je zásilka doručena, avšak není označen adresát, tak se nemůže jednat o adresné právní jednání, tudíž nejde o výpověď, je nicotná. V judikatuře nižších soudů se objevil názor, že takové právní jednání bez adresáta je absolutně neplatné pro neurčitost. Nejvyšší soud ČR judikoval: *„Je-li adresnost výpovědi z nájmu věci jedním z pojmových znaků vyžadovaných (již) pro vznik takového adresného právního úkonu a v konkrétním právním úkonu vyjádření uvedeného znaku chybí, nelze vůbec hovořit o tom, že takový projev vůle byl – vůči domnělému adresátu – jako adresný právní úkon učiněn. Za této situace tudíž výpověď z nájmu věci jako adresný právní úkon vůbec nevznikl, a je proto – logicky vzato – vyloučeno posuzovat, zda byl učiněn platně či nikoliv.“*¹²⁷

V této souvislosti je třeba zmínit, že OZ v § 573 obsahuje domněnku doby dojití zásilky, která byla odeslána prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Jedná se o domněnku vyvratitelnou, je tedy možné uplatnit důkaz z opaku. Okamžikem doby dojití, podle vyvratitelné domněnky, je třetí den po odeslání, resp. patnáctý den, pokud je odesíláno do zahraničí.

Avšak je na odesílateli, aby prokázal odeslání a doručení zásilky, např. potvrzením z pošty. Vyvratitelná domněnka podle § 573 OZ se týká toliko doby dojití, OZ nestanoví domněnku toho, že bylo odesláno, resp. doručeno.¹²⁸

Výpověď musí být doručeno toliko nájemci bytu, není možné ji doručit osobě jiné. Výpověď daná osobě, která není nájemcem bytu, nemá žádné právní účinky. Např.

¹²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 11 2008, sp. zn. 26 Cdo 238/2008.

¹²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11 2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009.

¹²⁸ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol, cit. 14, s. 1279.

osobě, která nájemcem nikdy nebyla či nájemcem byla, ale již není. Tato osoba není aktivně věcně legitimována k podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi.¹²⁹

Podstatnou otázkou je rovněž okamžik doručení výpovědi, zdali byla doručena do 31. 12. 2013, nebo až po 1. 1. 2014, a to z hlediska časově působnosti občanského zákoníku. Vymezení výpovědních důvodů se liší od úpravy občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., a to jednak obsahově, ale také v tom, že předchozí právní úprava rozlišoval možnost výpovědi ze strany pronajímatele na výpověď s přivolením soudu podle § 711a ObčZ a bez přivolení soudu podle § 711 ObčZ. Nájemce byl oprávněn nájem bytu vypovědět bez uvedení důvodu i v případě nájmu na dobu určitou.

Pokud byla výpověď doručena do 31. 12. 2013 bude se platnost výpovědi posuzovat podle zák. č. 40/1964 Sb., vyplývá tak z § 3028 odst. 1, § 3074 odst. 1 a § 3076 OZ. Přičemž je možné zohledňovat jen skutkové okolnosti dané v době podání výpovědi, nelze přihlížet k okolnostem pozdějším.¹³⁰ Z toho rovněž vyplývá, že po 1. 1. 2014 je možné nájem bytu vypovědět pouze podle zák. č. 89/2012 Sb. Pokud bylo řízení o neplatnosti výpovědi zahájeno před účinností OZ, dokončí se podle předchozí právní úpravy (§ 3076 OZ).

V tomto ohledu může být problematická situace, pokud pronajímatel doručil výpověď sice do 31. 12. 2013, avšak jedná se o výpověď z důvodu, kdy bylo vyžadováno přivolení soudu podle § 711a a zároveň k výpovědi nebylo, před účinností OZ, přivolení. Taková výpověď nemůže vést k zániku nájmu bytu, neboť OZ nezná výpověď s přivolením soudu.¹³¹

8.2 Výpověď nájmu bytu nájemcem

8.2.1 Výpověď nájmu na dobu neurčitou

Jak bylo již zmíněno výše 8.1.1, tak nájemce může nájem bytu ujednaný na dobu neurčitou vypovědět z jakéhokoliv důvodu i bez uvedení důvodu. Jedná se o subsidiární aplikaci § 2231 OZ.

Výpovědní doba je tedy tříměsíční a podle § 2286 odst. 1 OZ počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi, tedy jakmile se výpověď dostala do sféry pronajímatele, jakmile se s ní mohl objektivně seznámit (viz

¹²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 06 2008, sp. zn. 26 Cdo 3842/2007.

¹³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10 2015, sp. zn. 26 Cdo 801/2015.

¹³¹ BAJURA, J., cit. 96, s. 12.

výše).

Nájemce mohl nájem bytu na dobu neurčitou vypovědět bez uvedení důvodu rovněž podle občanského zákoníku z roku 1964. Výpovědní doba byla rovněž tříměsíční. Na rozdíl od výpovědi pronajímatele, výpověď nájemce nikdy nevyžadovala přivolení soudu.¹³²

Nájemce může nájem na dobu neurčitou vypovědět rovněž z důvodů předvídaných zákonem, jedná se o výpovědní důvody, pro něž lze nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby. K tomu níže.

Dle mého názoru, je možné, aby si smluvní strany ujednaly další výpovědní důvody, pro něž může nájem bytu vypovědět nájemce. Vždy je nutné respektovat § 2235 odst. 1 OZ, ochranu nájemce. Nicotná by byla ujednání zkracující jeho práva, a contrario je možné zvýhodnit postavení nájemce a rozšířit jeho práva.

8.2.2 Výpověď nájmu na dobu určitou

Ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu je dán důvod, pro který může nájem vypovědět nájemce v § 2287 OZ. Jedná se o výpověď nájmu na dobu určitou.

Došlo ke změně oproti předchozí právní úpravě, která nerozlišovala mezi výpovědí nájmu na dobu určitou či neurčitou ze strany nájemce (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník).

Nájemce může nájem bytu na dobu určitou vypovědět pro změnu okolností. Musí se jednat o okolnosti, ze kterých strany zřejmě vycházely při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu. Jedná se o změnu okolností, kdy nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. (§ 2287 OZ)

Jedná se o specifický projev výhrady *clausula rebus sic stantibus*, která je v obecné rovině zakotvena v § 1764 až § 1766 OZ. Příkladem takové změny okolností může být změna zaměstnání a z toho plynoucí nutnost se přestěhovat.¹³³

Je možné si povšimnout, že citované ustanovení nestanoví výpovědní dobu. Analogicky se aplikuje § 2231 odst. 1 OZ, výpovědní doba tak bude tříměsíční.¹³⁴

V literatuře se objevuje názor opačný, že je nájemce oprávněn nájem bytu

¹³² K tomu srov. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009 s. 2105 a násled.

¹³³ Důvodová zpráva, k § 2287.

¹³⁴ REDAKCE. K výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem podle § 2287 o. z. *Bulletin advokacie*, 5/2014, s. 44. Dostupný také z WWW: http://www.cak.cz/assets/komora/bulletin-advokacie/ba_05_2014_web.pdf

vypovědět, podle § 2287, bez výpovědní doby.¹³⁵

Dle mého názoru je nutné, aby zde byla určitá výpovědní doba dovozována. Bylo by příliš drakonické, a to vůči pronajímateli, kdyby nájemce mohl nájem vypovědět pro změnu okolností bez výpovědní doby. Budeme-li vycházet z důvodové zprávy, tak by si nájemce mohl najít např. výnosnější zaměstnání v odlehlé oblasti a pouze by doručil výpověď pronajímateli. Tím by nastaly účinky výpovědi. Jednalo by se o nespravedlivé jednání vůči pronajímateli. Pronajímatel v dané situaci nemusel vůbec porušit svou povinnost, a přesto by mohl být nájemce oprávněn nájem bytu vypovědět, a to navíc bez výpovědní doby. Podle § 3 odst. 3 OZ stojí soukromé právo na zásadách spravedlnosti.

Je tedy nutné aplikovat logický výklad, argumentum per analogiam, jak je uvedeno výše.

Doktorka Krejčířová argumentuje rovněž systematickým výkladem. Vychází z obecnějšího ustanovení § 1998 odst. 2 OZ, který stanoví: „*Lze-li závazek vypovědět bez výpovědní doby, zaniká účinností výpovědi.*“ § 2287 však výslovně nájemce neopravňuje nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby. Příléhavé je rovněž srovnání s jinými případy výpovědi bez výpovědní doby, jedná se totiž o sankční výpovědní důvody.¹³⁶

I zde je samozřejmě možné odchytil se ujednáním stran od zákona, nesmí být zkrácena práva nájemce.

8.2.3 Výpověď nájmu bez výpovědní doby

Občanský zákoník výslovně předvídá výpovědní důvody, pro něž je možné nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce tak může učinit v případě porušení povinností pronajímatelem, takové porušení může mít různou intenzitu, resp. jde o porušení v různých případech. Jedná se o výpověď nájmu ujednaného na dobu určitou i na dobu neurčitou.

Jedná se jednak o § 2232 OZ, tedy pro zvlášť závažné porušení povinností pronajímatelem, dále některé specifické případy podle §2226 odst. 2, 2227, 2266 OZ.

Pro výpověď podle § 2232 musí být splněny kumulativně dvě podmínky:

¹³⁵ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 131: Odůvodnění: „*Aplikace obecných ustanovení § 2231 obč. zák. nepřipadá v úvahu, neboť tam jde o regulaci výpovědi nájmu sjednaného na dobu neurčitou a obecné ustanovení bylo derogováno speciálním pravidlem.*“

¹³⁶ KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. Bulletin advokacie. [online]. 2013. [cit. 2016-02-22]. Dostupný z WWW: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku?browser=mobi>

- strana porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti
- a tím působí značnou újmu druhé straně.

Porušení povinností pronajímatelem musí mít určitou intenzitu, zároveň musí být způsobena újma určité intenzity. Až judikatura vymezí, co se tím rozumí v praxi.

Důvodová zpráva uvádí, že se musí jednat o výjimečné opatření.¹³⁷

Vzhledem k tomu, co bylo výše uvedeno u odstoupení od smlouvy, mělo by se i zde analogicky jednat o takové porušení, o němž by strana, která se tokového porušení smlouvy dopustí, musela předvídat, že by druhá strana takovou smlouvu vůbec neuzavřela, kdyby takové porušení předvíдалa (§ 2002 OZ). Je také možné vycházet, z hlediska potřebné intenzity, z ostatních ustanovení umožňujících nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2291 zvláště závažné porušení povinností nájemcem, § 2266, § 2226 odst. 2, 2227).¹³⁸

§ 2226 odst. 2 OZ stanoví právo nájemce vypovědět nájem, pokud zanikne věc během doby nájmu zčásti. Výpověď nájemce je samozřejmě právem nájemce, nemusí výpověď podat. Nájemce může preferovat slevu z nájemného namísto výpovědi.

Zánik pronajaté věci, jako takové, má za následek konec nájmu (viz výše).

Podle § 2227 OZ má nájemce právo vypovědět nájem, bez výpovědní doby, pokud se věc stane nepoužitelnou k ujednanému účelu, jinak k účelu obvyklému. A to z důvodu, které nejsou na straně nájemce.

Účelem nájmu zde bude bydlení, resp. zajištění bytových potřeb podle § 2235 odst. 1 OZ, jinak by se totiž vůbec nejednalo o nájem bytu.

Zde je možné si opět povšimnout, že zákonodárce v oblasti nájmu preferuje výpověď před odstoupením od smlouvy. Občanský zákoník z roku 1964 v § 679 odst. 1 upravoval právo odstoupení od smlouvy. Mimo jiné z důvodu, že se věc stane později nezpůsobilou k užívání.

Dále může nájemce vypovědět nájem v případě odpovědnosti pronajímatele za vady či poškození bytu. Podle § 2266 OZ může nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud:

- nájemce poskytl pronajímateli k odstranění vady nebo poškození dodatečnou lhůtu a

¹³⁷ Důvodová zpráva, k § 2232.

¹³⁸ HULMÁK M. a kol., cit. 23, s. 332.

- poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá a
- vada nebo poškození nebo prodlení při odstranění vady představuje hrubé porušení povinností pronajímatele.

Může nastat i situace, kdy z důvodu výskytu vady či poškození, nájemce nemůže být vůbec užívat, v tomto případě je možné nájem bytu vypovědět podle § 2227 OZ.¹³⁹

Nutno dále upozornit na § 2268 OZ, který předpokládá obdobnou aplikaci ustanovení o odpovědnosti za vady či poškození na situaci, kdy pro právo třetí osoby nelze být užívat nebo pokud být nelze užívat, neboť by takové užívání bylo v rozporu se zákonem nebo užívání brání rozhodnutí orgánu veřejné moci.

8.2.4 Výpověď nájmu z důvodu změny vlastnictví podle § 2222 odst. 1

Občanský zákoník vychází ze zásady, že změnou vlastníka věci nedochází ke skončení nájmu: „*Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.*“ (§ 2221 odst. 1 OZ)

Z této zásady vycházelo již právo římské, prosadila se i ve středověkém právu a vyházel z ní i občanský zákoník č. 40/1964 Sb.¹⁴⁰

Občanský zákoník stanoví, že z důvodu změny vlastníka pronajaté věci není možné nájem vypovědět, avšak výslovně umožňuje, aby si strany ujednaly jinak (§ 2221 odst. 1 OZ).

Pokud si tak strany ujednání, bude nájemce oprávněn vypovědět nájem v případě změny vlastníka bytu.

Nájemce je omezen lhůtou tří měsíců od okamžiku, kdy se dozvěděl o změně vlastníka (§ 2222 odst. 1 OZ). Jedná se o lhůtu hmotněprávní a prekluzivní.¹⁴¹

Podle § 2222 odst. 3 OZ je výpovědní doba tříměsíční. Běh výpovědní doby se bude řídit § 2286 odst. 1 OZ.

Došlo ke změně oproti předchozí právní úpravě. Nájemce již nemá právo vypovědět nájem z důvodu změny vlastníka bez dalšího, OZ vyžaduje ujednání stran.

Podle § 680 odst. 3 ObčZ mohl vypovědět nájem nemovité věci pouze nájemce a

¹³⁹ BAJURA, J., cit. 96, s. 90.

¹⁴⁰ Důvodová zpráva, k § 2221 až 2224.

¹⁴¹ HULMÁK M. a kol., cit. 23, s. 302.

byl oprávněn k výpovědi z důvodu změny vlastnictví přímo ze zákona.

8.2.5 Výpověď nájmu dědicem nájemce podle § 2283 odst. 2

V případě, kdy nedojde k přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti, tak práva a povinnosti z nájmu přechází na nájemcovy dědice (§ 2282 OZ). Více ke skončení nájmu v souvislosti se smrtí nájemce, resp. k přechodu nájmu viz kapitola 8.3.5 a kapitoly následující.

Nájemcův dědic je oprávněn nájem vypovědět, výpovědní doba je dvouměsíční (§ 2283 odst. 2 OZ).

Vypovědět nájem je oprávněn rovněž ten, kdo spravuje pozůstalost.

§ 2286 OZ upravuje běh výpovědní doby a dále stanoví požadavek na písemnou formu výpovědi, výpověď musí být doručena druhé straně.

Právo vypovědět nájem je omezeno lhůtami, které stanoví § 2283 odst. 2. Je možné si povšimnout, že oproti výpovědi ze strany pronajímatele (§ 2283 odst. 1), je ze strany nájemce stanovena nejenom subjektivní lhůta, ale i lhůta objektivní.

Subjektivní lhůta, v níž může nájemce vypovědět nájem, je tři měsíce. Počíná běžet od okamžiku, kdy se nájemce dozvěděl: „... o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti...“ (§ 2283 odst. 2 OZ)

Objektivní lhůta je šest měsíců od nájemcovy smrti (§ 2283 odst. 2 OZ)

8.3 Výpověď nájmu bytu pronajímatelem

8.3.1 Důvody, pro něž může pronajímatel vypovědět nájem

Pronajímatel může nájem bytu vypovědět pouze z důvodu, který stanoví občanský zákoník. Zde se silně projevuje zásada ochrany slabší smluvní strany.

S úpravou, kdy silnější smluvní strana může závazek vypovědět jen z důvodů stanovených zákonem, se rovněž setkáváme v právu pracovním. Zde jsou navíc výpovědní důvody stanoveny taxativně. (§ 52, § 55 zák. č. 262/2006 Sb., zákoník práce)

Na rozdíl od práva pracovního je možné si povšimnout, že výčet výpovědních důvodů ze strany pronajímatele bytu není taxativní, § 2288 odst. 1 písm. d) totiž stanoví: „je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.“ Naopak předchozí právní úprava nájmu bytu vymezovala výpovědní důvody ze strany pronajímatele taxativně (§ 711, § 711a, zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník).

Navíc jsou užívány neurčité pojmy, jako je hrubé porušení povinností, zvláště závažné porušení povinností atd. OZ stanoví pouze příklady takového porušení povinností, rozhodně nejde o výčty uzavřené. Příklad hrubého porušení povinností nájemcem se nachází v § 2276 OZ. Porušení povinností závažným způsobem v § 2269 odst. 2. nebo v § 2272 odst. 1. Příklady zvláště závažného porušení jsou uvedeny v § 2291 odst. 2 OZ.

OZ rozlišuje různou intenzitu porušení povinností nájemcem. Aplikujeme-li historický výklad, tak z důvodové zprávy vyplývá, že závažné porušení je nižší intenzity než zvláště závažné, ale rovněž nižší intenzity než hrubé porušení. Pokud se bude závažné porušení opakovat, tak se může jednat o hrubé či zvláště závažné porušení, a tudíž bude dán výpovědní důvod.¹⁴²

Judikatura označuje výpověď pro porušení povinností za sankční výpověď. V případě sankční výpovědi není nutné, aby výpovědní důvod trval ke dni doručení výpovědi. Podstatné je, že k porušení povinnosti v dané intenzitě došlo.¹⁴³

Dále může pronajímatel nájem vypovědět i pro jiné důvody než sankční, které předvídá OZ. Například z důvodu veřejného zájmu, v některých případech z důvodu potřeby pronajímatele atd. K tomu dále.

Občanský zákoník z roku 1964 výslovně stanovil: „*Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně.*“ (§ 711 odst. 1)

OZ takové výslovné prohlášení neobsahuje, nic to však nemění na tom, že pronajímatel nemůže vypovědět nájem z důvodů jiných, než jsou v OZ. Opět s poukazem na § 2235 odst. 1 OZ, není možné ujednat další výpovědní důvody, pro které by pronajímatel mohl nájem vypovědět.¹⁴⁴ Nelze zde uvažovat ani o aplikaci § 2231 OZ, neboť je zde speciální ustanovení § 2288 OZ.

Na rozdíl od § 711 a § 711a ObčZ, občanský zákoník z roku 2012 již nerozlišuje na výpověď s přivolením soudu a bez přivolení soudu.

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou podle § 2288 odst. 1, § 2291 odst. 1, § 2283 odst. 1.

Nájem na dobu neurčitou může pronajímatel, nad rámec uvedeného, vypovědět

¹⁴² Důvodová zpráva, k § 2272 a 2273.

¹⁴³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009.

¹⁴⁴ Opačně: KREJČÍROVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. Bulletin advokacie. [online]. 2013. [cit. 2016-02-22]. Dostupný z WWW: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku?browser=mobi>

rovněž podle § 2288 odst. 2.

Bylo by možné uvažovat i o výpovědi nájmu z důvodu změny vlastnictví podle § 2222 OZ, ale je třeba poukázat na § 2224 OZ, podle kterého není pronajímatel oprávněn nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví, pokud je předmětem nájmu byt a zároveň nájemce v bytě bydlí, pokud by si strany ujednaly jinak, jednalo by se o ujednání nicotné. Podle § 2224 a contrario, je možné uvažovat o výpovědi z nájmu bytu, z důvodu změny vlastnictví jen v případě, že nájemce v daném bytě nebydlí.

8.3.2 Výpověď nájmu na dobu určitou nebo neurčitou podle § 2288 odst. 1

V § 2288 odst. 1 OZ jsou stanoveny výpovědní důvody, pro které může pronajímatel nájem bytu vypovědět, ať už se jedná o nájem ujednaný na dobu určitou či neurčitou. Jedná se o výčet demonstrativní (§ 2288 odst. 1 písm. d)). Výpovědní důvod musí být ve výpovědi uveden (§ 2288 odst. 3). Jedná se o případy porušení povinností nájemce, trestné činnosti nájemce, a konečně nutnost vyklizení bytu z důvodu veřejného zájmu (§2288 odst. 1 OZ):

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Výpovědní doba je tříměsíční. Podle § 2286 odst. 1 běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé straně.

8.3.2.1 Hrubé porušení povinností nájemcem

Jak již vylo výše uvedeno, občanský zákoník uvádí příklad, co se rozumí hrubým porušením v § 2276. Hrubým porušením povinnosti je situace, kdy nájemce dá byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s OZ. Souhlas pronajímatele k podnájmu je vyžadován toliko v případě, kdy nájemce v bytě trvale nebydlí nebo kdy dává celý byt do podnájmu třetí osobě (§ 2274 a contrario).

Hrubým porušením povinnosti nájemce může být i opakované závažné porušení povinností.¹⁴⁵

Nájemce má právo přijmout nového člena domácnosti, avšak nájemce má oznamovací povinnost vůči pronajímateli. Je povinen oznámit zvýšení počtu osob bez zbytečného odkladu. OZ stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že pokud nájemce svoji oznamovací povinnost nesplní ani do dvou měsíců, co změna nastala, tak tím závažně porušil svou povinnost (§ 2272 odst. 1).

Z určitých podmínek má pronajímatel právo do smlouvy zakotvit, že ke zvýšení počtu osob v domácnosti se požaduje písemný souhlas pronajímatele (§ 2272 odst. 2).

Přijetí nového člena domácnosti bez souhlasu pronajímatele, pokud je souhlas vyhrazen smlouvou, může být hrubým porušením povinnosti nájemce. Jedná se o obdobné porušení, jako v případě daní bytu nebo jeho části do podnájmu třetí osobě v rozporu se zákonem.¹⁴⁶

Závažným porušením může být také nesplnění povinnosti podle § 2269 odst. 1 OZ. Nájemce má povinnost, pokud ví, že bude delší dobu nepřítomný, a to po dobu delší dvou měsíců a že mu byt bude obtížně dostupný, tuto skutečnost oznámit pronajímateli. Zároveň má povinnost určit osobu, která zajistí možnost vstupu do bytu, a to po dobu nepřítomnosti nájemce. Touto osobou může být i pronajímatel. Na rozdíl od § 2272 odst. 1, který stanoví vyvratitelnou domněnku, tak § 2269 odst. 2 stanoví domněnku nevyvratitelnou. Aby se jednalo o závažné porušení povinností nájemce, tak navíc musí pronajímateli vzniknout vážná újma, v důsledku tohoto porušení.

Z toho vyplývá, že porušení povinnosti nájemce nezakládá důvod k výpovědi, pokud nedosahuje intenzity hrubého porušení. Ani závažné porušení, které je ojedinělé, by nemělo založit právo pronajímatele vypovědět nájem. Pokud naopak nájemce svým jednáním naplní potřebnou intenzitu porušení povinnosti, resp. porušuje opakovaně, tak pronajímateli vzniká právo vypovědět nájem. Toto právo se nepromlčuje. Avšak zjevné odkládání výpovědi nebo její opožděnost může být klasifikována jako zjevné zneužití práva podle § 8 OZ.¹⁴⁷

Co se rozumí hrubým porušením povinnosti vyplývající z nájmu, posoudí v konkrétním případě soud.

¹⁴⁵ Důvodová zpráva, k § 2272 a 2273.

¹⁴⁶ BAJURA, J., cit. 96, s. 57.

¹⁴⁷ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 145.

Občanský zákoník z roku 1964 znal také výpovědní důvod hrubého porušování povinností. § 711 odst. 2 písm. b) obsahoval demonstrativní výčet toho, jakým způsobem nájemce hrubě porušuje povinnosti z nájmu: „zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky podle § 686a odst. 3;“

Naproti tomu občanský zákoník klasifikuje nezaplacení nájemného a nákladů za služby za alespoň tři měsíce, jako zvlášť závažné porušení povinností nájemce, pro něž může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2291 odst. 2 OZ).

Je tedy otázkou, jaké intenzity dosahuje nezaplacení nájemného, resp. nákladů na služby, po dobu 2 měsíců nebo 1 měsíce.

Občanský zákoník, v § 2228 odst. 4 a § 2309 písm. b), výslovně opravňuje pronajímatele vypovědět nájem prostoru sloužícího podnikání a vypovědět nájem, který se řídí toliko obecnými ustanoveními o nájmu, pokud je nájemce po dobu delší jednoho měsíce v prodlení s placením nájemného. Obě ustanovení vyžadují, aby pronajímatel nejprve vyzval nájemce k nápravě. U výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání je výpovědní doba tříměsíční, stejně jako v případě nájmu bytu (§ 2310 odst. 2, § 2288 odst. 1). Systematickým výkladem je možné dovozovat, že takové prodlení bude hrubým porušením povinností nájemce bytu.¹⁴⁸

SELUCKÁ, M. a HADAMČÍK, L. se domnívají, že nelze ex ante odpovědět na danou otázku. V konkrétním případě musí pronajímatel unést důkazní břemeno, že nezaplacení nájemného, např. za 1 měsíc, je hrubým porušením povinností.¹⁴⁹

I přes výše uvedené rozdíly ve formulaci výpovědního důvodu pro hrubé porušení povinností, resp. lišící se uvedené příklady daného porušení podle současné a předchozí právní úpravy, lze dovodit aplikovatelnost vybrané judikatury k § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ, (odst. 2 písm. b) po novele).

Nejvyšší soud vycházel ze zmíněného a citovaného ustanovení, aplikoval prostý jazykový výklad, kdy se slovem „zejména“ rozumí výčet demonstrativní. Jak již bylo uvedeno, tak OZ neobsahuje takový demonstrativní výčet, ale v jiném ustanovení dává příklad toho, co je vždy hrubým porušením povinností. Lze tedy dovozovat, že i v režimu OZ bude nutné pro naplnění intenzity hrubosti, resp. pro naplněné intenzity

¹⁴⁸ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol., cit 14, s. 1289.

¹⁴⁹ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 149.

nižší než je zvlášť závažné porušení povinností, aby porušení povinností nájemce bylo svou intenzitou srovnatelné s tím, co předvídá OZ. Daná intenzita by se měla posuzovat vzhledem k zasaženým zájmům pronajímatele, ale také podle toho, do jaké míry jsou zasaženi ostatní obyvatelé domu.¹⁵⁰

Podle Nejvyššího soudu, je při posuzování toho, zdali došlo k hrubému porušení povinností nájemce, třeba hodnotit dané porušení v širších souvislostech. Důležitým kritériem je způsobení škody pronajímateli. Je možné vzít v úvahu i to, zda nájemce zároveň porušil i jiné právní předpisy, jak dlouho trval nájem, jakým způsobem plnil nájemce i jiné povinnosti z nájmu.¹⁵¹

Užívání bytu k jinému účelu k bydlení bylo považováno za hrubé porušení.¹⁵²

Podle občanského zákoníku je užívání bytu k jinému účelu, než bylo ujednáno zvlášť závažným porušením povinností, avšak OZ výslovně opravňuje nájemce v bytě podnikat, ale jen za předpokladu, že podnikání v bytě nezvýší zatížení pro byt či dům (§ 2291 odst. 2, § 2255 odst. 2). O hrubém porušení povinností nájemce je v této souvislosti možné uvažovat v případě, kdy nájemce bude v bytě bydlet a zároveň provozovat podnikání v bytě takovým způsobem, že tím bude zvýšeně zatěžovat daný byt. Myslím si, že je možné očekávat zajímavou judikaturu.

Pan doktor Bajura uvádí, že o hrubé porušení povinností nájemce může jít i tehdy, pokud nájemce opakovaně nedodrží pravidla obvyklá pro chování v domě nebo rozumné pokyny pronajímatele, a to za podmínky, že byl pronajímatelem vyzván k nápravě (§ 2256 OZ). Za hrubé porušení povinností může být rovněž považováno, pokud nájemce provádí stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele (§ 2263 OZ). Dále, když nájemce opakovaně odmítne umožnit pronajímateli prohlídku bytu (§ 2219 OZ). Také se může jednat o situaci, kdy nájemce porušením povinností naplňuje zvlášť závažné porušení svých povinností, ale pronajímatel nechce nájem vypovědět bez výpovědní doby, a proto nájem vypoví podle § 2288 odst. 1 písm. b) OZ.¹⁵³

¹⁵⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2004 sp. zn. 26 Cdo 1222/2003, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 26 Cdo 5529/2007

¹⁵¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004.

¹⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2001 sp. zn. 26 Cdo 1846/2000.

¹⁵³ BAJURA, J., cit. 96, s. 55.

8.3.2.2 Odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin (...)

§ 2288 odst. 1 písm. b) OZ: „*je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,*“

Tento výpovědní důvod zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník neznal. Ač to občanský zákoník výslovně nestanoví, tak se musí jednat o odsouzení pravomocné. V trestním právu totiž platí zásada presumpce neviny. § 2 odst. 2 zák. č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád) stanoví: „*Dokud pravomocným odsuzujícím rozsudkem soudu není vina vyslovena, nelze na toho, proti němuž se vede trestní řízení, hledět, jako by byl vinen.*“

O výpovědní důvod se jedná, pokud je úmyslný trestný čin spáchán na určitých osobách nebo určitém majetku:

- 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.

Nabízí se otázka, co když je poškozen majetek, který se v domě nenachází. Co když je trestný čin spáchán na osobě, kterou neuvádí výčet § 2288 odst. 1 písm. b)? Může se jednat o osobu, která je pronajímateli blízká. Majetek může být vlastnictvím pronajímatele.

„Chráněn naopak není cizí majetek, který se v domě nenachází. Útok na takový majetek by však mohl být posouzen jako jiný obdobně závažný výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. d) NOZ a to zejména v případě, že by takový trestný čin měl vliv na klidné soužití v domě nebo na pokojný vztah mezi nájemcem a pronajímatelem...“¹⁵⁴

Domnívám se, že pokud bude nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na osobách, které sice v daném domě nebydlí, avšak mají kvalifikovaný vztah k pronajímateli, např. jsou osobou blízkou (§ 22 odst. 1 OZ), tak je rovněž možné, aby dal pronajímatel nájemci výpověď podle § 2288 odst. 1 písm. d). V daném případě tedy nepůjde o ochranu klidu a pořádku v domě, avšak půjde dle mého názoru o jiný obdobně závažný důvod pro výpověď z nájmu. Může jít o situace, kdy již nelze po pronajímateli rozumně požadovat, aby v nájmu setrval. Dozajista může být obdobně závažným důvodem spáchání trestného činu vůči dítěti pronajímatele, ač to v bytě

154 BAJURA, J., cit. 96, s. 53.

nebydlí, jako spáchání trestného činu spáchaný na jiné osobě, která v daném domě bydlí. Může se jednat o takový zásah do zájmů pronajímatele, že kdyby jej předvídal před uzavřením smlouvy, tak by takovou smlouvu neuzavřel, neboť by bylo neúnosné být zavázán ze smlouvy s takovou osobou.¹⁵⁵

8.3.2.3 Má-li být byt vyklizen z důvodu veřejného zájmu (...)

§ 2288 odst. 1 písm. c) OZ: „*má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat,*“

Obdobný výpovědní důvod znala i předchozí právní úprava, avšak § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku z roku 1964, ve znění účinném do 31. 12. 2013, obsahoval dvě skutkové podstaty. První skutková podstata výpovědní důvodu spočívala v tom, že je s bytem třeba naložit z důvodu veřejného zájmu, druhá, že byt nebo dům vyžaduje kvalifikované opravy.¹⁵⁶

Předchozí právní úprava stanovila, že je dán výpovědní důvod, ze strany pronajímatele, také z důvodu oprav, které vyžaduje dům či byt, pokud nebude možné byt či dům po delší dobu užívat (§ 711a odst. 1 písm. b) ObčZ). Přičemž bylo judikováno, že pro danou výpověď je nezbytným předpokladem rozhodnutí podle stavebního zákona, které dokládá takové opravy, pro něž nebude možné byt po delší dobu užívat a muselo se jednat o takové opravy, které mají zachovat byt pro účely bydlení. Naopak, pokud by mělo jít o stavební úpravy, na základě nichž nebude byt sloužit účelu bydlení, resp. by nesloužil účelu žádnému, např. by byla stavba odstraněna, tak by se mohlo jednat o výpověď z důvodu, že je nutné s bytem naložit tak, že nebude možné byt užívat a to z důvodu veřejného zájmu.¹⁵⁷

Občanský zákoník takové opravy řeší jiným způsobem. Za určitých předpokladů lze provést úpravu či jinou změnu bytu nebo domu i bez souhlasu nájemce (§ 2259 a násl. OZ), za předpokladu:

- takovou změnou se nesníží hodnota bydlení a zároveň lze úpravu nebo

¹⁵⁵ Opačně Nejvyšší soud k výpovědnímu důvodu pro hrubé porušení dobrých mravů nájemcem, což byl výpovědní důvod, který znal ObčZ. Bylo judikováno, že se chování nájemce musí vztahovat k soužití v domě. Musí se jednat o hrubé porušení, které nemusí dosahovat trestného činu nebo přestupku. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1012/2006.

¹⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2817/2007.

¹⁵⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 933/2000, uveřejněný pod číslem 5/2004 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

změnu provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo

- provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo
- hrozí-li zvláště závažná újma.

Pokud je k dané změně bytu nebo domu potřeba byt vyklidit, musí se pronajímatel nájemci zavázat, že poskytne přiměřenou náhradu účelných nákladů a poskytne nájemci přiměřenou zálohu. Jedná se o náklady, které nájemci vzniknou s vyklizením bytu (§ 2260 odst. 1 OZ). Pronajímatelovi informační povinnosti vůči nájemci upravuje § 2260 odst. 2, zkracování lhůt pro splnění informační povinnosti upravuje § 2261 OZ.

Občanský zákoník stanoví rovněž vyvratitelnou domněnku, že pokud nájemce neprohlásí, že byt vyklidí, má se za to, že vyklizení odmítl. Toto prohlášení může nájemce učinit ve lhůtě 10 dnů po oznámení ze strany pronajímatele (§ 2260 odst. 3).

Pokud nájemce odmítne byt vyklidit, resp. uplatní se vyvratitelná domněnka, tak je pronajímatel oprávněn obrátit se na soud, aby rozhodl o vyklizení bytu, aniž by byl dán výpovědní důvod ze strany pronajímatele, jak tomu bylo podle předchozí právní úpravy. § 2262 OZ dále upravuje lhůtu, ve které se může pronajímatel na soud obrátit a za jakých podmínek soud návrhu vyhová, z daného ustanovení je zřejmé, že není aplikovatelná výše zmíněná judikatura k opravám domu (dříve výpovědní důvod). Podle § 2262 odst. 2 soud návrhu vyhová, pokud pronajímatel prokáže účelnost opravy či jiné změny a zároveň prokáže nezbytnost vyklizení.

Občanský zákoník tedy upravuje pouze jednu z výše zmíněných skutkových podstat výpovědi. Jedná se o nutnost vyklizení z důvodu veřejného zájmu. Kdy z důvodu veřejného zájmu je potřebné s bytem (domem) naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat. Nově OZ výslovně upřesňuje, že byt nebude možné užívat: „vůbec“. Nově je výslovně stanoven požadavek nutnosti vyklizení bytu. § 711a ObčZ upravoval výpověď ze strany pronajímatele s přivolením soudu, nově občanský zákoník takové přivolení nevyžaduje.

Pokud se týká judikatury k první skutkové podstatě (tedy z důvodu veřejného zájmu), tak o tu se lze, dle mého názoru, opřít.

Z judikatury lze dovozovat, že příkladem veřejného zájmu může být ochrana života a zdraví, např. ochrana před hlukem a exhalacemi. Naložením s bytem tak, že byt nebude možné vůbec užívat, je nutné rozumět to, že byt bude sloužit jinému účelu než

bydlení nebo nebude sloužit účelu žádnému. Nejvyšší soud judikoval, že takové naložení s bytem (domem) bude realizováno prostřednictvím stavebních předpisů, konkrétně půjde typicky o změnu stavby, změnu v užívání stavby nebo odstranění stavby.¹⁵⁸

Lze dovozovat, že předpokladem pro platnost výpovědi podle § 2288 odst. 1 písm. c) OZ bude určitá forma správní činnosti¹⁵⁹, kterou pronajímatel doloží onen veřejný zájem, resp. doloží naplnění výpovědního důvodu.¹⁶⁰

Pokud se týká změn staveb, změn v užívání staveb nebo odstraňování staveb, tak formy správní činnosti upravuje zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Může se jednat o správní rozhodnutí: stavební povolení (§ 108 až § 115 SZ), rekolaudační povolení (§ 126 odst. 4 SZ), povolení odstranění stavby (§ 128 odst. 4, odst. 6 SZ), nařízení odstranění stavby (§ 129 odst. 1 písm. a). Také se může jednat o akt podle části IV. SŘ, to je dáno tím, že v některých případech stavební zákon vylučuje aplikaci části II. a III. SŘ, tedy správní řízení, tudíž se musí jednat o zbytkovou kategorii podle § 158 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb., správního řádu. Může jím být: ohlášení stavby (resp. souhlas s provedením ohlášeného záměru podle § 104 až 107 SZ), kolaudační souhlas (§ 122 SZ), rekolaudační souhlas (§ 127 odst. 1 až 3 SZ), souhlas s odstraněním stavby (§ 128 odst. 1 až 3). Je možné si také přestavit veřejnoprávní smlouvu (§ 116. § 78 odst. 5), oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora (§ 117), může se také konat společné územní a stavební řízení (§ 94 a), společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 96a). V případě změn staveb bude předcházet vydání územního souhlasu, na úseku územního plánování (§ 96 odst. 2 písm. c)), resp. územní rozhodnutí (§ 76 a násl. SZ). Volný režim, např. kdy není vyžadováno stavební povolení ani stavební rozhodnutí (§ 103 SZ), obdobně u odstraňování staveb (§ 128 odst. 1, odkaz na § 103 SZ) nebude dle mého názoru přicházet, z hlediska výpovědního důvodu podle § 2288 odst. 1 písm. c) OZ, v úvahu, neboť se jedná o tak nezatěžující případy, jako jsou např. udržovací práce podle § 103 odst. 1 písm. c) SZ, že nebude založen onen výpovědní důvod.

¹⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96.

¹⁵⁹ K pojmu *formy správní činnosti* viz HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo. Obecná část*. 8. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 173.

¹⁶⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96.

Pojem veřejný zájem je neurčitým právním pojmem, i přes existenci daného aktu podle stavebního zákona, který je nezbytným předpokladem výpovědi, je na soudu, aby v konkrétním případě posoudil existenci veřejného zájmu.¹⁶¹

8.3.3 Výpověď nájmu na dobu neurčitou podle § 2288 odst. 2

V § 2288 odst. 2 jsou upraveny výpovědní důvody, po něž může pronajímatel vypovědět nájem na dobu neurčitou. Podle § 2288 odst. 2 pronajímatel nemůže vypovědět nájem na dobu určitou, jak vyplývá z dikce ustanovení.

Výpovědní doba je rovněž tříměsíční (§ 2288 odst. 2), běh upravuje § 2286 odst. 1 OZ, ve výpovědi musí být uveden její důvod (§ 2288 odst. 3 OZ).

Pronajímatel musí být skutečně využit k účelu uvedenému jako výpovědní důvod podle § 2288 odst. 2. Jedná se o ochranu nájemce před zneužitím výpovědních důvodů podle daného ustanovení ze strany pronajímatele. Pronajímatel je vázán jednoměsíční lhůtou od dne vyklizení bytu nájemcem, pokud v této lhůtě byt nevyužije k danému účelu, tak je povinen byt nájemci znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu. Lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu za podmínek (§ 2289 OZ):

- s úpravou bylo započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu
- a zároveň je v úpravě řádně pokračováno.

Volba toho, zdali bude pronajímatel povinen byt znovu pronajmout nájemci nebo nahradí nájemci vzniklou škodu, bude na nájemci. Škoda může vzniknout v souvislosti s tím, že se nájemce musel přestěhovat. Tady mohou vzniknout např. náklady za stěhovací službu, dále náklady na úpravy bytu, kam se nájemce přestěhoval, nové nájemné může být vyšší, a tudíž mohla nájemci vzniknout škoda tím, že v novém bytě platí nájemné vyšší, nežli platil původně, ač pronajímatel byt nevyužil k danému účelu.¹⁶²

Výpovědní důvody jsou v § 2288 odst. 2 upraveny dva:

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

Předchozí právní úprava obsahovala obdobný výpovědní důvod, jednalo se o

¹⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1642/2008.

¹⁶² ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1295

výpověď s přivolením soudu, podle § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ: „*potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;*“

Oproti předchozí právní úpravě je možné si povšimnout, že ne vždy je rozhodující bytová potřeba. Podle § 2288 odst. 2 písm. a) je rozhodující, zdali pronajímatel nebo jeho manžel bude byt skutečně užívat, dané ustanovení nestanoví nic o bytové potřebě ze strany pronajímatele či jeho manžela, jako tomu bylo podle předchozí právní úpravy. Pronajímatel může mít tedy svůj byt, a přesto chce užívat byt, který pronajal.¹⁶³

Zároveň musí být splněna podmínka, že byl podán návrh na rozvod, nebo manželství bylo již rozvedeno (§ 2288 odst. 2 písm. a) OZ). Dle mého názoru, bude podmínka rozvodu manželství, resp. že byl alespoň podán návrh na rozvod manželství, vyžadována i v případě, že byt má být užíván pronajímatelem.¹⁶⁴

Jazykový výklad § 2288 odst. 2 písm. a) může být problematický, dané ustanovení není šťastně formulováno. Z jazykového výkladu lze dovozovat, že se podmínka rozvodu váže pouze k manželovi pronajímatele, který hodlá opustit domácnost: „... manželem, *kteřý hodlá opustit domácnost a byl podán návrh na rozvod...*“¹⁶⁵

Mám za to, že je nutné dané ustanovení vykládat v souladu s § 2 odst. 2 OZ, kdy zákonnému ustanovení není možné přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního významu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce. Bude tudíž nutné přihlídnout rovněž k úmyslu zákonodárce. OZ také stanoví, že není možné dovolávat se slov právního předpisu proti jeho smyslu. Smyslem daného ustanovení je rovněž ochrana nájemce tím, že omezuje pronajímatele, který může vypovědět nájem bytu jen ze stanovených důvodů. V daném případě, z důvodu rozvratu manželství hodlá pronajímatel nebo jeho manžel užívat daný byt. Nemyslím si, že by úmyslem zákonodárce bylo, aby pronajímatel mohl nájem vypovědět v případě, že chce byt sám užívat, ač může mít svou bytovou potřebu uspokojenou již jinde, jak bylo výše citováno. OZ již v tomto výpovědním důvodu nevyžaduje, aby pronajímatel daný byt skutečně

¹⁶³ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1291, bod 39.

¹⁶⁴ Opačně: BAJURA, J., cit. 96, s. 73: „Bude-li tedy výpovědní důvod spočívat v tom, že v bytě bude bydlet sám pronajímatel, nemusí být splněna další podmínka spočívající v tom, že by pronajímatel musel být v rozvodovém řízení nebo by jeho manželství již muselo být rozvedeno.“

¹⁶⁵ BAJURA, J., cit. 96, s. 73-74.

potřeboval. Není tedy možné dovolávat se, v tomto případě, striktního jazykového výkladu dané normy. Toho, že zákonodárce mohl užít interpunkci jiným způsobem atd.

§ 2288 odst. 2 písm. b) OZ rozšiřuje okruh příbuzných osob, pro něž pronajímatel může být potřebovat, a z toho důvodu je oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu. Jedná se příbuzné pronajímatele nebo příbuzné jeho manžela:

- v linii přímé (§ 772 odst. 1 OZ), např.: rodiče, prarodiče, děti, vnuci...
- nebo v linii vedlejší (§ 772 odst. 2 OZ) v druhém stupni

V odborné literatuře se objevuje názor, že se dané ustanovení týká rovněž bratranců nebo sestřenic.¹⁶⁶

S tímto nelze souhlasit, neboť stupeň příbuzenství mezi dvěma osobami ve vedlejší linii se určuje podle počtu zrození, jimiž pochází obě od svého nejbližšího společného předka (§ 773 OZ).

Ve druhém stupni příbuzenství v linii vedlejší jsou spolu tedy příbuzní sourozenci (bratr, sestra). První stupeň příbuzenství v linii vedlejší není. Příbuzenství s mým bratrancem či sestřenicí je příbuzenství ve stupni čtvrtém.¹⁶⁷

K výpovědnímu důvodu pro potřeby příbuzných existuje poměrně bohatá judikatura.

Vypovědět nájem bytu z důvodu potřeby bytu podle § 2288 odst. 2 písm. b) může pouze pronajímatel, který je fyzickou osobou.¹⁶⁸

Pronajímatel musí ve výpovědi uvést, ve prospěch které z osob byt potřebuje. To platí i v případě dětí pronajímatele. Musí uvést, pro které z dětí byt potřebuje, pro které z nich tedy nájem bytu vypovídá. Pokud by nastala naléhavější bytová potřeba jiného dítěte, musí být podána nová výpověď ve prospěch tohoto dítěte.¹⁶⁹

Bylo judikováno, že je dána bytová potřeba dané osoby vždy, pokud nemá vlastní byt. Avšak je třeba posuzovat, zdali je také možné po nájemci spravedlivě požadovat, aby byt z toho důvodu opustil. Je třeba posuzovat věk nájemce, dobu, po kterou byt užíval, jeho zdravotní stav. Jinak by výpověď mohla být posouzena v rozporu s dobrými mravy.¹⁷⁰

¹⁶⁶ Např. HULMÁK, cit. 23, s. 461 nebo KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H, cit. 43, s. 336. nebo SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 154.

¹⁶⁷ KINCL, J., SKŘEJPEK M., URFUS V., cit. 2, s. 72.

¹⁶⁸ To lze dovodit z judikatury: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 3 Cdo 1/96.

¹⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006.

¹⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2297/2004.

Je nutné také posuzovat míru potřeby příbuzného, pro něhož pronajímatel byt potřebuje.¹⁷¹

8.3.4 Výpověď nájmu bez výpovědní doby podle § 2291

Pronajímatel má právo nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem (§ 2291 odst. 1 OZ). Jak již bylo uvedeno výše, jedná se o speciální ustanovení k § 2232 OZ. Pronajímatel má rovněž právo požadovat, aby nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, zároveň je stanovena lhůta jednoho měsíce, v níž musí nájemce byt nejpozději odevzdat (§ 2291 odst. 1 OZ).

Podle důvodově zprávy se jedná o výpověď sankčního charakteru a vzhledem k tomu, že zde není stanovena výpovědní doba, tak musí mít dané porušení určitou, a to nemalou intenzitu.¹⁷²

Vzhledem k tomu, že se jedná o výpověď bez výpovědní doby, tak nájem skončí doručením výpovědi nájemci, tedy okamžikem, kdy se výpověď dostane do sféry nájemce, viz 8.1.3 .

Jednoznačně musí být porušení intenzity vyšší, než je porušení hrubé, neboť pro hrubé porušení povinnosti nájemce může pronajímatel nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době (§ 2288 odst. 1 písm. a) OZ), kdežto pro zvláště závažné porušení bez výpovědní doby.

Občanský zákoník obsahuje demonstrativní výčet toho, co se rozumí porušením povinnosti zvláště závažným způsobem (§ 2291 odst. 2 OZ):

- nájemce nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- poškozují-li byt nebo dům závažným způsobem nebo nenapravitelným způsobem,
- způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
- užívají-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Vzhledem k tomu, že občanský zákoník uvádí neuzavřený výčet, tedy pouze

¹⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1359/2005.

¹⁷² Důvodová zpráva, k § 2291.

příklady zvláště závažného porušení povinností nájemcem, tak se může jednat i o porušení jiných povinností nájemce, ale musí být naplněna intenzita zvláště závažného porušení.

Zahraniční kodexy mohou vymezovat důvody pro výpověď bez výpovědní doby odlišně. To co je podle české právní úpravy klasifikováno jako hrubé porušení povinností, může být důvodem pro výpověď bez výpovědní doby. Německý kodex BGB upravuje jako výpovědní důvod, ze kterého je možné vypovědět nájem bez výpovědní doby, za určitých podmínek, prodlení s platbou jistoty nebo rušení pořádku v domě.¹⁷³

Z demonstrativního výčtu vyplývá, že došlo ke změně oproti předchozí právní úpravě. Jak již bylo uvedeno výše, prodlení s placením nájemného pro dobu tří měsíců bylo hrubým porušením povinnosti nájemce a zakládalo možnost pronajímatele vypovědět nájem s výpovědní dobou (§ 711 odst. 1 písm. b) ObčZ). Za hrubé porušení povinností nájemce bylo možné považovat také užívání bytu k jinému účelu než k bydlení.¹⁷⁴

Podle § 679 odst. 3 ObčZ: „*Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda (...)*“

Na základě tohoto srovnání je opět zřejmé, že zákonodárce v oblasti nájmu preferuje výpověď před odstoupením od smlouvy.

Pronajímatel musí uvést ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení povinností nájemce, a to pod sankcí nicotnosti.

OZ rovněž vyžaduje, aby pronajímatel předem nájemce vyzval, aby odstranil své závadné chování nebo odstranil protiprávní stav. Taková výzva musí předcházet doručení výpovědi a pronajímatel musí nájemci stanovit přiměřenou lhůtu k nápravě. Taktéž pod sankcí nicotnosti. (§ 2291 odst. 3 OZ)

Z dikce daného ustanovení lze dovozovat, že pokud nájemce odstraní své závadné chování, resp. odstraní závadný stav, tak pronajímateli zanikne právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud nájemce bude následně ve zvláště závažném

¹⁷³ SVATOŇOVÁ, Eva. Výpovědní důvody nájmu bytu bez výpovědní doby (dle o. z. a BGB). *Bulletin advokacie*, 7-8/2014, s. 42 a násl. Dostupný také z WWW: http://www.cak.cz/assets/komora/bulletin-advokacie/ba_7-8_web.pdf

¹⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000, ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2114.

porušování pokračovat, tak pronajímatel nebude povinen znovu jej vyzvat, neboť pronajímatel již výzvu učinil, nájemce sice napravil své závadné chování nebo protiprávní stav, avšak následně opět zvlášť závažně porušil své povinnosti. Tehdy již bude pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby. Přestože nájemce odstranil závadné chování či protiprávní stav způsobující zvlášť závažné porušení povinností nájemce, tak dané porušení však může přesto představovat hrubé porušení povinností, pronajímatel by tedy mohl využít právo vypovědět nájem podle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ.¹⁷⁵

8.3.4.1 Nezaplacení nájemného a nákladů na služby (...)

Podle § 2291 odst. 2 OZ je rozhodující doba, po kterou nájemce nezaplatil nájemné a náklady na služby. Tato doba činí alespoň 3 měsíce.

Jedná se tedy o obdobný výpovědní důvod, který znal § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku z roku 1964, ve znění účinném do 30. 3. 2006, avšak podle předchozí právní úpravy se jednalo o výpověď s výpovědní dobou, toto prodlení představovalo hrubé porušení povinností nájemce. Naopak podle § 711 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku, ve znění platném do 31. 12. 2013, byla rozhodná výše dluhu ze strany nájemce, a to výše odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.¹⁷⁶

Pokud se týká určitosti výpovědi z důvodu neplacení nájemného, tak Nejvyšší soud judikoval, že nejlepším způsobem skutkového vymezení daného výpovědního důvodu je uvedení konkrétních měsíců, za které nájemce nezaplatil nájemné a náklady na služby a dále uvedení toho, jakou částku nájemce nezaplatil.¹⁷⁷

Podle Nejvyššího soudu je neplacením nájemného i situace, kdy není nájemné placeno v plné výši, tedy pokud nájemce platí nižší nájemné, než které má platit.¹⁷⁸

§ 2291 odst. 2 OZ vymezuje nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců, jako příklad porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem.

Je podstatné, zdali k danému porušení došlo, přičemž protiprávní stav již nemusí trvat v době doručení výpovědi.¹⁷⁹

¹⁷⁵ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 157.

¹⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2008, sp. zn. 26 Cdo 731/2008.

¹⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009.

¹⁷⁸ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 372/2008, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 585/2002.

¹⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000.

V této souvislosti je nutné poukázat na § 2291 odst. 3 OZ. Jiná bude situace v případě, kdy nájemce protiprávní stav odstraní v přiměřené lhůtě, kterou nájemci poskytl pronajímatel. Pokud protiprávní stav nájemce v dané lhůtě odstraní, tak pronajímatel nebude oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.¹⁸⁰

Výše uvedené se tedy uplatní, pokud pronajímatel před doručením výpovědi sice nájemce vyzval k odstranění protiprávního stavu v přiměřené době, avšak nájemce protiprávní stav odstraní až opožděně, pak není rozhodné, že protiprávní stav již v době doručení výpovědi netrvá.

Nejvyšší soud se opakovaně zabýval otázkou souvislosti dobrých mravů a výpovědi pro neplacení nájemného, považoval za ustálenou judikaturu, že je opodstatněné zohlednění toho, zdali je výpověď z nájmu bytu pro neplacení nájemného v souladu s dobrými mravy. Bylo také judikováno, že pokud nájemce zaplatí dlužné nájemné po doručení výpovědi, tak to může mít vliv na soulad výpovědi s dobrými mravy. Odepřít pronajímateli právo výpovědi bylo však situací výjimečnou, musela to odůvodňovat tíživá sociální situace nájemce. Tato ustálená judikatura se však vztahovala k výpovědi pro neplacení nájemného podle právního stavu do 30. 3. 2006. V této době vyžadovala tato výpověď přivolení soudu. Soud mohl, v soudním řízení o přivolení k výpovědi, posoudit jednání pronajímatele, který dále na výpovědi trvá, i když nájemce dlužné nájemné zaplatil a jeho dluh byl způsoben onou závažnou tíživou sociální situací, jako jednání v rozporu s dobrými mravy.¹⁸¹

Vzhledem k tomu, že se jednalo o výpověď s přivolením soudu, měl nájemce možnost zaplatit dlužné nájemné i po doručení výpovědi, po podání žaloby pronajímatelem, či dokonce během soudního řízení o přivolení soudu, pokud nadále nájemné řádně platí. Ve výjimečné situaci, za prokázání příčinné souvislosti mezi neplacením nájemného a tíživou sociální situací nájemce, nemusel soud k výpovědi přivolit pro rozpor s dobrými mravy.¹⁸²

Avšak bylo nutné také zohledňovat důvody na straně pronajímatele, zdali je vůbec možné po něm spravedlivě požadovat, aby mu bylo odepřeno právo výpovědi, i když byl výpovědní důvod dán k okamžiku doručení výpovědi. Bylo rovněž judikováno, že objektivní tíživá situace nájemce nemůže sama o sobě znamenat rozpor dobrými

¹⁸⁰ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 157.

¹⁸¹ Např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2724/2008.

¹⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 880/2008.

mravy.¹⁸³

Judikatura se změnila v souvislosti s novelou občanského zákoníku. Po 30. 3. 2006 již výpověď pro neplacení nájemného nevyžadovala přivolení soudu. Nejvyšší soud rozhodl, že pokud soudy posuzují platnost výpovědi pro neplacení nájemného z hlediska souladu s dobrými mravy, tak nelze brát v úvahu to, že nájemce zaplatil nájemné až po doručení výpovědi. Právně významné jsou pouze okolnosti, které byly objektivně dány v okamžiku doručení výpovědi.¹⁸⁴

Na základě výše citované judikatury je možné upozornit pronajímatele, že v případě, kdy nájemce zaplatí dlužné nájemné před doručením výpovědi a zároveň pronajímateli doloží, že nájemné nezaplatil z důvodu tíživé sociální situace, měl by pronajímatel promyslet, zdali nebude vypovězení nájmu v rozporu s dobrými mravy. Měl by nejspíše zvážit důvody, které svědčí pro výpověď nájmu, tedy ono prodlení s placením nájemného a také důvody na straně nájemce. Může tedy dojít k situaci, že pronajímatel vyzve nájemce k zaplacení dlužného nájemného a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu podle § 2291 odst. 3 OZ. Nájemce v dané lhůtě nájemné nezaplatí, avšak proto, že tak zkrátka nemohl učinit z důvodu sociální situace. Nájemce však nájemné zaplatí dodatečně, a to před doručením výpovědi a zároveň se zaváže, že bude nadále platit nájemné včas, např. získal nové zaměstnání. Ač je pronajímatel oprávněn, podle § 2291 OZ, nájem vypovědět bez výpovědní doby, neboť nájemce zvlášť závažným způsobem porušil svou povinnost a protiprávní stav neodstranil v přiměřené době a není rozhodné, že protiprávní stav netrvá v době doručení výpovědi, tak by měl zohlednit, zdali bude výpověď v souladu s dobrými mravy.

Je třeba upozornit na přímo související ustanovení § 2253 OZ, které se týká dlužného nájemného, o němž je spor. § 2253 se však vztahuje i na náklady na služby a zálohy na služby (§ 2251 OZ). Nájemce je chráněn před výpovědí pro nezaplacení nájemného, pokud uloží dlužné nájemné nebo spornou část nájemného do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele. Jedná se o situace, kdy se strany nedohodnou o dlužném nájemném, sporu ohledně nájemného. Nájemce chce nájemné zaplatit, avšak v jiné výši, než požaduje pronajímatel. I za této situace je nájemce chráněn, pokud uloží dlužné nájemné do notářské úschovy, tak pronajímatel není oprávněn vypovědět nájem

¹⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2173/2002.

¹⁸⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2014, sp. zn. 26 Cdo 1948/2014, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2012, sp. zn. 26 Cdo 100/2012.

pro dlužné nájemné (§ 2253 odst. 1 OZ).

Nájemce má možnost bránit se v daném sporu případně i soudně, je chráněn před výpovědí. Pokud by pronajímatel, přes výše uvedené, nájem vypověděl, jednalo by se o neplatnou výpověď. Dle mého názoru je možné dovozovat neplatnost absolutní podle § 588 OZ, a to z důvodu, že by taková výpověď byla v rozporu se zákonem a zjevně narušovala veřejný pořádek, neboť je dána ochrana nájemce jako slabší smluvní strany a nájemce postupoval podle zákona.

Rovněž je třeba upozornit na § 2253 odst. 2 OZ, který se vztahuje na situaci, kdy pronajímatel odmítá plnit z nájemní smlouvy, protože nájemce nezaplatil nájemné. Pronajímatel je povinen plnit své povinnosti z nájmu jen v případě, že nájemce postupuje tak, jak bylo uvedeno, tedy prostřednictvím notářské úschovy a vyrozuměním pronajímatele, až tehdy se nájemce může úspěšně domáhat plnění ze smlouvy.¹⁸⁵

Naopak není možné, aby nájemce přestal platit nájemné, pokud pronajímatel neplní své povinnosti, např. pokud pronajímatel neodstraní poškození nebo vady bytu. Nájemce může postupovat podle zákona, např. podle § 2265 nebo § 2266 OZ.¹⁸⁶

Pan doktor Křeček dovozuje, že se nebude jednat o zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce, pokud sice nájemce nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, avšak sloužil pronajímateli jistotu (§ 2254 OZ), která postačuje na zaplacení dlužného nájemného, resp. nákladů na služby. Nájemce nesplnil svou povinnost, avšak pronajímateli nic nedluží, a to za podmínky, že se jedná o ojedinělý případ.¹⁸⁷

8.3.4.2 Poškození bytu nebo domu (...), způsobování jinak závažných škod nebo obtíží (...)

Podle demonstrativního výčtu stanoveného ustanovením § 2291 odst. 2 OZ, nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem mimo jiné tak, že: „... *poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí...*“

Předchozí právní úprava obdobný výpovědní důvod neobsahovala, avšak podle již citovaného ustanovení bylo možné od smlouvy odstoupit: „*Pronajímatel může*

¹⁸⁵ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1212.

¹⁸⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2573/2008.

¹⁸⁷ KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. *Bulletin advokacie*, 5/2014, s. 19.

kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda (...)“ (§ 679 odst. 3 ObčZ)

Pokud se týká poškození a vad, které způsobí nájemce, tak ty by měl nájemce také odstranit. Pokud je nájemce neodstraní a pokud nájemce za poškození a vady odpovídá, tak je odstraní pronajímatel na náklady nájemce (§ 2267 OZ). Obdobné ustanovení obsahovala i předchozí právní úprava v § 693 občanského zákoníku z roku 1964. Nicméně § 693 vyžadoval přechodí výzvu ze strany pronajímatele, a to před tím, než pronajímatel poškození odstraní.

Nejvyšší soud judikoval, že § 693 ObčZ je zvláštním případem objektivní odpovědnosti a jedná se o speciální ustanovení k obecným ustanovením o odpovědnosti za škodu. Pronajímatel nemůže žalovat nájemce o náhradu škody, kterou nájemce způsobil poškozením bytu, pokud zatím nevynaložil náklady na opravu bytu. Pronajímatel má právo po nájemci požadovat odstranění poškození nebo může opravit byt sám a žalovat nájemce o náhradu nákladů. Není však vyloučeno, aby pronajímatel požadoval náhradu způsobené škody nad rámec vynaložených nákladů na opravu bytu, a to podle obecných ustanovení o odpovědnosti za škodu.¹⁸⁸

Podle stejného rozsudku Nejvyššího soudu ČR: *„Ukončení nájemního vztahu nemá na existenci nároku pronajímatele dle uvedeného ustanovení vliv (...)*“

Dle mého názoru je uvedená judikatura aplikovatelná i podle účinné právní úpravy, tedy v souvislosti s § 2267 OZ.

V případě, že nájemce poškodil byt a pokud má tokové poškození intenzitu zvlášť závažného porušení povinností nájemce, tak je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bez ohledu na to, že nájem skončí, má pronajímatel právo požadovat náhradu nákladů, které vynaloží na odstranění poškození nebo vad, které nájemce způsobil a zároveň je neodstraní. (§ 2291, § 2267 OZ)

Pokud nájemce poškodil byt nebo dům a neodstraní dané poškození, avšak není naplněna intenzita porušení povinností pro výpověď bez výpovědní doby, tak se může rovněž jednat o hrubé porušení povinností nájemce, pronajímatel je tudíž oprávněn nájem vypovědět s výpovědní dobou.¹⁸⁹

Výpovědní důvod pro způsobení jiných škod či obtíží pamatuje na situace, kdy

¹⁸⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2014, sp. zn. 25 Cdo 1826/2014.

¹⁸⁹ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 147.

dochází k poškozování majetku pronajímatele nebo osob, které v domě bydlí. Nebo nájemce způsobuje obtíže svým chováním, např. tak, že obtěžuje nepřiměřenými emisemi. V obou případech musí být prokázáno zvlášť závažné porušení povinností nájemce.¹⁹⁰

8.3.4.3 Neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu (...)

Podle předchozí právní úpravy bylo možné klasifikovat užívání bytu k jinému účelu než k bydlení za hrubé porušení povinností nájemce, a tedy naplnění výpovědního důvodu výpovědi s výpovědní dobou. Hrubým porušením povinností nájemce bylo provozování podnikatelské činnosti v bytě, naopak takovým porušením povinností nebylo uvedení adresy pronajatého bytu jako místa podnikání.¹⁹¹

Nejvyšší soud dovodil, že pokud nájemce užívá byt převážně k účelu bydlení, tak za určitých podmínek může v bytě provozovat i výdělečnou činnost. Podmínkou je, že daná činnost: „*neobtěžuje vlastníka ani další nájemce nad přiměřenou míru (...)*“ Nejvyšší soud uvedl i příklady daných činností, zejména se jednalo o uměleckou činnost či kancelářskou činnost.¹⁹²

Občanský zákoník výslovně umožňuje nájemci v bytě i pracovat nebo podnikat, ale pouze za stanovených podmínek. Práce nebo podnikání nesmí způsobit zvýšené zatížení pro byt nebo dům (§ 2255 odst. 2 OZ).

Jak již bylo uvedeno, pro aplikaci zvláštních ustanovení o nájmu bytu je rozhodný účel nájmu. Účelem je uspokojování bytové potřeby (§ 2235 odst. 1 OZ.), viz 1.4 .

Aby se jednalo o nájem bytu, tak nájemce musí v bytě skutečně bydlet. Navíc může v bytě i pracovat nebo podnikat.¹⁹³

O zvlášť závažné porušení povinností nájemce se může jednat v případě, že nájemce využívá byt pouze k podnikání nebo pokud bude podnikání způsobovat zvýšené zatížení pro byt nebo dům, které bude představovat zvlášť závažné porušení povinností.¹⁹⁴

¹⁹⁰ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 163 a s. 164.

¹⁹¹ Např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3257/2008, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000.

¹⁹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008.

¹⁹³ KŘEČEK, Stanislav. Podnikání v bytě (§ 2255 odst. 2 o. z.) v souvislostech. *Bulletin advokacie*, 10/2015, s. 57.

¹⁹⁴ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 165.

8.3.5 Výpověď nájmu s dvouměsíční výpovědní dobou podle § 2283 odst. 1

Výpovědní důvod ze strany pronajímatele upravený v § 2283 odst. 1 OZ se týká problematiky následků smrti nájemce, resp. přechodu nájmu.

Smrtí nájemce v zásadě nájem bytu ex lege nezaniká. (Výjimkou je nájem služebního bytu podle § 2299 OZ a nájem bytu zvláštního určení podle § 2301 odst. 1 OZ)

K přechodu nájmu bytu, za splnění dalších podmínek stanovených OZ, může dojít v případě, že byl nájemce výlučným nájemcem bytu a v bytě s ním žila další osoba. Pokud by se totiž jednalo o společný nájem, tak nedojde k přechodu nájmu, stranou nájmu zůstávají ostatní nájemci. Pokud by v bytě nežila jiná osoba s nájemcem, tak nemá nájem na koho přejít, práva a povinnosti z nájmu by se stala předmětem dědictví.¹⁹⁵

Pokud by smrtí nájemce zároveň došlo k zániku manželství a pokud měli manželé společné nájemní právo k bytu nebo domu, tak nájemcem zůstává pozůstalý manžel. Nicméně pokud měl nájemní právo jen jeden z manželů v dané domácnosti, tak se aplikují ustanovení o nájmu bytu, § 2279 a násl. (§ 766 OZ). Srov. také kapitulu 1.6.2 .

K přechodu nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti může dojít za splnění kumulativně stanovených podmínek podle § 2279 odst. 1:

- nájemce zemřel,
- nejde o společný nájem bytu,
- existence dalšího člena nájemcovy domácnosti, který žil v bytě ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt,
- je-li oním členem domácnosti osoba jiná než stanoví výčet § 2279 odst. 1, tak k přechodu nájmu dojde, jen pokud s tím pronajímatel souhlasil.

Další práva a povinnosti při přechodu nájmu upravují ustanovení § 2279 a násl. OZ.

Rovněž může dojít k přechodu nájmu i na vícero osob, které splňují podmínky pro přechod nájmu. Práva a povinnosti z nájmu přejdou společně a nerozdílně. (§ 2279

¹⁹⁵ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 198.

odst. 3, § 2280 OZ)

Nedojde-li k přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti, tak přechází práva a povinnosti z nájmu na nájemcova dědice (§ 2282 OZ).

Pro případ, že dojde k přechodu nájmu na nájemcova dědice, je stanoveno právo vypovědět nájem. Toto práva svědčí jak pronajímateli, tak nájemcovu dědici (§ 2283 odst. 1 a odst. 2 OZ).

Pronajímatel může nájem vypovědět v kratší výpovědní době dvou měsíců. Ve výpovědi nemusí uvést její důvod.

Právo pronajímatele vypovědět nájem je omezeno lhůtou tří měsíců. Lhůta plyne od okamžiku, co se pronajímatel dozvěděl: „... že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.“ (§ 2283 odst. 1 OZ)

Lhůta je lhůtou prekluzivní, tedy jejím uplynutím právo dát výpověď z nájmu bytu zaniká. Jedná se o lhůtu hmotněprávní, nepostačí tedy, že je poslední den lhůty výpověď předána poskytovateli poštovních služeb, jako je tomu v případě lhůt procesních.¹⁹⁶

I v případě výpovědi podle § 2283 odst. 1 OZ se aplikuje § 2286 OZ, jedná se o požadavky písemné formy, doručení výpovědi nájemci, běhu výpovědní doby a nezbytnosti poučení nájemce o právu vznést námitky proti výpovědi a obrátit se na soudní přezkum.¹⁹⁷

9 Jiné způsoby skončení nájmu bytu

9.1 Vyklizení bytu

Jak již bylo zmíněno, tak smrtí nájemce v zásadě nájem bytu nezaniká. Nejsou-li splněny podmínky pro přechod nájmu na člena nájemcovy domácnosti, tak práva a povinnosti přechází na nájemcova dědice. Podmínky pro přechod nájmu jsou uvedeny v kapitole výše: 8.3.5 . Například se může jednat o situaci, kdy nájemce žil sám, není zde členů nájemcovy domácnosti nebo nájemce měl sice člena domácnosti, ale ten má vlastní byt nebo se jedná o jinou osobu, než stanoví výčet § 2279 odst. 1 a pronajímatel nedá k přechodu nájmu souhlas.

¹⁹⁶ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1273.

¹⁹⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1273.

Nájemcův dědic, ale rovněž i pronajímatel jsou oprávněni nájem vypovědět podle § 2283 OZ, výpovědí jsem se již v této práci zabýval.

Otázkou je, co v případě, kdy není nájemcův dědic znám. Pronajímatel se může dostat do situace, že nemůže nájem bytu vypovědět, neboť nezná nájemce, neví, na koho přešel nájem bytu, není vůči komu vypovídat a komu výpověď doručit.

I na tuto situaci občanský zákoník pamatuje a pronajímatel může i v tomto případě nájem bytu skončit. Může byt vyklidit podle § 2284 OZ, vyklizením nájem zaniká. Nejde tedy o výpověď, ale jde o faktické jednání.

Pronajímatel však s vyklizením musí počkat šest měsíců po smrti nájemce. S věcmi nájemce nelze nakládat libovolně, pronajímatel je povinen je uložit ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele, ale činí tak na náklad dědice. Nájemcův dědic je omezen lhůtou, ve které si může věci převzít a proplatit náklady na uskladnění. Pokud věci nepřevzme bez zbytečného odkladu, tak je pronajímatel oprávněn věci prodat, opět na účet dědice. Pokud se nájemcův dědic, který nebyl znám, přihlásí opožděně, tak může požadovat výtěžek z prodeje věci, ale musí uhradit náklady na úschovu věci. (§ 2284 OZ)

9.2 Oznámení učiněné osobou splňující podmínky pro přechod nájmu

Rovněž může dojít k situaci, kdy jsou splněny podmínky pro přechod nájmu na člena nájemcovy domácnosti, avšak daná osoba nechce v nájmu bytu pokračovat.

Osoba splňující podmínky pro přechod nájmu je oprávněna nájem bytu skončit. Může tak učinit oznámením vůči pronajímateli, které musí mít písemnou formu. Nájem zaniká dojitím oznámení do sféry pronajímatele (§ 2279 odst. 4 OZ).

Zaniká nájem toliko osoby, která učiní oznámení o nepokračování v nájmu, pokud nájem přešel na vícero členů nájemcovy domácnosti, tak nájem bytu pokračuje.¹⁹⁸ Což lze dovozovat i jazykovým výkladem § 2279 odst. 4 věty za středníkem, z použití slov „její nájem zaniká“.

Nelze souhlasit s tím, že dojde k dědění práv a povinností z nájmu, pokud člen nájemcovy domácnosti, který splňuje podmínky pro přechod nájmu, oznámí, že nechce v nájmu pokračovat podle § 2279 odst. 4 OZ, resp. § 2280 OZ, jak uvádí komentář

¹⁹⁸ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 179.

ŠVESTKA, J., DVORŽÁK, J., FIALA J. a kol., cit. 14, s. 1271. Neboť s oním oznámením občanský zákoník spojuje zánik nájmu (§ 2279 odst. 4). Ono oznámení připadá v úvahu právě tehdy, pokud dojde k přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti, ale oprávněná osoba nechce v nájmu pokračovat. Můžou tedy nastat dvě situace, nájem přejde na jednoho člena nájemcovy domácnosti nebo přejde na vícero osob. Pokud nájem přejde na jedinou osobu a ta učiní oznámení podle § 2279 odst. 4, tak nájem zaniká a nemůže tudíž přecházet na dědice. Nic na uvedeném nemění ani situace, kdy nájem přejde na vícero oprávněných osob, pokud oznámení učiní toliko jeden nájemce, tak budou v nájmu pokračovat ostatní členové domácnosti, resp. již nájemci.¹⁹⁹

Nájemce má právo učinit ono prohlášení pouze ve lhůtě jednoho měsíce od smrti původního nájemce. Jedná se o lhůtu prekluzivní, pokud uplyne, tak nájem skončí jinými způsoby skončení nájmu bytu. Strana může např. nájem bytu vypovědět, a to za podmínek stanovených zákonem nebo smluvně.²⁰⁰

9.3 Smrt nájemce

Jak již bylo uvedeno, smrtí nájemce v zásadě nájem nezaniká, může následně zaniknout oznámením, následnou výpovědí či vyklizením bytu. Touto problematikou jsem se již v práci zabýval.

Lze dovozovat, že smrtí nájemce nájem nekončí ani tehdy, pokud došlo k odúmrti, na stát se totiž hledí jako na zákonného dědice (§ 1634 OZ).²⁰¹

Z uvedené zásady zná občanský zákoník výjimku, jedná se o nájem služebního bytu a nájem bytu zvláštního určení, kdy nájem skončí smrtí nájemce (§ 2299 a § 2301 OZ).

Nájem služebního bytu je specifickým nájmem bytu. Speciální ustanovení o nájmu služebního bytu jsou v § 2297 až 2299 OZ. Význam služebního bytu spočívá v tom, že mohou být omezena práva nájemce a dále jsou zde upravena zvláštní ustanovení o skončení nájmu služebního bytu.

§ 2297 OZ vymezuje, kdy se jedná o nájem služebního bytu, jsou stanoveny dvě podmínky, které musí být naplněny kumulativně:

¹⁹⁹ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 179.

²⁰⁰ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 179 až 180.

²⁰¹ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 182 až 183.

- nájem bytu je ujednán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce
- a je-li podle výslovného určení smlouvy pronajat byt služební.

Zákon nevyžaduje, aby byl pronajímatel zároveň zaměstnavatelem daného zaměstnance (nájemce). Podstatné je, že je nájem bytu ujednáván v souvislosti s výkonem práce.²⁰²

Smrtí nájemce skončí nájem služebního bytu (§ 2299 OZ).

Osoba, která bydlela ve služebním bytě společně s nájemcem má práva zde bydlet i nadále, ale tomu může pronajímatel zabránit. Pronajímatel je oprávněn takovou osobu vyzvat k vyklizení bytu. Pro vyklizení bytu je stanovena lhůta tří měsíců od doručení výzvy k vyklizení bytu (§ 2299 OZ).

Dalším specifickým případem nájmu je nájem bytu zvláštního určení, který je upraven v § 2300 a 2301 OZ.

§ 2300 vymezuje nájem bytu zvláštního určení:

- byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením
- nebo byt v domě se zařízením pro tyto osoby
- nebo byt v domě s pečovatelskou službou.

Ve všech uvedených případech lze smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení uzavřít jen na základě písemného doporučení zřizovatele daného bytu nebo jeho právního nástupce.

Nájem bytu zvláštního určení skončí smrtí nájemce, na rozdíl od bytu služebního nejsou osoby, které v bytě bydlely společně s nájemcem, oprávněny v bytě nadále bydlet. V daném případě je výzva k vyklizení bytu, ze strany pronajímatele, formulována jako povinnost pronajímatele. Pronajímatel výzvu směřuje daným osobám s tím, že dané osoby jsou povinny byt vyklidit do tří měsíců od doručení výzvy (§ 2301 odst. 1 OZ).

§ 2301 odst. 2 OZ navíc omezuje pronajímatele ve výpovědi, neboť ten může nájem vypovědět jen se souhlasem zřizovatele daného bytu, resp. jeho právního nástupce.

9.4 Nájemce přestal vykonávat práci podle § 2297

Jedná se o specifický způsob skončení nájmu služebního bytu. Více k nájmu

²⁰² SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L., cit. 24, s. 221.

služebního bytu viz kapitola: 9.3 .

Nájem služebního bytu skončí, pokud nájemce přestane vykonávat práci, v souvislosti s níž, resp. s výkonem této práce byl ujednáán nájem bytu, a to uplynutím doby (§ 2298 OZ).

Okamžik, kdy nájem služebního bytu skončí, závisí na tom, zdali:

- nájemce přestal vykonávat práci podle § 2297 bez vážného důvodu
- nebo zdali nájemce přestal danou práci vykonávat, avšak měl k tomu vážný důvod.

Co se rozumí vážným důvodem, vymezuje občanský zákoník v demonstrativním výčtu § 2298 odst. 2. Vážným důvodem je věk, zdravotní stav, důvody na straně pronajímatele nebo jiný vážný důvod.

Pokud přestal nájemce vykonávat práci podle § 2297 z vážného důvodu, tak nájem skončí uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci (§2298 odst. 2 OZ). Jinak nájem služebního bytu skončí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal danou práci vykonávat (§ 2298 odst. 1 OZ).

Závěr

V této diplomové práci jsem se zabýval právní úpravou nájmu bytu, zejména otázkou skončení nájmu bytu a jednotlivými způsoby skončení nájmu bytu, mimo to uvádím rozbor některých podstatných základních otázek právní úpravy nájmu a nájmu bytu.

Je nutné mít na paměti, že nájem bytu je poměrně obtížnou a velice aktuální problematikou, a to i s ohledem na to, že došlo k rekonstrukci soukromého práva, která se dotkla samozřejmě i nájmu bytu. Prozatím není zřejmý výklad některých ustanovení občanského zákoníku. Na tomto místě je třeba si uvědomit pravidla časové působnosti občanského zákoníku, zejména § 3074 OZ, který zmiňuje v kapitole 1.3 a na některých dalších místech diplomové práce, kdy se některá rozhodnutí Nejvyššího soudu vyhlášená po 1. 1. 2014 zatím vztahují k předchozí právní úpravě. Podle předchozí právní úpravy se konkrétně posoudí vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku. Například platnost výpovědi doručené do 31. 12. 2013 se bude posuzovat podle dosavadních právních předpisů, k tomu dále v kapitole 8.1.3. Z toho vyplývá, že judikatura Nejvyššího soudu vztahující se k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, je otevřená.

Při práci s judikaturou není vždy snadné předvídat, které judikáty vztahující se k předchozí právní úpravě, budou použitelné i nadále.

V každém případě je podstatné poznamenat, že právní řád ČR spadá do kontinentální právní kultury, rozhodnutí soudů nejsou pramenem práva. Výjimkou je typicky situace, kdy Ústavní soud v rámci kontroly ústavnosti rozhoduje o návrzích na zrušení zákona nebo jiného právního předpisu nebo jejich jednotlivých ustanovení pro rozpor s ústavním pořádkem, resp. zákonem podle čl. 87 odst. 1 písm. a), b) Ústavy.²⁰³

Jak bylo uvedeno již v úvodu této práce, právo na ochranu bydlení patří mezi základní práva a svobody. To se promítá i do ochrany nájemce jako slabší smluvní strany. V rámci diplomové práce jsem na některé instituty chránící nájemce narazil. Již v první kapitole jsem se mimo jiné zaměřil na vymezení pojmu bytu. Zde je možné ochranu nájemce spatřovat v tom, že předmětem nájmu bytu může být i prostor, na rozdíl od předchozí právní úpravy, který není kolaudován k bydlení či prostor, který

²⁰³ PAVLÍČEK V. a kol. Ústavní právo a státověda, II. díl. Ústavní právo České republiky. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2015, s. 985.

není obytným prostorem. To, že není prostor určen k bydlení z pohledu práva veřejného, nemá na příště způsobovat absolutní neplatnost smlouvy a i v tomto případě se jedná o chráněný nájem a nájemce neztrácí svojí ochranu. Řešil jsem zde otázku, zdali nemohou být tato ustanovení občanského zákoníku spíše na újmu nájemci, co když bude pronajat prostor, který není způsobilý k důstojnému bydlení. Došel jsem k závěru, že prostor, který je předmětem nájemní smlouvy, musí být materiálně bytem, resp. obytným prostorem, ač není jako bytový formálně kolaudován. Jinými slovy bytem musí být prostor, který je k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý. Ochrana nájemců byla rozšířena i na nájemce domů. Napříště se i v tomto případě přiměřeně aplikují ustanovení o nájmu bytu. Důvodová zpráva rozšiřuje ochranu i na prostory, které nejsou částí domu, avšak slouží k bydlení, například houseboat. Některé zahraniční civilní kodexy výslovně stanoví, že houseboat může být předmětem nájemního bydlení. Ochrana nájemce jednoznačně sleduje i relativní kogentnost právní úpravy, kdy jsou nicotná smluvní ujednání, která by zkracovala práva nájemce. Ochrana nájemce se dále projevuje zejména v oblasti skončení nájmu. Uvedu několik příkladů. Nájemce může nájem bytu na dobu neurčitou vypovědět i bez uvedení důvodu. Naopak pronajímatel může nájem bytu vypovědět jen z důvodu uvedeného v zákoně, bez ohledu na to, zdali se jedná o nájem na dobu určitou nebo neurčitou. Pronajímatel je navíc povinen poučit nájemce o možnosti vznést proti výpovědi námítka a obrátit se na soud, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi. Na druhé straně došlo k určitým změnám oproti předchozí právní úpravě, a to ve prospěch pronajímatele. Pronajímatel již nepotřebuje k výpovědi, a to z jakéhokoliv výpovědního důvodu, přivolení soudu. Dále byl zrušen institut bytových náhrad. Výčet výpovědních důvodů podle § 2288 odst. 1 OZ, pro něž může pronajímatel nájem vypovědět, je stanoven demonstrativně.

Chráněno může být právo bydlení i jiných osob žijících v daném bytě, ač nebyly společnými nájemci daného bytu, a to za podmínek stanovených zákonem, jedná se o institut přechodu nájmu bytu. Případně může dojít k dědění práva nájmu bytu.

V diplomové práci jsem naplňoval cíle, které jsem si v úvodu práce předsevzal.

V první řadě jsem se zabýval otázkami, které je z mého pohledu vždy podstatné vyložit, bez ohledu na to, jakou dílčí otázkou nájmu bytu se daná kvalifikační práce dále zabývá. Práci jsem započal velice stručným popisem nájmu jako takového, jako závazku a výčtem podstatných náležitostí nájemní smlouvy. Následně jsem se pokusil o

výklad samotného pojmu bytu, jako pojmu právního, který přináší občanský zákoník v § 2236. Pro aplikaci zvláštních ustanovení o nájmu bytu je sice rozhodující účel nájmu, což je změna oproti předchozí právní úpravě, kdy byl rozhodující předmět nájmu, avšak i v této souvislosti bylo třeba zabývat se samotným pojmem bytu. Při výkladu pojmu bytu jsem se potýkal s obtížností jeho výkladu, v některých ohledech s jeho nešťastným vymezením v občanském zákoníku. Při zkoumání tohoto pojmu jsem se neobešel bez srovnání s předchozí právní úpravou. Nahlédl jsem i do zahraniční právní úpravy. Samozřejmě nemohu opomenout, že mi byla velice nápomocna citovaná odborná literatura. Také jsem aplikoval právo veřejné. V problematice pojmu bytu je možné očekávat novou judikaturu. Důležitým poznatkem je dále to, že byt není samostatnou věcí v právním smyslu. Je možné, aby za účelem uspokojování bytových potřeb byl pronajat celý dům či pozemek. I v této oblasti bylo nutné poukázat na podstatnou změnu oproti již neplatnému občanskému zákoníku. Dále jsem se zabýval prameny právní úpravy nájmu bytu, aplikovatelnými ustanoveními občanského zákoníku v této problematice a lehce nastínil prameny bytového práva. Porovnal jsem, zdali i zahraniční civilní kodexy, které byly vzorem pro občanský zákoník, obsahují zvláštní ustanovení o nájmu bytu. Není tomu tak vždy, typicky rakouský ABGB nebo francouzský Code civil jsou doplněny zvláštními zákony. V souvislosti s obecnými výklady o nájmu bytu, ale i v souvislosti se skončením nájmu bytu jsem se věnoval otázce bydlení manželů. V některých případech může dojít k tomu, že po rozvodu manželství to bude soud, kdo zruší nájemní právo jednoho z manželů. Nejvyšší soud judikoval, že pokud manželům svědčí společné nájemní právo, tak je třeba doručit výpověď oběma manželům. Nakonec jsem v první kapitole stručně uvedl základní rozdíly jiných souvisejících smluvních typů oproti nájemní smlouvě.

V kapitolách následujících jsem se zabýval již samotným skončením nájmu bytu se zaměřením na možné způsoby skončení nájmu bytu.

Na prvním místě uvádím přehled aplikovatelných ustanovení občanského zákoníku vztahujících se ke skončení nájmu bytu. Dále přehled možných způsobů skončení nájmu bytu, který jsem dovozoval nejenom přímo z občanského zákoníku, ale také z odborných publikací, které jsem na příslušném místě citoval.

Pokud se týká jednotlivých způsobů skončení nájmu bytu, tak za poznámku stojí zajímavý diskurs, který se odehrává v odborné literatuře ohledně odstoupení od nájemní

smlouvy, jestli bude vůbec v praxi připadat do úvahy odstoupení ze zákonných důvodů, když zákonodárce upravuje výpověď bez výpovědní doby v ustanoveních o nájmu, přičemž její využitelnost je předvídána v obdobných případech, resp. z obdobných důvodů, ne-li stejných, jako u odstoupení od smlouvy ze zákona. Je možné si povšimnout, že zákonodárce v oblasti nájmu preferuje výpověď před odstoupením od smlouvy. Z možných způsobů skončení byl věnován největší prostor výpovědi ze strany pronajímatele i nájemce. Výpověď je velice důležitým a v praxi nespočetněkrát objevujícím se právním jednáním. S ohledem na rozsah diplomové práce rozebírám základní otázky výpovědi, provádím srovnání s předchozí právní úpravou a cituji celou řadu důležitých judikátů. Pronajímatel může nájem bytu vypovědět jen z důvodů uvedených zákonem. Není možné, aby si smluvní strany ujednaly další výpovědní důvody, pro něž může pronajímatel nájem bytu vypovědět nebo kratší výpovědní dobu. Taková ujednání by byla nicotná, neboť by zkracovala práva nájemce, které mu zákon přiznává (§ 2235 odst. 1 OZ). Na tomto místě bych upozornil na podkapitulu věnující se výpovědi pronajímatelem podle § 2288 odst. 2 OZ, tedy výpovědi nájmu na dobu neurčitou s výpovědní dobou. V některé komentářové literatuře totiž došlo k zajímavé mylce ohledně toho, co se rozumí příbuzenstvím ve vedlejší linii v druhém stupni. Naopak je možné, aby smluvní strany ujednaly další výpovědní důvody, na základě kterých může nájem vypovědět nájemce, neboť takové ujednání posiluje postavení nájemce. Nájem bytu ujednaného na dobu neurčitou může nájemce vypovědět i bez uvedení důvodu. Podle předchozí právní úpravy mohl nájemce takto vypovědět i nájem ujednaný na dobu určitou. Nově může nájemce vypovědět nájem na dobu určitou pro změnu okolností podle § 2287 OZ, o dalších výpovědních důvodech pojednávám v příslušné kapitole. Výpověď je adresným právním jednáním, které musí být doručeno druhé straně. Vyžaduje se písemná forma výpovědi. V literatuře se objevuje diskurs ohledně právních následků nedodržení písemné formy výpovědi. Poměrně složitá je právní otázka, jaká forma se vyžaduje pro uzavření dohody o skončení nájmu bytu a jaké jsou následky nedodržení formy. Došel jsem k závěru, že je i nadále vyžadována písemná forma a nedodržení písemné formy způsobí absolutní neplatnost. V literatuře se objevují i jiné názory. Nájem ujednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, je však třeba vzpomenout institut obnovy nájmu. § 2285 OZ vzbuzuje v odborné literatuře otázku, zdali je možné obnovu nájmu vztáhnout i na nájem ujednaný na dobu neurčitou,

došel jsem k závěru, že nelze, a to při citování komentářové literatury. Nájem smrtí nájemce v zásadě nezaniká, avšak výjimkou je nájem služebního bytu a nájem bytu zvláštního určení, kdy nájem skončí smrtí nájemce. V diplomové práci se podrobněji zabývám i dalšími způsoby skončení nájmu bytu, rovněž za použití právních předpisů, odborné literatury a judikatury.

Jednotlivé způsoby skončení nájmu bytu jsou zařazeny v samostatných kapitolách, je tomu tak z důvodu přehlednosti.

Cílem této práce bylo také podávat přehledný náhled na danou problematiku, uvést nejdůležitější prameny této právní úpravy a pokoušet se i o výčty důležitých ustanovení občanského zákoníku, které danou otázku upravují a mohou být aplikovány. Tímto jsem sledoval praktickou využitelnost této diplomové práce a uživatelskou přívětivost pro případného čtenáře této práce. Takové přehledy jsem zpracoval např. v třetí a šesté podkapitole kapitoly první, jedná se o přehled základních pramenů nájmu bytu a bytového práva. V kapitole druhé, kde vymezuji jednak ustanovení týkající se skončení nájmu bytu, jednak možné způsoby skončení nájmu bytu dle občanského zákoníku.

Diplomovou práci se mi podařilo strukturovat, jak jsem si v úvodu předsevzal.

Mohu tedy jen doufat, že diplomová práce může být případnému čtenáři ku prospěchu při řešení některých otázek právní úpravy nájmu bytu. Přínosem této práce může být zejména systematické uchopení dané problematiky, ač jsem se s ohledem na požadovaný rozsah diplomové práce nevěnoval celé právní úpravě nájmu bytu. Dále snaha rozebrat relevantní ustanovení občanského zákoníku podrobněji, a ne toliko povrchně, a to za pomoci odborné literatury a judikatury. Citováním aplikovatelné judikatury rovněž podávám její základní přehled, což může čtenáři pomoci při interpretaci daných ustanovení občanského zákoníku. V neposlední řadě může být přínosné provedené srovnání některých ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, s předchozí právní úpravou.

Seznam zkratek

- OZ zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(také jako občanský zákoník, občanský zákoník z roku 2012)
- ObčZ zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(také jako občanský zákoník z roku 1964)
- ZOK zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
(o obchodních korporacích)
- SZ zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
(stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- SŘ zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Ústava ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Seznam pramenů

Odborná literatura:

- BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, 182 s. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7263-901-4.
- ČERNÁ, S., ŠTENGLOVÁ, I., PELIKÁNOVÁ, I. a kol. *Právo obchodních korporací*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 640 s. ISBN 978-80-7478-735-5
- DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první. Obecná část*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, 432 s. ISBN 978-80-7478-326-5.
- DVOŘÁK, J., MALÝ K. a kol. *200 let Všeobecného občanského zákoníku*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, 688 s. ISBN 978-80-7357-753-7.
- ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.
- FRANKOVÁ, M., a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014, 240 s. ISBN 978-80-87488-19-5.
- GERLOCH, A. *Teorie práva*. 5. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, 308 s. ISBN 978-80-7380-233-2.
- HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo. Obecná část*. 8. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012, 826 s. ISBN 978-80-7179-254-3.
- KINCL, J., SKŘEJPEK, M., URFUS, V., *Římské právo*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995, 408 s. ISBN 80-7179-031-1.
- KNAPP, V. *Teorie práva*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995, 247 s. ISBN 3-406-40177-5.
- KORECKÁ, V. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2. aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2011, 847 s. Judikatura (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-637-0.
- KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, 272 s. Praktik. ISBN 978-80-87576-99-1.

- NOVOTNÝ P., BUDÍKOVÁ P., IVIČIČOVÁ J., KEDROŇOVÁ K., ŠTÝSOVÁ M., ŠTROSOVÁ I. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 232 s. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5164-1.
- PAVLÍČEK V. a kol. *Ústavní právo a státověda, II. díl. Ústavní právo České republiky*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2015, 1152 s. ISBN 978-80-7502-084-0.
- RABAN, P. a kol. *Občanské právo hmotné: relativní majetková práva*. 1. vyd. Brno: Václav Klemm, 2013, 476 s. ISBN 978-80-87713-10-5.
- SALAČ, J. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vyd. Praha: Vodnář, 2003, 238 s. Prameny a nové proudy právní vědy. ISBN 80-85889-53-6.
- SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6.

Komentářová literatura:

- HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721-2054). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, 1335 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0.
- HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.
- KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, 616 s. ISBN 978-80-7400-524-4
- LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, 2400 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9.
- MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník. Velký komentář. Svazek I. § 1-117 Obecná ustanovení*. 1. vyd. Praha: Leges, 2013, 720 s. ISBN 978-80-87576-73-1.
- MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník. Velký komentář. Svazek III. § 419-654. Věci a právní skutečnosti*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, 1264 s. ISBN 978-80-7502-003-1.
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1700 s. ISBN 978-80-7478-638-9.

- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek II.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 752 s. ISBN 978-80-7478-477-4.
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I, II.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, 2321 s. ISBN 978-80-7400-108-6.

Internetové zdroje:

- Bydlení v České republice v číslech (září 2015). Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. [online]. 21. 10. 2015 [cit. 2015-12-01]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/13d9e867-5995-437d-a951-e6d4ac08eda9/Bydleni-v-CR-v-cislech-\(zari-2015\).pdf?ext=.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/13d9e867-5995-437d-a951-e6d4ac08eda9/Bydleni-v-CR-v-cislech-(zari-2015).pdf?ext=.pdf)
- DCL and/or Uitgeverij Althea BV. Dutch Civil Code. Dutch Civil Law. [online]. © [cit. 2015-11-22]. Dostupné z: <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook077.htm>
- Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze. NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK. Ministerstvo spravedlnosti ČR [online]. © 2013–2015 [cit. 2015-11-22]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>
- juris GmbH, Saarbrücken. German Civil Code BGB. . [online]. © 2015 [cit. 2015-11-22]. Dostupné z: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/index.html
- Justice Québec . Civil Code of Québec. . [online]. 1 November 2015 [cit. 2015-11-22]. Dostupné z: http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/CCQ_1991/CCQ1991_A.html
- Mietrechtsgesetz (MRG). *jusline*. [online]. 22. November 2015 [cit. 2015-11-22]. Dostupné z: https://www.jusline.at/Mietrechtsgesetz_%28MRG%29.html

Odborné články:

- BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy*, 3/2015, s. 77.
- ELIÁŠ, Karel. K pojetí dispozitivního práva v občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, 9/2015, s. 13. Dostupný také z WWW: <http://www.bulletin-advokacie.cz/k-pojeti-dispozitivniho-prava-v-obcanskem-zakoniku>
- KORBEL, František. Přejícná ustanovení hmotného práva v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *Rekodifikační novinky*, 7/2014, s. 3.

- KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*. [online]. 2013. [cit. 2016-02-22]. Dostupný z WWW: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku?browser=mobi>
- KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. *Bulletin advokacie*, 5/2014, s. 19. Dostupný také z WWW: http://www.cak.cz/assets/komora/bulletin-advokacie/ba_05_2014_web.pdf
- KŘEČEK, Stanislav. Podnikání v bytě (§ 2255 odst. 2 o. z.) v souvislostech. *Bulletin advokacie*, 10/2015, s. 56. Dostupný také z WWW: <http://www.bulletin-advokacie.cz/podnikani-v-byte-2255-odst.-2-o.-z.-v-souvislostech?browser=mobi>
- REDAKCE. K výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem podle § 2287 o. z. *Bulletin advokacie*, 5/2014, s. 44. Dostupný také z WWW: http://www.cak.cz/assets/komora/bulletin-advokacie/ba_05_2014_web.pdf
- SVATOŇOVÁ, Eva. Výpovědní důvody nájmu bytu bez výpovědní doby (dle o. z. a BGB). *Bulletin advokacie*, 7-8/2014, s. 42. Dostupný také z WWW: http://www.cak.cz/assets/komora/bulletin-advokacie/ba_7-8_web.pdf

Judikatura:

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 1999 sp. zn. 2 Cdon 1010/97
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1848/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2001 Cdo 2152/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2003 28 Cdo 695/2002
- Rozsudek Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 15. 4. 1999, č. j. 11 C 46/99-41
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15. 10. 1999, č. j. 25 Co 574/99-116
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 01. 2002, sp. zn. 26Cdo 400/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 02. 05. 2013, sp. zn. 26 Cdo 1506/2012
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1981/2000

- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2228/2008
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 11. 2007, sp. zn. 26 Cdo 3044/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. října 2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 9. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 6. 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2012, sp. zn. 25 Cdo 4850/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 1. 2006, č. j. 26 Cdo 813/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10 2015, sp. zn. 26 Cdo 801/2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 06 2008, sp. zn. 26 Cdo 3842/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 11 2008, sp. zn. 26 Cdo 238/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11 2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12 2004, sp. zn. 28 Cdo 2454/2004
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 26 Cdo 5529/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2001 sp. zn. 26 Cdo 1846/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2008, sp. zn. 26 Cdo 731/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 372/2008
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 585/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2724/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 880/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2173/2002
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2014, sp. zn. 26 Cdo 1948/2014
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2012, sp. zn. 26 Cdo 100/2012
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2573/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10 2014, sp. zn. 25 Cdo 1826/2014

- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3257/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 2008, sp. zn. 28 Cdo 964/2008
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2004 sp. zn. 26 Cdo 1222/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1012/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2817/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 933/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1642/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1/96
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2297/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1359/2005

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá nájmem bytu. S ohledem na požadovaný rozsah diplomové práce nebylo možné zpracovat dané téma komplexně. Cílem této diplomové práce je systematicky rozebrat pouze některé otázky právní úpravy nájmu bytu. Diplomová práce se věnuje výkladu některých obecných otázek nájmu bytu a za druhé skončení nájmu bytu se zaměřením na jednotlivé způsoby skončení nájmu bytu. Práce pojednává o absolutním zániku nájmu bytu.

Předmětem práce jsou vybraná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, za použití odborné literatury a práce s judikaturou. V některých případech dochází k srovnání s předchozí právní úpravou, zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.

Diplomová práce je členěna do devíti kapitol, ty jsou dále členěny do podkapitol.

První kapitola se zabývá základním vymezením nájmu, rozborem pojmu bytu a domu, právní úpravou nájmu bytu a stručným popsáním rozdílů souvisejících smluvních typů od smlouvy o nájmu bytu.

Druhá kapitola podává přehled ustanovení občanského zákoníku týkajících se skončení nájmu bytu a přehled možných způsobů skončení nájmu bytu.

Kapitoly následující obsahují rozbor jednotlivých případů skončení nájmu bytu.

Třetí kapitola vymezuje institut odstoupení od smlouvy, porovnává jej s předchozí právní úpravou a řeší otázku možnosti odstoupit od nájemní smlouvy ze zákonných důvodů.

Následující kapitoly zmiňují za prvé skončení nájmu bytu ujednaného na dobu určitou uplynutím doby a obnovu nájmu, za druhé otázku zániku bytu, za třetí zánik nájmu splnutím práva a povinnosti v jedné osobě.

Kapitola sedmá pojednává o dohodě o skončení nájmu, řeší formu této dohody a případné následky nedodržení požadované formy, při srovnání s předchozí právní úpravou.

Nejobsáhlejší kapitolou je kapitola osmá, výpověď. Jedná se o podrobný rozbor výpovědi ze strany nájemce i pronajímatele.

Kapitola devátá obsahuje možné způsoby skončení nájmu bytu související se smrtí nájemce, resp. skončení nájmu bytu smrtí nájemce v případě nájmu služebního bytu a bytu zvláštního určení. Dále zmiňuje specifický způsob skončení nájmu služebního bytu.

Abstract

This thesis deals with residential lease. Due to the limited scope of the thesis it was impossible to cover the topic in a more comprehensive manner. The aim of the thesis is to systematically analyse only some issues of legal regulation of the residential lease. The thesis discusses the interpretation of certain general issues of the residential lease and the termination of the residential lease, focusing on various ways of termination. The thesis deals with absolute termination of residential lease.

The thesis focuses on selected provisions of Act No. 89/2012 Sb., the Civil Code, using the scientific literature, the thesis is also concerned with relevant practise of courts. In some cases, the thesis compares the current Civil Code with the previous legal regulation, Act No. 40/1964 Sb., the Civil Code, as amended.

The thesis is divided into nine chapters, which are subdivided into subchapters.

The first chapter deals with the basic definition of the lease, analysis of the concept of apartment and house, legal regulation of the residential lease and it briefly describes the differences between a lease and other related contracts.

The second chapter provides an overview of the provisions of the Civil Code relating to termination of the residential lease and outlines possible ways of termination of the residential lease.

The following chapters contain an analysis of particular forms of termination of the residential lease.

The third chapter defines the institution of withdrawal from a lease contract, compares it with the previous legislation and discusses the options of withdrawal from a lease contract for legal reasons.

The following chapters firstly mention expiration of a fixed-term lease and renewal of the lease, secondly the issue of cessation of existence of apartment, thirdly termination of the lease by merger of rights and duties in one person.

Chapter seven considers the agreement to terminate the lease, addresses the form of such agreement and the potential consequences of failure to comply with the required form. This chapter also includes a comparison with the previous legislation.

Chapter eight is the most extensive, focusing on the notice of termination of the residential lease. This is a detailed analysis of the lessee's and lessor's notice of termination of the lease.

Chapter nine encompasses the possible ways of termination of the residential lease related to death of the lessee, respectively termination of the lease by death of the lessee of a company apartment or a special-purpose apartment. It also mentions specific way of termination of the lease of a company apartment.

Název diplomové práce v anglickém jazyce

- Residential lease

Klíčová slova

- nájem bytu
- skončení nájmu bytu
- výpověď z nájmu bytu

Keywords

- residential lease
- termination of the residential lease
- notice of termination of the residential lease