

UNIVERZITA KARLOVA
Právnická fakulta

Mgr. Suchý Jan

Nájem bytu se zvláštním zřetelem k jeho skončení

Rigorózní práce

Pověřený akademický pracovník: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Tematický okruh: Občanské právo

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 1. 1. 2018

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 217 290 znaků včetně mezer.

Mgr. Suchý Jan

V Praze dne 1. 1. 2018

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval panu doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D. za ochotu vést mou rigorózní práci, trpělivý přístup a za cenné rady, které mi při psaní práce poskytoval.

Obsah

Úvod.....	6
1. Historický exkurz.....	8
1.1 Římské právo.....	8
1.2 Všeobecný občanský zákoník (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch)	10
1.3 Nájem bytu v období let 1914-1938.....	13
1.4 Nájem po roce 1948.....	18
1.5 Občanský zákoník z roku 1964.....	22
1.5.1 Změny po roce 1989.....	25
2. Právní úprava nájmu bytu.....	29
2.1 Základní charakteristika nájmu bytu.....	29
2.2 Odlišení nájemní smlouvy od jiných smluvních typů.....	30
2.3 Smluvní strany.....	32
2.4 Byt jako předmět nájmu.....	34
2.5 Doba nájmu.....	36
2.6 Nájemce jako slabší smluvní strana.....	38
2.7 Práva a povinnosti vyplývající ze skončení nájmu bytu.....	40
3. Dohoda.....	44
4. Uplynutí doby nájmu.....	46
5. Splynutí.....	49
6. Smrt.....	51
6.1 Smrt nájemce.....	51
6.2 Smrt pronajímatele.....	55
7. Výpověď.....	56
7.1 Obecná charakteristika a náležitosti výpovědi.....	56

7.1.1	Výpovědní důvod.....	59
7.1.2	Poučení nájemce o jeho právu vznést námitky proti výpovědi a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem	60
7.2	Výpověď nájmu bytu na dobu určitou ze strany nájemce	62
7.3	Výpověď nájmu bytu na dobu neurčitou ze strany nájemce.....	64
7.4	Výpověď nájmu bytu bez výpovědní doby ze strany nájemce	65
7.4.1	Pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu ani v dodatečně lhůtě.....	66
7.4.2	Nepoužitelnost předmětu nájmu k účelu bydlení	68
7.4.3	Brání-li užívání bytu nájemcem právo třetí osoby	69
7.4.4	Brání-li užívání bytu nájemcem ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci na základě zákona	70
7.4.5	Částečný zánik věci.....	71
7.4.6	Porušení povinností pronajímatelem zvláště závažným způsobem ..	72
7.5	Výpověď ze strany pronajímatele obecně.....	73
7.6	Výpověď nájmu na dobu určitou ze strany pronajímatele	73
7.6.1	Hrubé porušení povinností nájemcem.....	74
7.6.2	Odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin.....	83
7.6.3	Vyklizení bytu z důvodu veřejného zájmu.....	84
7.6.4	Jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu	85
7.7	Výpověď nájmu na dobu neurčitou ze strany pronajímatele	86
7.7.1	Byt má být užíván pronajímatelem nebo jeho manželem	86
7.7.2	Pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného	87
7.8	Výpověď nájmu bez výpovědní doby ze strany pronajímatele.....	89
7.8.1	Nezaplacení nájemného a nákladů na služby po dobu tří měsíců ...	90
7.8.2	Poškození bytu nebo domu závažným či nenapravitelným způsobem.....	92

7.8.3	Způsobení jiných závažných škod nebo obtíží pronajímateli	93
7.8.4	Užívání bytu nájemcem neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu.....	93
7.9	Výpověď v případě přechodu nájmu bytu na nájemcovy dědice	94
8.	Odstoupení od smlouvy.....	95
9.	Odstupné.....	98
10.	Zánik předmětu nájmu.....	100
11.	Zánik nájmu bytu rozhodnutím soudu.....	102
12.	Narovnání.....	105
13.	Specifika zániku nájmu bytu u zvláštních typů nájmu.....	107
13.1	Zánik nájmu služebního bytu	107
13.2	Zánik nájmu bytu zvláštního určení.....	109
13.3	Zánik nájmu družstevního bytu	110
13.3.1	Vyloučení člena z bytového družstva	112
13.3.2	Převod družstevního podílu.....	114
13.3.3	Přechod družstevního podílu	115
	Závěr.....	116
	Seznam zkratk.....	119
	Seznam použitých zdrojů.....	120
	Abstrakt.....	126
	Abstract.....	128
	Keywords.....	130
	Klíčová slova.....	130

Úvod

Jednou ze základních lidských potřeb je i potřeba bydlení. Vzhledem ke skutečnosti, že vlastnictví nemovitosti je pro mnoho osob nedostupné, je nájem bytu velmi využívaným institutem, umožňující mnoha osobám uspokojovat své základní potřeby. V zájmu společnosti by proto měla být jednoznačná úprava tohoto institutu, která by byla srozumitelná i pro laické osoby bez právního vzdělání.

Vzhledem k nespornému sociálnímu charakteru bydlení byl institut nájmu bytu vždy předmětem státní regulace. Za slabší smluvní stranu je zákonodárcem považován nájemce, přičemž podobnost v postavení nájemce lze najít například u postavení spotřebitele.

Nájem bytu je samozřejmě institutem občanského práva, a jako takový se tedy stal předmětem rekonstrukce soukromého práva, která nabyla účinnosti 1.1.2014. Nový občanský zákoník zavedl v oblasti nájmu bytu jisté změny, čímž učinil toto téma velice aktuálním.

V důsledku nové právní úpravy došlo v oblasti nájmu bytu ke zvětšení prostoru pro autonomii vůle smluvních stran. Dřívější právní úprava byla z tohoto pohledu více restriktivní, neboť v případě některých výpovědních důvodů si byl pronajímatel povinen k výpovědi nájmu bytu vyžádat přivolení soudu a nájemce měl za určitých okolností právo požadovat bytovou náhradu. Další zásadní ingerenci státu do této oblasti představovala regulace nájemného, která podstatně omezovala smluvní volnost stran.

Současná právní úprava je tak vůči nájemci výrazně méně ochránářská, a tudíž benevolentnější vůči pronajímateli. Navzdory této skutečnosti však byla ochrana nájemce do určité míry zachována dodnes. Projev této ochrany lze spatřovat například v obecném zákazu ujednání v neprospěch nájemce, když tato ujednání jsou zdánlivá, a tudíž se k nim nepřihlíží. Ochrana nájemce vyplývá i z ustanovení týkajících se například výpovědních důvodů z nájmu bytu ze strany pronajímatele a dalších ustanovení podrobně popsanych v této práci.

Z celé problematiky nájmu bytu si za téma této práce autor zvolil jeho zánik, neboť se jedná o oblast velmi komplexní a zajímavou. Za jeden z cílů práce si autor určil analýzu právní úpravy, a to jak nejdůležitějších a nejvyužívanějších způsobů zániku závazku z nájmu bytu, tak i těch způsobů, které jsou méně časté a využívané. Jako další cíl práce si autor vytkl identifikaci problémů vzniklých v souvislosti s novou právní úpravou.

V rámci práce se dále autor zabývá otázkou rovnováhy práv nájemce a pronajímatele, tedy otázkou, zda občanský zákoník a další právní předpisy poskytují nájemci dostatečnou ochranu při skončení nájmu bytu a zda zároveň neomezují pronajímatele nad přiměřenou míru.

První část práce obsahuje přehled historických úprav nájmu bytu a jeho zániku od římskoprávní úpravy, přes Všeobecný zákoník občanský z roku 1811, přes období let 1948 - 1989 až do 31.12.2013, tedy až do zrušení občanského zákoníku z roku 1964. V další části práce autor vymezil základní pojmy související s nájmem bytu, zejména pojem bytu, odlišení nájmu od jiných podobných právních institutů, přičemž tato část obsahuje i rozbor ochrany nájemce jako slabší smluvní strany. Následně se v hlavní části práce autor věnuje analýze jednotlivých způsobů zániku závazku vyplývajících z nájmu bytu, která byla z důvodu přehlednosti rozdělena do jednotlivých kapitol. V závěru této práce se autor zaměřil na celkovou komparaci současné a předchozí právní úpravy, hodnocení změn, jež nová právní úprava přinesla, a to jak z pohledu nájemce, tak pronajímatele. V závěru autor zároveň upozorňuje na nedostatky současné právní úpravy a podává návrhy *de lege ferenda*.

1. Historický exkurz

1.1 Římské právo

Zásadní význam římského práva lze spatřovat zejména ve skutečnosti, že se jednalo o první evropský právní systém, jenž upravoval právní vztahy ve společnosti, která byla založena na výrobě zboží, peněžních vztazích a tržním hospodářství. Značný přínos římského práva spočívá také ve skutečnosti, že se téměř v úplnosti dochovalo, a proto se stalo základem mnoha dalších velkých evropských kodifikací. Příkladem lze uvést Code civil, Bürgerliches Gesetzbuch a Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch.

Majetková práva se v římskoprávní úpravě dělila na práva věcná a práva obligační neboli závazková. Práva závazková jsou také označována za práva relativní, tedy práva působící toliko mezi několika subjekty, na rozdíl od práv věcných, které působí *erga omnes*. Závazkový právní vztah se vyznačuje povinností jedné strany (dlužník, *debitor*) poskytnout druhé straně (věřitel, *creditor*) nějaké plnění. Plnění bylo poskytováno na základě smlouvy, k jejímuž uzavření bylo třeba svobodné projevu vůle subjektů a jejich sjednocení, tedy *consensu*.

Nájem jako takový nebyl v rámci římského práva výslovně upraven. Nejblíže k nájemnímu vztahu dle dnešního pojetí měl institut *locatio conductio rei*.

Locatio conductio rei byla konsenzuální smlouva, kdy jedna ze stran (označovaná jako *locator* – pronajímatel) postoupila druhé straně (označované jako *conductor* – pachtýř, nájemce) do detence individuálně určenou věc, aby ji v případě nájmu užívala, v případě pachtu užívala a požívala, a to po sjednanou dobu a za sjednanou úplatu. Ze skutečnosti, že se jednalo o smlouvu konsenzuální, vyplývá, že k perfekci, na rozdíl od smluv reálných, není třeba dohoda a předání věci, nicméně postačuje toliko shodná vůle stran. *Locatio conductio rei* byla smlouva

synallagmatická, to znamená, že obě strany zavazovala k vzájemně podmíněnému plnění.¹

Na základě této smlouvy měl pronajímatel za povinnost převést věc do detence nájemce, zajistit nerušené užívání věci a zaručit nájemci, že nebude věci zbaven. Dále pronajímatel musel udržovat věc v dobrém stavu, platit veřejné dávky (daně) a samozřejmě měl právo žádat po nájemci úhradu nájemného.

Conductorovi ze smlouvy plynula povinnost platit nájemné, a to i za situace, kdy nemohl věc užívat z důvodu překážek na své straně. Další povinností *conductora* bylo užívat věc pouze ujednaným způsobem. Po skončení smlouvy měl *conductor* povinnost vrátit věc *locatorovi*.

Nájemní smlouva skončila uplynutím doby, na kterou byla sjednána, odstoupením *locatora* z důvodu neplacení nájemného, nebo odstoupením *conductora* za předpokladu, že věc měla vady, které bránily užívání věci ke smluvenému účelu.

Smluvní strany si dále mohly ujednat tzv. *Locatio – conductio irregularis*. Tato modalita spočívá ve skutečnosti, že při skončení užívání věci, je buď tato věc vrácena *locatorovi*, nebo *conductor* zaplatí předem sjednanou cenu.²

Z výše uvedeného tedy jednoznačně vyplývá, že římská úprava *Locatio conductio rei* položila základ dnešní úpravě nájemních vztahů, neboť i dnešní nájemní vztahy spočívají v přenechání věci k užívání po předem sjednanou dobu, přičemž pronajímatel i nájemce mají vzájemná práva a povinnosti. V římském právu byly vymezeny i základní pojmové znaky nájemního vztahu, jako jsou úplatnost a dočasnost.

¹ KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice, s. 250 a násl.

² KINCL, Jaromír, Michal SKŘEJPEK a Valentin URFUS. *Římské právo*. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice, s. 254.

Pro úplnost je však třeba uvést, že základní pojmy nájemního práva, jakými jsou nájemce, nebo nájemní doba, nebyly zpracovány římskými právníky, ale až později německými pandektistiky.

1.2 Všeobecný občanský zákoník (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch)

Snahy o kodifikaci rakouského občanského práva lze najít pochopitelně již před vydáním ABGB. Například již za panování Marie Terezie (1740-1780) byl vydán Codex Teresianus universalis. Ten se však závaznou kodifikací nikdy nestal. Za vlády jejího syna Josefa II. (1780 - 1790) byla sestaven první díl občanského zákoníku, který byl vydán v roce 1786. Kodifikační práce na občanském zákoníku pak pokračovaly dále, až byl nakonec 1. června 1811 patentem císaře Františka I. vyhlášen ABGB, a to s platností pro všechny země Rakouského císařství, vyjma zemí Koruny uherské.

ABGB byl následně přeložen z německého jazyka do českého jazyka pod názvem „Kniha všeobecných zákonů městských“.³ Tato zásadní právní norma byla následně v roce 1918 přejata do československého právního řádu zákonem č. 11/1918 Sb., tzv. recepčním zákonem.

ABGB rušil dosavadní právní úpravu občanskoprávních vztahů a stal se tak výlučným právním předpisem. ABGB byl členěn do úvodu a tří dílů a skládal se z 1502 paragrafů. Smlouvy nájemní a pachtovní upravoval díl druhý, hlava dvacátá pátá v ustanovení § 1090 a násl. ABGB.

V § 1090 definuje ABGB nájemní smlouvu jako smlouvu, kterou někdo obdrží užívání nespotřebitelné věci, a to na určitý čas a za určitou cenu. Dle pravidla zakotveného v § 1091 ABGB se posuzovalo, zda se jedná o nájemní či pachtovní smlouvu. Za předpokladu, že šlo užívat věc bez dalšího vzdělávání, jednalo se o smlouvu nájemní, avšak pokud šlo věc užívat pouze s pílí a přičiněním jednalo se o

³ ADAMOVÁ, Karolina a Ladislav SOUKUP. *Prameny k dějinám práva v českých zemích*. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. Dokumenty (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk), s. 219.

smlouvu pachtovní. V případě, že by byly přenechány věci obou druhů, posuzovala se smlouva podle povahy věci hlavní.

Nájemní smlouvy mohly být sjednány za stejných podmínek jako smlouvy tržové, to znamená, že nestanovila-li smlouva výslovně jinak, nájemné vycházelo z ceny tržní. Vlastník mohl vedle svých movitých a nemovitých věcí pronajmout také svá práva. Nájemní smlouva představovala typické závazkové právo, avšak pokud byla v souladu s § 1095 zapsána do veřejného seznamu, jednalo se o právo věcné.

Speciální úprava nájmu bytu v ABGB absentovala, a tudíž se na nájem bytu použila obecná ustanovení o nájmu. Nájemci bytu tedy nebyla poskytována žádná zvláštní úprava a byl chráněn jako každý jiný nájemce. Smlouva o nájmu byla v ABGB smlouvou konsenzuální, a jejími podstatnými náležitostmi byla dohoda o věci (předmětu nájmu) a ceně (nájemném).

Pronajímatel měl ze smlouvy povinnost na vlastní náklady udržovat věc v upotřebitelném stavu a nerušit nájemce ve smluveném užívání věci. V případě, že by věc měla bez nájemcovy viny takové vady, že by nebyla vhodná ke smluvenému užívání, nájemce by v této části neměl povinnosti hradit nájemné. Pokud se jednalo o nájem nemovité věci, nemohl se tohoto práva nájemce předem platně vzdát.

Pokud byla věc pronajata na jeden rok či více let, a nebylo-li mezi stranami ujednáno jinak, popřípadě nevyplývalo-li něco jiného z místních zvyklostí, hradilo se nájemné pololetně. U nájmu kratších se nájemné hradilo až po uplynutí doby nájmu. ABGB rovněž upravoval podmínky pro prominutí nájemného. Například nebylo-li možné najaté věci vůbec upotřebit či užívat pro mimořádné události jako válku, nákazu, požár nebo velké povodně, živelní pohromy nebo pro úplnou neúrodu, nebyl pronajímatel povinen ji znovu zřídit, avšak v takovém případě nájemce nemusel hradit nájemné.⁴

⁴ SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Vodnář, 2003. Prameny a nové proudy právní vědy, s. 15.

Při vrácení věci pronajímateli nájemce odpovídal za poškození nebo opotřebení věci, a to pokud byly způsobeny jeho vinou, popřípadě vinou podnájemníka. Nájemce však neodpovídal za náhodu. V případě, že se pronajímatel chtěl domáhat náhrady škody, musel tak učinit v prekluzivní lhůtě jednoho roku, která začala běžet od vrácení předmětu nájmu pronajímateli.

ABGB dále upravoval i zánik nájmu. K zániku nájmu mohlo dojít jednak zkázou věci. V případě, že ke zkáze věci došlo zaviněním jedné ze stran nájmního vztahu, náležela druhé straně náhrada.

V § 1113 ABGB stanovil, že nájmní smlouva zanikla uplynutím doby, na kterou byla sjednána, a to ať výslovně, či mlčky. V § 1115 byl také zakotven institut obnovení smlouvy. K obnovení nájmu došlo, pokud byla v nájmní smlouvě zakotvena možnost výpovědi, avšak k jejímu podání nebylo přistoupeno. Za předpokladu, že možnost výpovědi ujednána nebyla, došlo k obnovení nájmní smlouvy mlčky tak, že nájemce věc i po uplynutí sjednané nájmní doby užíval a pronajímatel to připustil. V takovém případě se nájmní smlouva obnovovala za stejných podmínek.⁵

Jak vyplývá z výše uvedeného, další možností skončení nájmní smlouvy byla výpověď. Tento způsob skončení nájmu byl také v ABGB nejrozsáhleji upraven. Zákon stanovil, že pokud trvání nájmní smlouvy nebylo určeno výslovně ani mlčky, musí ta strana, která chce smlouvu ukončit druhé straně smlouvu vypovědět, a to ve lhůtách, které jsou z pohledu dnešní právní úpravy výrazně kratší. Výpovědní lhůta u movité věci činila 24 hodin a u věci nemovité 14 dní. Z dikce § 1116 rovněž vyplývá, že vypovědět bylo možné pouze nájmní smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou. Další možností jednostranného skončení nájmního vztahu bylo odstoupení od smlouvy ze strany nájemce, a to z důvodu, že věc není způsobilá k užívání ke smluvenému účelu. Nájemce měl právo odstoupit od smlouvy i v případě, že místnosti, které jsou předmětem nájmu, jsou zdraví škodlivé. Toto

⁵ Současná právní úprava v ust. §2285 OZ stanoví, že pokud nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu nejméně tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, přičemž pronajímatel nájemce nevyzve k opuštění bytu, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše však na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného.

právo svědčilo nájemci, i pokud se ho předem vzdal. Na druhé straně pronajímatel mohl žádat předčasné ukončení nájemní smlouvy, pokud nájemce užíval věc tak, že na ní vznikala značná újma, nebo pokud byl nájemce v prodlení s placením nájemného, popřípadě pokud bylo třeba nově provést stavbu.

Další způsob skončení nájmu představovalo v ABGB zcizení věci. V případě zcizení věci jiné osobě, za předpokladu že již došlo k jejímu odevzdání, musel nájemce po náležité výpovědi ustoupit novému držiteli. Toto pravidlo se uplatnilo pouze pokud nebylo právo nájemce zapsáno do veřejných knih. V každém případě však nájemce mohl po pronajímateli žádat zadostiučinění, a to do výše utrpěné škody i ušlého zisku.

Pro případ smrti jedné ze smluvních stran ABGB v § 1116a stanovil, že smrtí ani jedné ze stran smlouva nezaniká. Zvláštní ustanovení však ABGB obsahoval ohledně nájmu bytu. V takovém případě zákon stanovil, že nájem bytu může být v případě smrti nájemce vypovězen jak pronajímatelem, tak nájemcovými dědici, avšak pouze v případě zachování zákonných výpovědních lhůt.

1.3 Nájem bytu v období let 1914-1938

Zásadní změny v oblasti nájmu bytu přichází se začátkem první světové války. Tento, do té doby největší vojenský konflikt v historii, vedl k zvýšení výroby za účelem podpory válečného úsilí, a to zejména v průmyslových centrech. Zvýšená výroba vyžadovala novou pracovní sílu, která se za tímto účelem stěhovala do měst. V důsledku této migrace pracovní síly se zvyšovala poptávka po nájemním bydlení, což samozřejmě vyvolalo značné tlaky na zvyšování nájemného.

Na základě výše uvedených skutečností bylo vydáno vládní nařízení č. 34/1917 Ř.z., které nabylo účinnosti k 27.1.1917. Toto nařízení rozdělilo domy na tzv. staré, které měly nově podléhat regulaci nájemného a domy nové, které byly z režimu nařízení vyňaty. Uvedená právní úprava prakticky zavedla dvě skupiny

pronajímatelů, neboť někteří pronajímatelé byli ohledně výše nájemného regulováni, přičemž druzí mohli bez omezení využít volného trhu.⁶

Jak uvádí Doležal, „*Toto nařízení upravovalo povolenou míru zvyšování nájemného vzájemnou dohodou a chránilo nájemce před jednostranným zvyšováním nájemného a před výpovědí nájemní smlouvy. Na druhou stranu chránilo majitele domu před zvyšováním úrokových sazeb hypotečních úvěrů poskytnutých na výstavbu činžovních domů ze strany bank.*“⁷

Zmíněné nařízení však dopadalo pouze na taxativně vyjmenované obce, přičemž například Praha z něj byla paradoxně vynechána. Tento stav však byl následně změněn nařízením č. 21/1918 Ř.z., které zakotvilo působnost nařízení na všechny obce bez výjimek. Účinnost nařízení však byla omezena do konce roku 1918.

Dalším zásadním nařízením v oblasti nájmu bytu před vznikem první republiky bylo nařízení č. 368/1918 Ř.z., které zavedlo povinné hlášení nevyužívaných bytových jednotek. Nařízení dále zavedlo tzv. průkaz pobytu a zakotvilo tak státní dohled nad zprostředkováním informací týkajících se bydlení. Se vznikem první republiky byl Národním výborem československým v den jejího vzniku, tedy 28. 10. 1918 vydán zákon č. 11/1918 Sb. z. a n., o zřízení samostatného státu československého. Tento zákon v čl. 2 stanovil, že se ponechají v platnosti všechny dosavadní říšské a zemské zákony a nařízení. Do československého právního řádu tak byl inkorporován i ABGB, přijatý roku 1811, který na našem území platil až do roku 1950.

První právní úpravou schválenou za Československé republiky bylo nařízení ministra sociální péče č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemce. Toto nařízení bylo prvním významným krokem k oslabení postavení pronajímatele. Nařízení reagovalo

⁶ SALAČ, Josef. *Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám*. Quo vadis nájemné z bytu. Praha: ASPI Publishing, 2005, s. 256.

⁷ DOLEŽAL, Karel. *Deregulace nájemného: Zkušenosti z 1. republiky* [online]. In: . 17.1.2006 [cit. 2017-10-24]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/deregulace-najemneho-zkusenosti-z-1-republiky/>

na nedostatek bytů, který vznikl po právě skončené světové válce a posílil tak postavení pronajímatelů, když jim umožňoval zvyšování nájemného bez ohledu na možnosti běžného obyvatelstva. Světová válka také téměř úplně zastavila výstavbu nových domů, přičemž jejich obnovení po válce bylo značně komplikované.

Hlavní přínosem tohoto nařízení bylo stanovení demonstrativního výčtu důvodů, z nichž může pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu.⁸ Dále však shora zmíněné nařízení zakotvilo automatickou prolongaci u těch nájemních smluv, které byly uzavřeny na dobu delší než půl roku, pokud nájemce neprohlásil, že na nájmu netrvá, a zároveň pronajímatel nevypověděl nájemní smlouvu z důležitých důvodů.⁹ Toto nařízení považuje autor za značný pokrok směrem k ochraně nájemce, a to zejména proto, že ABGB téměř žádnou zvláštní ochranu nájemci neposkytoval.

Shora uvedené nařízení bylo následující rok doplněno nařízením ministerstva pro sociální péči a ministerstva spravedlnosti č. 62/1919 Sb. z. a n., o ochraně nájemců. Toto nařízení opět zcela zásadně posílilo postavení nájemce, když stanovilo, že pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu pouze se souhlasem okresního soudu.¹⁰ Dle názoru autora si již lze pouze stěží představit větší ochranu nájemce před výpovědí smlouvy ze strany pronajímatele než potřebu přivolení soudu k výpovědi nájemní smlouvy z jakéhokoliv důvodu.

První právní úprava na úrovni zákona vznikla v Československu až v roce 1920, a to zákonem č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků. Tento zákon převzal právní úpravu zakotvenou již nařízením z roku 1919 týkající se výpovědi nájemní smlouvy pronajímatelem, a nadále tedy bylo třeba přivolení soudu. Další významnou změnou bylo zakotvení právní fikce, že nájemní smlouvy uzavřené před

⁸ Srov. ust. § 7 nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti ve srozumění s ostatními účastněnými ministry č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců.

⁹ Srov. ust. § 7a nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti ve srozumění s ostatními účastněnými ministry č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců.

¹⁰ Srov. ust. § 1 nařízení ministerstva pro sociální péči a ministerstva spravedlnosti č. 62/1919 Sb. z. a n., o ochraně nájemců.

účinností zákona na dobu určitou, jsou nabytím účinnosti zákona považovány za smlouvy uzavřené na dobu neurčitou.¹¹

Autor má za to, že zakotvením institutu povinného přivolení soudu u každé výpovědi nájemní smlouvy ze strany pronajímatele došlo k jeho nepřiměřenému zatížení, neboť důkazní břemeno ohledně důležitého důvodu k výpovědi musel unést právě pronajímatel. Nadto je třeba uvést, že ustanovení zákona byla kogentní a nebylo tak možné se od nich smluvně odchýlit.

Nový zákon rovněž zakotvil regulaci zvyšování nájemného. Regulace byla vystavena na principu stanovení největšího možného procentuálního zvýšení, a to oproti nájemnému ke konkrétnímu datu. Zákonodárce toto datum stanovil na 1. 8. 1914 s odůvodněním, že v tomto období byla ještě bytová situace přiměřená, a tudíž byla odpovídající i obvyklá výše nájemného.

Smluvní strany si navzdory výše uvedenému mohly sjednat zvýšení nájemného o více než 20 %, avšak takové zvýšení podléhalo schválení nájemního úřadu a v obvodech, kde nájemní úřad nebyl okresního soudu. Dohoda navíc musela být odůvodněna jedním z taxativně stanovených důvodů, jakými byly například zvýšení nákladů na údržbu domu o více než 20 %, či náklady vynaložené na úpravy anebo nutné opravy domu.¹²

Cílem zákona č. 275/1920 Sb. z. a n. bylo zcela nepochybně podpořit výstavbu bytů po světové válce, neboť § 32 zákona stanovil, že se ustanovení zákona nepoužijí na domy, pro něž bylo uděleno stavební povolení po 27. 1. 1917. Přijetím zákona došlo ze strany státu k podpoře rozvoje bytové výstavby, avšak dle názoru autora byli jeho přijetím diskriminováni pronajímatelé starších domů, neboť se museli podrobit zákonné regulaci, čímž měli značnou konkurenční nevýhodu oproti pronajímatelům domů nových. Vzhledem ke skutečnosti, že zákon měl vyřešit

¹¹ Srov. ust. § 2 zákona č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků.

¹² Srov. ust. § 8 zákona č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků

nedostatek bytů z krátkodobého hlediska, byla jeho účinnost stanovena do 31. 12. 1921.¹³

Po uplynutí výše uvedeného data však bylo třeba danou problematiku i nadále regulovat, a proto zákonodárce přijal zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, s účinností od 1.5.1922. Tento zákon nepředstavoval v právní úpravě nájmu zásadní zlom. Zákon toliko zmírnil pravidla pro pronajímatele, když rozšířil katalog výpovědních důvodů a umožnil další zvyšování nájemného. Pravděpodobně největší změnou, kterou nový zákon přinesl, bylo zrušení shora zmíněných nájemních úřadů, které rozhodovaly o přípustnosti zvyšování nájemného o více než 20 %.¹⁴

Za trvání první republiky bylo přijato ještě několik zákonů týkajících se ochrany nájemce, avšak tyto již, dle názoru autora, zásadním způsobem neměnily vzájemná práva a povinnosti stran nájemní smlouvy. Shora nastíněný koncept ochrany nájemce tak zůstal zachován po celou dobu existence první republiky.

Jedním z důležitých důvodů k výpovědi nájmu bytu prakticky po celou dobu trvání první republiky, bylo hrubé porušování pořádku v domě. Tento důvod v rámci svého rozhodnutí definoval Krajský soud v Praze, a to jako chování, které ztěžovalo či činilo nemožným bydlení dalším nájemcům v domě.¹⁵ V tomto řízení před Krajským soudem v Praze se pronajímatel domáhal schválení výpovědi z toho důvodu, že nájemce v bytě pral a sušil prádlo. Soud v tomto případě zcela logicky k výpovědi nájmu nepřivolil.

Jako příklad, kdy bylo soudem k výpovědi nájmu přivoleno, lze uvést spor, kdy se pronajímatel domáhal výpovědi nájmu z důvodu přítomnosti štěnic v bytě. Soud v tomto případě uzavřel, že nebylo ani nutné prokazovat rozmnožení štěnic až do bytů jiných nájemníků. Postačovalo, že se nacházejí ve společných prostorech.¹⁶

¹³ Srov. ust. § 33 zákona č. 275/1920 Sb. z. a n. o ochraně nájemníků

¹⁴ Srov. ust. § 12 zákona č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků.

¹⁵ Rozhodnutí Krajského soudu civilního v Praze ze dne 21. 11. 1931, sp. zn. 704/31

¹⁶ Rozhodnutí Krajského soudu civilního v Praze ze dne 25.2.1931, sp.zn. 744/31

1.4 Nájem po roce 1948

V únoru roku 1948 došlo k razantní změně společenské a hospodářské struktury země, neboť politickou moc v zemi převzala Komunistická strana Československa. Již vláda Antonína Zápotockého se od předchozího právního řádu jednoznačně distancovala. Dosavadní československé právo, bylo vládou v jejím programovém prohlášení označeno za vykořisťovatelské, přičemž cílem bylo odpoutat se od kapitalistického právního řádu a na myšlenkách lidové demokracie založit právní řád nový, spravedlivější. Za účelem dosažení shora uvedeného cíle byla vyhlášena tzv. právníká dvouletka.

Již v prvním roce byl schválen zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty. Tento zákon vyjadřoval jasnou diskontinuitu s předchozím právním řádem a svěřil významnou moc do rukou národním výborům, které byly ovládány KSČ. Na základě tohoto zákona pak docházelo k nuceným stavebním úpravám bytů, popřípadě k příkazování nájemců do bytů, kde byl počet dospělých osob nižší, než počet obytných místností. Dalším bezprecedentním zásahem do soukromoprávních vztahů byla pravomoc místního národního výboru prohlásit za zrušené ty nájemní smlouvy, které byly uzavřeny s tzv. státně nespolehlivými osobami.

Právníká dvouletka byla završena v roce 1950, a to přijetím středního občanského zákoníku. Tímto předpisem byla odstraněna dvojkolejnost českého a slovenského občanského práva. Současně se středním občanským zákoníkem byl schválen i zákon č. 142/1950 Sb., občanský soudní řád. V něm bylo upraveno řízení o výpovědi z chráněného nájmu. Chráněným nájmem se rozuměl nájem bytů a jejich částí. Ostatní nájmy byly nájmy nechráněné.

Základním principem středního občanského zákoníku byla snaha zajistit státu absolutní kontrolu nad soukromými majetkovými vztahy, potažmo veškerým soukromým majetkem.¹⁷ Ve středním občanském zákoníku bylo také zakotveno zcela nové výkladové pravidlo, a to jednotný hospodářský plán. Pro výklad projevu vůle jedné ze stran také stanovil skutečnosti významné pro splnění hospodářského

¹⁷ KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009, s. 506.

plánu, čímž opustil princip předchozí právní úpravy, která přihlížela zejména k úmyslu stran a zásadám poctivého obchodního styku.¹⁸

Střední občanský zákoník také zcela odstranil rozlišování mezi smlouvou pachtovní a nájemní. Nájemní smlouva nově představovala závazek přenechání věci k dočasnému užívání nebo braní užitků ze strany nájemce.¹⁹ Z dikce ustanovení středního občanského zákoníku také vyplývá, že byla odstraněna limitace předmětu nájmu na nezužitelnou věc.

Mezi práva a povinnosti smluvních stran patřila povinnost pronajímatele odevzdat věc nájemci ve stavu způsobilém k užívání, nebo ve stavu k užívání obvyklému. Pronajímatel měl povinnost v tomto stavu věc udržovat po celou dobu trvání nájmu. Této povinnosti pronajímatele odpovídala povinnost nájemce bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nutnost oprav. V opačném případě přecházela na nájemce odpovědnost za škodu. Nájemce měl povinnost nezbytné opravy strpět. Nájemcovým právem a zároveň povinností bylo užívat věc způsobem smluveným. Pokud takový způsob nebyl mezi stranami sjednán, užíval nájemce věc způsobem přiměřeným povaze věci.

Pokud si smluvní strany v nájemní smlouvě nesjednaly odchylně, byl nájemce oprávněn dát věc do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele. Pokud však takové jednání nájemní smlouva zakazovala, založilo takové porušení smlouvy ze strany nájemce právo pronajímatele od nájemní smlouvy odstoupit.

Jak vyplývá již z § 387 středního občanského zákoníku, byl nájemní vztah vztahem úplatným a nájemce tedy byl povinen hradit za přenechání věci nájemné. K zajištění nájemného vzniklo pronajímateli *ex lege* zástavní právo k movitým věcem, které se nacházeli v nemovité věci. Povinnosti hradit nájemné byl nájemce zbaven, pokud pro mimořádnou událost nebo vady, které nezavinil, nemohl užívat věc dohodnutým způsobem. Tohoto nároku se nájemce nemohl předem vzdát, avšak

¹⁸ MALÝ, K., SOUKUP, L. (reds.). *Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989*, sborník příspěvků. Praha: Nakladatelství Karolinum, 2004, s. 477.

¹⁹ Srov. ust. § 387 středního občanského zákoníku.

chtěl-li ho využít, musel se nároku na prominutí či slevu z nájemného domáhat bez zbytečného odkladu poté, co nastala událost, která jeho nárok zakládala.

Ohledně skončení nájmu rozlišoval střední občanský zákoník nájmy sjednané na dobu určitou a neurčitou. Nájem sjednaný na dobu určitou skončil uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Střední občanský zákoník zakotvil v § 398 odst. 2 obnovu nájmu, ke které docházelo v případě, že nájemce užíval věc i po uplynutí doby nájmu a pronajímatel se proti tomu do patnácti dnů nebránil soudně.

Nájemce měl dále přednostní právo na uzavření nové nájemní smlouvy za předpokladu, že řádně plnil své závazky z předchozí nájemní smlouvy. Tento nárok nájemce neměl pouze v případě, věděl-li již při uzavření nájemní smlouvy, že věc je již po delší dobu pronajata jiné osobě, anebo měla být novým nájemcem osoba pro pronajímatel blízká, popřípadě socialistická právnická osoba.

Co se týče nájemních smluv na dobu neurčitou, k jejich ukončení bylo třeba výpovědi. Nájemní smlouvu bylo nezbytné vypovědět nejpozději 15. ledna, dubna, července a října, a to ke konci příslušného kalendářního čtvrtletí. Na výpověď nájemní smlouvy nekladl střední občanský zákoník žádné další požadavky a výpověď tak bylo možné podat i bez udání důvodu. Zákonná ustanovení však měla být použita, pouze pokud nebylo v nájemní smlouvě či jiném právním předpisu stanoveno jinak. Nájemce měl, mimo shora uvedené, nárok na vypovězení nájemní smlouvy ještě za situace, kdy došlo ke změně vlastnictví pronajímané věci a to i pokud byla nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou.

Dalším způsobem skončení nájmu bylo odstoupení od smlouvy. Pronajímatel mohl odstoupit od smlouvy, pokud nájemce užíval pronajatou věc takovým způsobem, že na ni mohla vzniknout značná škoda, a to i navzdory upomenutí pronajímatele. Pronajímatel mohl odstoupit od smlouvy i v případě, že nájemce neuhradil dlužné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného.

Na druhé straně mohl nájemce odstoupit od nájemní smlouvy za situace, že mu věc byla předána ve stavu nezpůsobilém k běžnému užívání, nebo pokud se věc stala neupotřebitelnou. Projevem ochrany nájemce bytu bylo ust. § 403 odst. 1

středního občanského zákoníku, které stanovilo, že se nelze platně vzdát práva na odstoupení od smlouvy, pokud by bydlení v obytných místnostech bylo zdraví škodlivé, a to i za předpokladu, že o tom nájemce věděl.

Nájemní smlouva dále zanikala současně se zánikem pronajaté věci. Po skončení nájmu byl nájemce povinen vrátit věc ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. S výjimkou náhody nájemce odpovídal za škodu způsobenou na věci. Náhrady této škody se mohl pronajímatel domáhat soudně, avšak pouze v prekluzivní lhůtě šesti měsíců.²⁰

Právní úprava středního občanského zákoníku však nebylo jedinou úpravou dopadající na problematiku nájmu bytů. Tato oblast byla dále regulována zákonem č. 138/1948 Sb., který byl později nahrazen zákonem č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty. Dalším zákonem upravujícím pronajímání bytů, byl zákon č. 111/1950 Sb., o hospodaření s některými místnostmi. Na základě shora uvedené právní úpravy byly místní národní výbory zmocněny k přikázání nájemců do volných bytů, přičemž takovému nájemci byl vlastník bytu povinen odevzdat byt do užívání. Nájemní poměr v takovém případě vznikl *ex lege*, a to pravomocným přikázáním nájemce do příslušného bytu.²¹

Další oprávnění místního národního výboru bylo založeno ust. § 22 zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty, a byla jím možnost určit výši nájemného, pokud se na jeho výši nedohodl nájemce a pronajímatel.²²

V případě nájmcova úmrtí vstoupili k tomuto dni jako strany do nájemní smlouvy příslušníci jeho rodiny, kteří s ním k tomuto dni žili ve společné domácnosti. Taková situace však nastala, pouze pokud členové rodiny neměli vlastní byt. Za těchto podmínek vstoupily do nájemní smlouvy i osoby, které s původním

²⁰ ANDRLÍK, Jan a Miloš PARMA. *Občanský zákoník*. Praha: Orbis, 1950. Knižnice ministerstva spravedlnosti, s. 166.

²¹ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. s. 1701.

²² ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. s. 1844.

nájemcem žily ve společné domácnosti nejméně 1 rok, a to pokud byly odkázány na výživu původního nájemce, nebo se o společnou domácnost staraly.

1.5 Občanský zákoník z roku 1964

Konec padesátých let byl v Československu ve znamení dovršení výstavby socialismu. S ohledem na tuto skutečnost bylo nutné přijmout novou právní kodifikaci, která by více reflektovala zakotvení socialismu v tehdejší společnosti.²³ V rámci vlny právních rekodifikací byl přijat 5. března 1964 i zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění s účinností již od 1. dubna 1964. Legisvakanční lhůta byla s ohledem na rozsáhlost rekodifikace nezvykle krátká. Občanský zákoník z roku 1964 zcela opustil prvky přirozeného práva a římskoprávní tradici, popíral soukromé vlastnictví a zcela přerušil přirozený vývoj demokratického práva na území Československa.

Institut nájmu byl tehdejší vládou označen za nevhodný zejména pro nájem bytů, a to pro jeho časovou omezenost. Nově mělo být postavení nájemců více přiblíženo k postavení vlastníků bytů.²⁴ Z tohoto důvodu byl institut nájmu zcela opuštěn a byl nově nahrazen osobním užíváním bytů, jiných místností a pozemků. Občanský zákoník z roku 1964 členil osobní užívání bytů, jiných místností a pozemků v §§ 152 až 221 následovně:

- osobní užívání bytů;
- osobní užívání jiných obytných místností;
- osobní užívání místností nesloužících k bydlení;
- osobní užívání pozemků.

Z výše uvedeného vyplývá, že poprvé v historii občanskoprávních kodifikací na našem území došlo k explicitní diferenciaci právní úpravy na základě předmětu užívání, a to s ohledem na osobní užívání bytu. Nový institut osobního užívání bytu představoval přenechání bytu do osobního užívání, avšak nově bez určení doby, po kterou měl být byt užíván. Přenechání bytu do osobního užívání bylo za úhradu,

²³ KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009, s. 518.

²⁴ Sněmovní tisk č. 156. Poslanecká sněmovna parlamentu České republiky [online]. Parlament České republiky, 1963 [cit. 29. 10. 2017].

pokud jiný právní předpis nestanovil odlišně. Právní vztah zakládající užívání bytu nově vznikal na základě dvou právních skutečností. Těmito skutečnostmi byly rozhodnutí místního národního výboru o přidělení bytu a následně uzavření dohody mezi organizací spravující bytový majetek a uživatelem bytu. Občanský zákoník z roku 1964 na tuto dohodu nekladal žádné požadavky ohledně formy a mohla tedy být uzavřena i ústně. Vyžadován byl pouze zápis o dohodě podepsaný oběma stranami. Zápis tedy sloužil toliko jako potvrzení o tom, že k uzavření dohody skutečně došlo.

Shora nastíněný výklad byl potvrzen i Krajským soudem v Českých Budějovicích, který rozhodl, že dohoda o odevzdání bytu uzavřená mezi uživatelem a bytovou organizací není neplatná pouze z toho důvodu, že není uzavřena v písemné formě.²⁵

Společně s osobním užíváním bytu měl uživatel právo na užívání společných prostor a zařízení bytového domu. Organizace měla za povinnost zajistit nájemci nerušené užívání bytu. Uživatelskou povinností bylo zajišťovat a hradit drobné opravy bytu související s jeho užíváním. Organizace naopak měla za povinnost nést veškeré náklady na ostatní opravy, avšak tyto musel uživatel organizaci ohlásit bez zbytečného odkladu.

Uživatel bytu byl samozřejmě povinen hradit organizaci úhradu za užívání bytu společně s úhradou za služby, které byly poskytovány v souvislosti s užíváním bytu. Výše těchto úhrad byla státem regulována, a to prostřednictvím vyhlášky Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu. Úhrady byly uživatelem hrazeny měsíčně pozadu.²⁶

Občanský zákoník z roku 1964 upravoval také společné užívání bytu manžely, neboť předchozí právní úprava tuto problematiku řešila zcela neuspokojivě a práva druhého manžela byla poměrně nejasná. Nově byl zaveden institut

²⁵ Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 4. 10. 1967, sp. zn. 4 Co 383/67

²⁶ MÁLEK, Alois. *Občanský zákoník a předpisy související*. 2. vyd. Praha: Orbis, 1968, s. 108 a násl.

společného užívání bytu manžely, kdy společný užívací vztah k bytu vznikl *ex lege*, na základě vzniku manželství.

V občanském zákoníku z roku 1964 byla také do značné míry zakotvena ochrana uživatele bytu. Užívání bytu tak nemohlo být skončeno jinak, než ze zákonem stanovených důvodů. Mezi tyto důvody patřila písemná dohoda mezi uživatelem bytu a organizací. Obsahem této dohody bylo ujednání o podmínkách zániku právního vztahu a o době jeho zániku. Doba zániku však nebyla zákonem časově omezena.

Dalším způsobem bylo písemné oznámení uživatele o tom, že již nechce byt užívat. Tento právní úkon musel mít písemnou formu, a to pod sankcí neplatnosti.²⁷ Uživatel byl povinen v písemném oznámení uvést lhůtu, ve které mělo užívání bytu skončit. Tato lhůta nesměla být kratší než jeden měsíc a končila vždy ke konci kalendářního měsíce. Neuvedení lhůty nezpůsobovalo neplatnost oznámení, ale užívání v takovém případě skončilo koncem měsíce následující po měsíci, ve kterém bylo oznámení doručeno organizaci.

Právo na užívání bytu mohlo skončit také rozhodnutím soudu, a to výlučně na návrh organizace z důvodů taxativně vyjmenovaných v zákoně. Mezi tyto skutečnosti patřila například situace, kdy uživatel bytu i přes výstrahu hrubě porušuje zásady socialistického soužití, nebo hrubě porušuje jiné své povinnosti. Dalším důvodem byla skutečnost, že současný uživatel již nepracuje pro organizaci, přičemž organizace potřebuje předmětný byt pro jiného svého zaměstnance. Dále mohl soud rozhodnout o zrušení práva užívat byt, pokud měl uživatel dva byty, nebo pokud byt bez vážných důvodů neužíval vůbec nebo jen občas.

K zániku práva na užívání bytu mohlo dojít také z rozhodnutí místního národního výboru, pokud se jednalo o byt nadměrný podle jiného právní předpisu, nebo bylo-li třeba naložit s bytem či domem tak, že je již nebylo možné dále užívat.

²⁷ Srov. ust. § 40 ve spojení s ust. § 183 občanského zákoníku z roku 1964.

Uživatel bytu byl však do značné míry chráněn ustanovením § 186 občanského zákoníku z roku 1964, které stanovilo, že ačkoliv byl dán důvod k ukončení užívání bytu, uživatel není povinen se ze stávajícího bytu vystěhovat, dokud mu není přidělen náhradní byt či ubytování.

Dle autora lze mezi další důvody zániku práva užívání zařadit i zánik bytu. Tento důvod není výslovně uveden v části třetí občanského zákoníku z roku 1964, nicméně lze jej dovodit z jeho ust § 93 odst. 1, které stanovilo, že pokud se stane plnění nemožným, povinnost dlužníka plnit zanikne. Smrtí uživatele pak zaniklo právo k užívání bytu pouze za předpokladu, že nemohlo přejít v souladu s ust. §179 na osobu spoluzijící.

1.5.1 Změny po roce 1989

Po pádu komunistického režimu došlo v roce 1989 k diskontinuitě s předchozím právní řádem a k návratu k soukromému vlastnictví, podnikání a dalším právům a svobodám, jež jsou pro demokratické právní státy typické.

Občanský zákoník z roku 1964 byl novelizován zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník. Tato novela byla přijata 5. listopadu 1991 s účinností od 1. ledna 1992. Touto novelou byla zrušena celá třetí část občanského zákoníku z roku 1964, jež upravovala osobní užívání bytů, jiných místností a pozemků. Nově však byla do zákona zapracována část osmá, která představovala zcela novou úpravu závazkového práva. Součástí části osmé byla i hlava sedmá, kde byla upravena nájemní smlouva. V této hlavě byla jedna část vyhrazena také zvláštním ustanovením o nájmu bytu.

Tato novela představovala výraznou změnu dosavadní právní úpravy, neboť zcela vypustila ustanovení o osobním užívání bytů a opětovně obnovila institut nájmu a zároveň odstranila systém různých druhů vlastnictví.²⁸ Nájem a podnájem nebytových prostor byl nově upraven v samostatném zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Ke zhodnocení, zda se jednalo o nebytové

²⁸ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 5.

prostor či byt, byl rozhodující kolaudační souhlas příslušného stavebního úřadu a v něm určený účel předmětných prostor. Rozhodující pro aplikaci právní úpravy tedy nebyl způsob, jakým byla místnost užívána, ale její právní stav. Posuzování prostor výlučně dle jejich právního stavu však bylo problematické, neboť existovalo mnoho domů, u kterých vzhledem k jejich stáří neexistovala potřebná dokumentace.

Nájem bytu vznikl na základě nájemní smlouvy, jejímž předmětem bylo přenechání bytu pronajímatelem nájemci do užívání, a to za nájemné. Jednalo se buď o přenechání na dobu určitou anebo bez určení doby užívání. Pro případ, že by si smluvní strany dobu nájmu nedohodly, zakotvil občanský zákoník z roku 1964 domněnku, že je nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou. Občanský zákoník z roku 1964 explicitně stanovil, že nájem bytu je chráněn. Projevem této ochrany byla skutečnost, že pronajímatel mohl vypovědět smlouvu jen z důvodů v zákoně uvedených.

Nájem mohl zaniknout rozhodnutím soudu o zrušení v případech společného nájmu. Tohoto rozhodnutí soud učinil na návrh jednoho z nájemců v případech zvláštního zřetele hodných, anebo v případě rozvodu manželů, pokud se nevypořádají jinak.

K zániku nájmu mohlo dojít také smrtí nájemce, popřípadě opuštěním společné domácnosti. V případě smrti nájemce však docházelo k přechodu nájmu, a to na děti, vnuky, sourozence, rodiče, zeti nebo snachu, kteří s nájemcem žili ve společné domácnosti v době jeho smrti a neměli vlastní byt. Nájem v takovém případě přecházel i na osoby, které pečovaly o společnou domácnost nebo byly na původního nájemce odkázány výživou, a to za předpokladu, že s ním žily alespoň tři roky. Nájem pochopitelně zanikal i uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou nebo zánikem členství osoby v bytovém družstvu.

Zvláštní pozornost si však jistě zaslouží úprava výpovědi. Projevem zvýšené ochrany nájemce zajisté bylo i to, že z jeho strany mohlo dojít k výpovědi nájmu bez udání důvodu. Naproti tomu výpověď pronajímatele byla možná toliko s přivolením soudu ze zákonem stanovených důvodů. Výpovědní doba činila vždy minimálně tři

měsíce a končila posledním dnem kalendářního měsíce. Za určitých okolností měl nájemce dokonce nárok na zajištění náhradního ubytování, bytu nebo stěhovacích nákladů.

Obecně lze však říci, že úprava nájmu po novele z roku 1991 vycházela z úpravy zakotvené ve středním občanském zákoníku a jednalo se tak pouze o lehkou modifikaci ustanovení o osobním užívání bytu.²⁹

Určitý posun v právní úpravě nájmu přinesla i novela občanského zákoníku z roku 1964, a to zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. S účinností této novely došlo k částečnému zrušení povinného schvalování výpovědi soudem. Na základě novely byly vytvořeny dvě kategorie výpovědních důvodů.

Pro některé výpovědní důvody bylo i nadále nutné schválit výpověď pronajímatele soudem. Takový důvodem byla například situace, kdy pronajímatel byt potřeboval z důležitého důvodu pro sebe, nebo nájemce přestal pro pronajímatele vykonávat práci a pronajímatel potřeboval předmětný byt pro jiného zaměstnance, popřípadě pokud s bytem bylo nutné na základě veřejného zájmu naložit tak, že byt nebylo možné užívat. Naopak výpověď pro některé další důvody již byla vyjmuta ze schvalování soudem. Jednalo se například o výpověď z důvodu hrubého porušování mravů v domě, nebo pokud měl nájemce dva a více bytů, anebo pro nezaplacení nájemného ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

Dále došlo ke změně právní úpravy dopadající na regulaci nájemného. Nově byl pronajímatel v zákonem stanovených případech oprávněn jednostranně zvýšit nájemné z bytu.

Poslední zásadní novela občanského zákoníku z roku 1964 byla z hlediska právní úpravy nájmu bytu provedena v roce 2011³⁰. Tato novela zakotvila možnost

²⁹ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře.s. 215.

³⁰ Zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s

žaloby na určení výše nájemného za předpokladu, že se na takovém zvýšení smluvní strany nedohodly. Tento zákon tak nahradil úpravu obsaženou zákoně č. 107/2006 Sb.³¹, která pronajímateli dávala oprávnění v určitých případech jednostranně zvýšit nájemné z bytu.

vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

³¹ Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Právní úprava nájmu bytu

2.1 Základní charakteristika nájmu bytu

Nájem bytu lze zařadit do oblasti relativních majetkových práv, pro kterou je typické, že působí toliko mezi stranami, tedy *inter partes*. Nájem bytu je závazek, jenž zpravidla vzniká z konkrétního právního jednání, typicky ze smlouvy. Právní jednání samotné lze definovat jako projev vůle osoby, vyvolávající právní následky, jež jsou v něm vyjádřené, jakož i právní následky plynoucí z dobrých mravů, zvyklostí, zákona nebo zavedené praxe stran.³² Právní jednání však není jediný důvod, na jehož základě může vzniknout nájem bytu, neboť nájem bytu může vzniknout i na základě jiných právních skutečností. Těmito skutečностями může být například obdoba vydržení nájmu ve smyslu § 2238 OZ. Dále může závazek nájmu bytu vzniknout postoupením smlouvy dle § 1895 OZ, změnou vlastnického práva k bytu dle § 2221 OZ, či univerzální sukcesí na základě smrti nájemce, kdy právo nájmu bytu přejde na sukcesora dle § 2282 OZ.

Nájemem představuje závazek, kterým se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc do užívání a nájemce se zavazuje hradit za to pronajímateli nájemné. Pronajmout je možné jak věc nemovitou, tak i věc nezužitelnou movitou.³³ Předmětem nájmu u nájmu bytu však logicky věc movitá být nemůže.

Zatímco občanský zákoník z roku 1964 odlišoval nájem bytu dle specifického předmětu nájmu, tedy bytu, OZ specifikuje tento smluvní typ dle jeho účelu. Tímto účelem je zajištění bytových potřeb nájemce, popřípadě členů jeho domácnosti. Základními pojmovými znaky nájmu, jsou jednak (i) přenechání individuálně určené věci do užívání, a dále (ii) dočasnost a (iii) úplatnost. Co se týče přenechání individuálně určené věci nájemci, věc by měla být vymezena tak, aby nemohla být zaměněna s jinou. Postačuje však, aby byla přenechávaná věc určena toliko druhově s tím, že k její individualizaci dojde až ve chvíli, kdy je odevzdávána nájemci.

³² VARVAŘOVSKÝ, Pavel. *Základy práva: o právu, státě a moci*. 3., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 46.

³³ Srov. § 2201 OZ.

Dalším pojmovým znakem je dočasnost, neboť na základě nájemní smlouvy dochází k převedení užívacího práva na nájemce pouze dočasně, nikoliv natrvalo. Po skončení doby nájmu přechází užívací právo k předmětu nájmu zpět na pronajímatele. Doba nájmu může být v nájemní smlouvě sjednána, avšak její nesjednání nemá vliv na platnost smlouvy, neboť se uplatní nevyvratitelná zákonná domněnka, že je smlouva uzavřena na dobu neurčitou. Naopak vyvratitelnou domněnku obsahuje OZ v § 2204 odst. 2, kde stanoví, že v případě, že byl nájem ujednán na dobu delší než padesát let, má se za to, že byl ujednán na dobu neurčitou.

Jak vyplývá z § 2201 OZ, za přenechání věci je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné, z čehož vyplývá, že nájemní smlouva je smlouvou úplatnou. Za předpokladu, že by si smluvní strany výši nájemného neujednaly, stanoví § 2246 odst. 2 OZ, že má pronajímatel nárok na úhradu nájemného v takové výši, která je v místě a čase uzavření nájemní smlouvy obvyklá pro nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek. Úplatou však nelze rozumět pouze úhradu nákladů spojených s údržbou předmětu nájmu, třebaže tyto by se platily pronajímateli.³⁴

V případě nájemní smlouvy se nejedná o smlouvu reálnou, ale konsenzuální. Z pohledu povinnosti nájemce hradit nájemné tedy není právně relevantní, zda nájemce předmět nájmu užíval, či nikoliv.³⁵

2.2 Odlišení nájemní smlouvy od jiných smluvních typů

Vedle úpravy nájemní smlouvy obsahuje OZ samozřejmě i mnoho jiných smluvních typů, přičemž některé z nich mají s nájemní smlouvou mnoho společných rysů. Pro jejich odlišení je nezbytná identifikace jejich základních znaků. Dle názoru autora bude největší problémy činit, a to zejména mezi laickou veřejností, odlišení mezi smlouvou nájemní a smlouvou o pachtu.

Zásadním rozdílem mezi nájmem a pachtem je ten, že nájemce je na základě nájemní smlouvy oprávněn předmět nájmu pouze užívat. Pachtýř, na rozdíl od

³⁴ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, s. 217.

³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, ze dne 26.3.2008, sp.zn. 29 Cdo 171/2006.

nájemce, však má k propachtované věci i právo požívací, to znamená, že může z věci brát plody a užitky. Pro odlišení pachtu od nájmu je také vhodné zvolit hledisko sjednaného způsobu užívání věci. S ohledem na způsob jejich užívání jsou totiž některé věci zásadně předmětem pachtu. Jako příklad může sloužit závod či zemědělský pozemek, čemuž odpovídá i speciální úprava v OZ.

Jak již autor uvedl v předcházející podkapitole, pojmovým znakem nájemní smlouvy je i úplatnost. V případě bezúplatného přenechání věci se tedy bude jednat o výpůjčku, nikoliv o nájem. Touto problematikou se zabýval i Nejvyšší soud ČR, který ve své judikatuře opakovaně dovedl, že smlouva, jejímž předmětem je bezplatné přenechání nemovitosti k užívání po dohodnutou dobu, je smlouvou o výpůjčce, nikoliv smlouvou nájemní.³⁶

Nájemní smlouvu je dále třeba odlišovat i od smlouvy o zápůjčce. V případě nájmu totiž nájemce musí pronajímateli vrátit individuálně určenou totožnou věc. V případě smlouvy o zápůjčce dle § 2390 OZ je však předmětem smlouvy zapůjčení zastupitelné věci, přičemž vydlužitel vrací po čase věc stejného druhu.

Od nájemní smlouvy je dále nutné odlišit i smlouvu dílo a smlouvu kupní. Na základě těchto smluv totiž dochází k převodu vlastnického práva, zatímco na základě nájemní smlouvy vzniká nájemci toliko právo užívací.

Poměrně problematické může být rozlišování mezi smlouvou o nájmu bytu a smlouvou o ubytování. Ustanovení § 2235 odst. 2 OZ stanoví, že ustanovení o nájmu bytu se nepoužijí v případě, je-li nájemci přenecháván byt k rekreaci, či k jinému zjevně krátkodobému účelu. Nájem bytu se tedy od ubytování liší svým účelem, jelikož účelem nájmu bytu je uspokojení bytových potřeb nájemce, tedy bydlení a účelem smlouvy o ubytování je pouze poskytnout přechodné ubytování.

³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.7.2010, sp.zn. 30 Cdo 5390/2008 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.4.2011, 26 Cdo 2715/2010.

Typickým příkladem ubytování tak může být ubytování turisty, zaměstnance, jenž vykonává práci mimo své bydliště či ubytování studenta.³⁷

Závěrem k této problematice autor pouze pro úplnost uvádí, že při kvalifikaci konkrétní smlouvy dle jejího smluvního typu nelze přihlížet jen k jejímu označení, neboť v souladu s § 555 odst. 1 OZ se právní jednání posuzuje vždy podle svého obsahu.

2.3 Smluvní strany

Smluvními stranami nájemní smlouvy jsou pronajímatel a nájemce. Pro postavení pronajímatele je typické, že je zároveň vlastníkem pronajímané věci. Jak však výslovně uvádí OZ v ust. § 2202 odst. 2, pronajmout lze i věc, která teprve v budoucnu vznikne za předpokladu, že ji lze přesně určit při uzavření nájemní smlouvy. Tímto ustanovením se zákonodárce odchýlil od předchozí judikatury Nejvyššího soudu ČR, který stanovil, že pronajímaná věc musí existovat již v době uzavření nájemní smlouvy.³⁸ Pokud však nebude předmět nájmu specifikován v nájemní smlouvě dostatečně určitým způsobem, bude se jednat o zdánlivé jednání, a tudíž se k němu nebude přihlížet.

Jak však dovodila judikatura, pronajímatel nemusí být vždy vlastníkem předmětu nájmu. Pronajímatelem totiž může být i osoba, která má právo disponovat předmětem nájmu z jiného důvodu než z titulu vlastnického práva k předmětu nájmu, a to např. z titulu věcného břemene či nepojmenovaného kontraktu.³⁹

Ve shora uvedené situaci je však třeba rozlišovat mezi sekundárním a primárním závazkem. Pokud například pachtýř se souhlasem propachtovatele dá do nájmu byt, který je předmětem pachtu, pak se na vztah mezi pachtýřem (jako pronajímatelem) a nájemcem užije ustanovení o nájmu bytu. Dle názoru autora se tak primární závazek mezi propachtovatelem a pachtýřem bude dále řídit ustanoveními o pachtu.

³⁷ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1325.

³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.1.2008, sp. zn.: 32 Odo 1289/2005.

³⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.5.2009, sp.zn.: 26 Cdo 3587/2008.

O tom, kdo může být nájemce bytu zákon, stejně jako předchozí právní úprava, mlčí. V právní teorii ani praxi není pochyb o tom, že nájemce bytu může být fyzická osoba, tedy člověk. Vzhledem ke skutečnosti, že ohledně právnické osoby jako nájemce panovali neshody již za předchozí právní úpravy, lze zákonu vytknout, že na tuto situaci nezareagoval a nevtělil požadavek na právní povahu nájemce přímo do platné úpravy.

Důvodová zpráva k zákonu konstatuje, že právnická osoba nemůže být nájemcem bytu, neboť nemá potřebu bydlení ve smyslu příslušných zákonných ustanovení. Důvodová zpráva k zákonu však nemá právní závaznost a slouží pouze jako výkladové vodítko.

Zmíněnou problematikou se mnohokrát zabýval i Nejvyšší soud ČR, který ve své konstantní judikatuře uváděl, že se právnická osoba nájemcem bytu stát nemůže, neboť nemá bytovou potřebu.⁴⁰ Ohledně právnické osoby jako nájemce bytu je však možné sledovat v judikatuře určitý posun, neboť například v rozhodnutí sp.zn. 29 Cdo 3038/2011 ze dne 17.5.2012 Nejvyšší soud ČR stanovil, že *„nájem bytu, při němž jako nájemce vystupuje právnická osoba, vyloučen není (s ohledem na rovnost fyzických a právnických osob ani nemůže být), a není proto vyloučeno ani to, aby se právnická osoba stala členem bytového družstva a nájemcem družstevního bytu“*.

Ačkoliv se autor této práce přiklání k názoru, že právnická osoba být nájemcem bytu nemůže, a to z důvodu absence bytové potřeby, panuje ohledně tohoto tématu i nadále nejistota a bude tak třeba čekat na její vyjasnění ať už ze strany soudů, nebo ze strany zákonodárce.

V souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy k bytu s právnickou osobou dovodila judikatura jejich absolutní neplatnost.⁴¹ Dle autora již však tento závěr nelze aplikovat na novou právní úpravu, neboť § 574 OZ stanoví, že na právní jednání je třeba hledět spíše jako na platné než jako na neplatné. Z tohoto důvodu

⁴⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.3.2005, sp.zn.: 26 Cdo 1385/2005 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.10.2006, sp.zn.: 26 Cdo 1973/2006.

⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.10.2006, sp.zn. 26 Cdo 1973/2006.

bude třeba případné ujednání posuzovat dle obecných ustanovení o nájmu, popřípadě o nájmu prostor za účelem podnikání.⁴²

Z judikatury rovněž vyplývá, dle názoru autora zcela pochopitelně, že nájemcem nemovitosti nemůže být ani její spoluvlastník, neboť mu svědčí právo užívat nemovitost přímo ze zákona a je založeno rozhodnutím většiny spoluvlastníků, počítané podle velikosti podílů nebo dohodou spoluvlastníků.⁴³

2.4 Byt jako předmět nájmu

Vymezení bytu je obsaženo přímo v § 2236 OZ a byt definuje jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, jsou užívány a určeny k bydlení a tvoří obytný prostor. Ze zákonné definice tak vyplývá, že v první řadě se musí jednat o místnost nebo soubor místností. Definici místnosti jako takové OZ nestanoví a je proto nutné hledat definici v jiných právních předpisech. Odpověď lze nalézt například ve veřejnoprávním předpisu, a to ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, ze které lze dovodit, že místností je prostor, který má zajištěn přímé denní osvětlení a přímé větrání s možností regulace tepla. Za pomoci obecné češtiny by pak dle autora šlo místnost vymežit obšírněji, a to jako prostor ohraničený podlahou, stěnami a stropem.

Souborem místností je nutno rozumět několik místností, které jsou pod společným uzamčením a jsou přístupné společnými vchodovými dveřmi. Označení bytu pak odpovídá pojetí samostatného bytu, jenž má zpravidla vlastní vstup, přičemž osoba obývající je nezávislá na místnostech nebo jiných prostorech vně bytu.⁴⁴

Důvodová zpráva pak obytný prostor definuje jako prostor, který je vhodný k bydlení a přitom je i zdravotně způsobilý. Ze shora uvedeného autor dovozuje, že

⁴² BEZOUŠKA, Petr. *Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ)*. Právní rozhledy. 2015, s. 77-86.

⁴³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.10.2006, sp.zn.: 26 Cdo 1973/2006.

⁴⁴ ELIÁŠ, Karel. *Důvodová zpráva k OZ (konsolidovaná verze)*. [online]. [cit. 2017-10-24]. dostupné na: <http://pobcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZkonsolidovana-verze.pdf>, s. 850.

aby mohla být místnost obytným prostorem, musí splňovat určitá kritéria, z čehož vyplývá, že ne každá místnost bude nutně obytným prostorem. Zároveň lze říci, že i v případě, že obytný prostor splňuje hygienické a jiné požadavky, nemůže být bez dalšího považován za místnost (např. karavan či lodní kajuta).

Z výše uvedené definice vyplývá i povinnost určení bytu k účelu bydlení. Z této formulace je zcela patrná vazba na veřejnoprávní vymezení bytu a způsobu jeho užívání. Účel užívání stavby, potažmo bytu je vždy určen kolaudačním rozhodnutím. S ohledem na tuto skutečnost je však nutné uvést, že pokud bude prostor obytný a zdravotně způsobilý, lze ho pronajmout jako byt, bez ohledu na skutečnost, zda je byt zkolaudován či nikoliv. Tato situace je upravena v § 2236 OZ, kde je stanoveno, že pokud si pronajímatel a nájemce ujednájí pronájem prostoru neurčeného k obývání, jsou z takového jednání zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Navzdory skutečnosti, že z hlediska soukromého práva taková situace problémy nečiní, z veřejnoprávního pohledu je možná sankce dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Byt jako předmět nájmu je nutné v nájemní smlouvě řádně vymežit, a to tak, aby ho nebylo možné zaměnit s jiným. Jako nejvhodnější vymezení považuje autor uvedení adresy budovy, čísla předmětného bytu a podlaží, ve kterém se nachází. Nelze však tvrdit existenci určitého taxativně vymezeného okruhu určitých údajů, které musí být uvedeny, aby byl byt nezaměnitelný s jiným. Jak vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu ČR, k dostatečně určité identifikaci bytu nemusí být nutně uvedeno nadzemní podlaží, ve kterém se byt nachází, ani jeho číslo.⁴⁵

V případě nájmu bytů, které jsou ve výstavbě nebo v rekonstrukci, lze dle autora doporučit neuvádět výměru bytu vůbec. V případě, že by se totiž skutečná výměra bytu lišila od té uvedené v nájemní smlouvě, založila by taková skutečnost právo nájemce na slevu z nájemného.

Problematické může být posouzení, zda se v případě pronájmu pouze části bytu, například pouze jedné místnosti v bytě, uplatní ustanovení týkající se ochrany

⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.7.2011, sp.zn.: 26 Cdo 4742/2010.

nájemce jako slabší smluvní strany. Předchozí právní úprava v těchto případech ochranu neposkytovala, avšak z dikce § 2236 odst. 1 OZ vyplývá, že k obývání může být pronajat i jiný než obytný prostor, z čehož autor dovozuje, že nově bude i v případě nájmu jedné místnosti v bytě nájemce chráněn.

Společně s bytem jako s věcí hlavní je však předmětem nájmu i jeho příslušenství. Zákon však žádnou definici příslušenství bytu neobsahuje. Od příslušenství bytu je však bezesporu nutné přísně odlišovat pojem „společný prostor“, neboli prostor sloužící všem nájemcům v domě. Jako příklad takového prostoru lze uvést chodbu společnou pro všechny byty v domě. Ze samotné povahy společného prostoru vyplývá, že tento nemůže být příslušenstvím bytu. Příslušenství bytu se vyznačuje samostatností předmětu, který je provázán na byt jako věc hlavní. Provázanost na byt spočívá právě v tom, že příslušenství může být užíváno výlučně nájemcem konkrétního bytu, neboť sleduje osud věci hlavní.⁴⁶

2.5 Doba nájmu

Jak již autor uvedl výše, pro nájemní smlouvu je typická její dočasnost. Nájem lze sjednat buď na dobu určitou, nebo neurčitou. V případě, že si strany dobu trvání, popřípadě den skončení nájmu nesjednají explicitně, uplatní se zákonná nevyvratitelná domněnka, že je nájem sjednán na dobu neurčitou. Výslovné sjednání doby nájmu tedy není obligatorní náležitostí nájemní smlouvy. Za situace, že by si strany sjednaly v nájemní smlouvě nájem na dobu určitou delší než padesát let, bude se mít za to, že sjednaly nájem s trváním na dobu neurčitou.

Zákonodárce se zakotvením tohoto pravidla snažil přecházet problémům, které vznikaly za předchozí právní úpravy, když byly nájemní smlouvy uzavírány na neúměrně dlouhou dobu. K této problematice se již vyjádřil i Nejvyšší soud ČR, když uvedl, že pokud doba nájmu přesahuje dobu průměrného lidského života, platí, že se jedná o nájem ujednaný na dobu neurčitou.⁴⁷ Zmíněné stanovisko Nejvyššího soudu ČR však zásadním způsobem zasáhlo do smluvní autonomie stran, když

⁴⁶ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie, s. 20.

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2007, sp.zn.: 28 Cdo 2747/2004.

měnilo podmínky, které byly ujednány v nájemní smlouvě. Navíc bylo stanovisko dle autora poměrně matoucí, neboť nedefinovalo jednoznačně časový úsek „lidského života“ a nebylo jasné, zda například nájem ujednáný na dobu 70 let bude ještě nájmem na dobu určitou, nebo již nikoliv.⁴⁸ S ohledem na autonomii vůle stran bylo ustanovení §2204 odst. 2 OZ formulováno jako vyvratitelná právní domněnka, což je dle názoru autora zcela v souladu se zásadami, na kterých je OZ postaven.

Pokud se pronajímatel s nájmcem dohodne, že nájem bude trvat po určitou dobu, počítají strany s tím, že nájem v budoucnu skončí, avšak nemusejí přesně vědět, kdy takový okamžik nastane. Dobu trvání nájmu totiž lze vymezit různými způsoby. První možností je sjednat v nájemní smlouvě den skončení nájmu ke konkrétnímu datu (např. 31.12.2018). Dále mohou strany určit trvání nájmu na určitou dobu od uzavření smlouvy.

Dle autora je vhodné upozornit na skutečnost, že o nájem na dobu určitou se bude jednat i za situace, kdy bude skončení nájmu vázáno na budoucí událost, která jistě nastane, ale není jisté kdy. Nejasná je však situace, kdy je nájemní vztah uzavřen na dobu trvání pracovního poměru na dobu neurčitou. V rozsudku sp.zn. 2 Cdo 1574/96 ze dne 30.9.1998 Nejvyšší soud ČR konstatoval, že pokud je doba nájmu vázána na trvání pracovního poměru, uzavřeného na dobu neurčitou, není tím založen nájem na dobu určitou. Později však došlo k obratu v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu ČR, a tudíž má autor za to, že se v takovém případě bude jednat o nájem uzavřený na dobu určitou.⁴⁹

S ohledem na shora uvedené je třeba zmínit i obecné ust. § 2000 OZ, které stanoví, že byla-li smlouva uzavřena na dobu určitou bez vážného důvodu tak, že člověka zavazuje na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení.

⁴⁸ ELIÁŠ, Karel. *Důvodová zpráva k OZ (konsolidovaná verze)*. [online]. [cit. 2017-10-24]. dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZkonsolidovana-verze.pdf>, s.491.

⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.6.2005, sp.zn. 31 Cdo 513/2003.

Zásadním důvodem pro rozlišování, zda byl nájem sjednán na dobu určitou nebo neurčitou, je možnost jeho jednostranného skončení. Výpověď nájmu bude autorem podrobně popsána v následujících kapitolách, avšak obecně lze říci, že výpověď nájmu uzavřeného na dobu neurčitou je pro obě smluvní strany snazší. Nájemce může takový nájem v souladu s § 2231 odst. 1 OZ vypovědět bez uvedení důvodu. Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět pouze z důvodů v zákoně uvedených, nicméně autor si dovoluje poukázat na § 2287 OZ, který poměrně benevolentně stanoví, že nájemce může vypovědět nájem i v případě takové změny okolností, že na něm nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Pronajímatel pak může dát vypovědět nájem pouze ze zákonných důvodů bez ohledu na to, zda je ujednán na dobu určitou či neurčitou.

2.6 Nájemce jako slabší smluvní strana

Právní úprava nájmu bytu je postavena na zásadě ochrany nájemce, jakožto slabší smluvní strany. Cílem ochrany je zabránit pronajímateli jako typicky silnějšímu subjektu smluvního vztahu, aby zneužil svého postavení vůči nájemci. Zranitelnost postavení nájemce je obvykle spatřována zejména v tom, že nájemce uspokojuje jednu ze svých základních životních potřeb, kterou je potřeba bydlení. Klíčovým zákonným ustanovením z hlediska ochrany nájemce je § 2235 odst. 1 OZ. Toto ustanovení stanoví, že se nepřihlíží k ujednáním, které zkracují práva nájemce zakotvená v pododdílu upravující nájem bytu. Z dikce slov „nepřihlíží se“ vyplývá, že by se jednalo o zdánlivé právní jednání, ve smyslu § 554 OZ. Ustanovení zakotvující práva nájemce je dle názoru autora nutné chápat jako ustanovení relativně kogentní. Od těchto ustanovení se tedy půjde odchýlit pouze ve prospěch jedné ze stran, v tomto případě ve prospěch nájemce. V neprospěch pronajímatele se od těchto ustanovení odchýlit lze, a pronajímatel se tak může zavázat například k provádění drobných oprav v bytě.

Není tedy například možné, aby si strany smluvně rozšířily výpovědní důvody ze strany pronajímatele, zkrátily délku výpovědní doby apod. V § 2239 OZ pak zákon výslovně zakotvuje pravidlo, že je zakázáno sjednávat v neprospěch nájemce smluvní pokutu. Dále nejsou možná taková ujednání stran, která by

zakládala nájemci povinnosti, které jsou vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřené. Jako příklad takových povinností lze uvést zvyšování nájemného častěji než umožňuje ust. § 2248 OZ, tedy jednou ročně, nebo například zákazy týkající se rozsahu a způsobu užívání bytu.⁵⁰

Z výše uvedeného však samozřejmě nelze dovodit, že nájemce nemůže omezit svá práva dobrovolně, tedy pokud se například nájemce ze své vůle rozhodne nechovat v bytě zvíře, popřípadě nedat byt do podnájmu, z hlediska zákona to nepředstavuje problém. Pronajímatel však také omezení povinností nemůže na nájemci vymáhat soudně.⁵¹

Dále je dle autora nutné zabývat se obecněji ochranou nájemce, jako slabší smluvní strany na jedné straně a omezením vlastnického práva pronajímatele na straně druhé. V první řadě je třeba zmínit, že ochrana nájemců má na našem území dlouhou tradici. Tato zvýšená ochrana je motivována zejména sociálními důvody, neboť bydlení slouží k uspokojování jedné z nejzákladnějších lidských potřeb. I Ústavní soud ČR však ve své judikatuře uvádí, že není ústavně konformní přenášet zátěž z jedné skupiny lidí (nájemci) na skupinu druhou (pronajímatele).⁵²

Dle Ústavního soudu ČR má tedy samozřejmě i ochrana nájemce své limity. Těmito se Ústavní soud ČR zabýval v nálezu Pl. ÚS 42/03 ze dne 28. 3. 2006, kde doslova uvedl: „*Je-li legitimní cíl ochrany nájmu motivován sociálními důvody a požadavkem zajistit nájemci přiměřenou životní úroveň, která zahrnuje i přiměřené bydlení jako naplnění základní potřeby mít bezpečné místo, kde člověk může složit hlavu pak je zřejmé, že další omezování vlastníka bytu nad rámec uspokojení základní bytové potřeby nájemce by v testu přiměřenosti neobstálo. Pokud by zákon omezoval vlastníka v jeho dispozičním právu natolik, že by mu neumožňoval ukončit nájemní vztah ani v situaci, kdy je základní bytová potřeba nájemce zcela dostatečně saturována, například tak, že má sám řadu možností bydlení na odpovídající úrovni,*

⁵⁰ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1310.

⁵¹ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích.* Praha: Leges, 2014. Praktik (Leges), s. 20.

⁵² Nález Ústavního soudu IV. ÚS 524/03 ze dne 23.9.2004.

bylo by takové omezení vlastníka třeba hodnotit jako nepřiměřené sledovanému cíli.“

Nadto je nutné zmínit, že oproti předchozí právní úpravě OZ poskytuje ochranu nejen nájemci bytu, ale také nájemci domu.

Závěrem k tomuto tématu tedy autor shrnuje, že ochrana nájemce jako slabší smluvní strany je, dle jeho názoru, v sociálním státě zcela nezbytný institut, neboť zajištění uspokojování základních životních potřeb musí být do určité míry v režii státu. Ochrana nájemce by však nikdy neměla omezovat vlastníka nad rámec naplnění základní životní potřeby bydlení. V dalších částech práce se tedy autor zabývá tím, zda jsou výše uvedené premisy naplněny a zda je smluvním stranám poskytnuta dostatečně široká autonomie vůle.

2.7 Práva a povinnosti vyplývající ze skončení nájmu bytu

Předtím, než autor práce rozebere a popíše jednotlivé způsoby skončení nájmu bytu, tedy zánik práv a povinností vzniklých z nájemní smlouvy a ze zákona, uvede práva a povinnosti, která smluvním stranám vzniknou při skončení nájmu bytu.

Mezi povinnosti nájemce související se skončením nájmu bytu je odevzdání bytu pronajímateli. Nájemce je povinen byt odevzdat nejpozději v den, kdy nájem bytu končí. Byt se dle § 2292 OZ považuje za odevzdaný, obdrží-li pronajímatel od nájemce klíče a nic mu nebrání v přístupu do bytu, ani v jeho užívání. Pokud by nájemce opustil byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, uplatní se vyvratitelná právní domněnka, že je byt odevzdaný ihned.

Z výše uvedeného zákonného ustanovení tak lze pravděpodobně dovodit, že úmyslem zákonodárce bylo zakotvit domněnku, která stanoví, že pokud do skončení nájmu nebyl byt nájemcem řádně předán, byl předán ke dni jeho skončení.⁵³ Dle

⁵³ KŘEČEK, Stanislav. *Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu* [online]. In: 2.6.2014 [cit. 2017-11-12]. Dostupné z: <http://www.bulletin->

názoru autora se nelze domnívat, že by zákonodárce chtěl tímto ustanovením zakotvit možnost nájemce skončit nájem bytu, jeho pouhým opuštěním, neboť v takovém případě by byla vážným způsobem narušena právní jistota pronajímatele. Autor se však domnívá, že se jedná o ustanovení, které může vyvolávat určité interpretační nejasnosti, jejichž vyjasnění pravděpodobně přinese až praxe a judikatura.

V případě, že nájemce byt pronajímateli neodevzdá nejpozději v den skončení nájmu, má pronajímatel nárok na náhradu škody ve výši ujednaného nájemného, a to za každý den do dne, dokud nájemce byt pronajímateli neodevzdá.

Pokud by nájemce v bytě bydlel i po skončení nájmu, musí se pronajímatel domáhat vyklizení nemovitosti soudní cestou. Není možné do bytu vniknout a svémocně vyklidit věci nájemce, a to ani v případě, že rozsudek o vyklizení bytu již nabyl právní moci. I v takovém případě je nutné vyčkat na uplynutí pariční lhůty, neboť během této lhůty je bývalému nájemci poskytnuta ochrana před svémocným zásahem do obydlí, a to i před jeho vlastníkem. Není tedy podstatné, zda poškozenému v době vniknutí ještě svědčil právní důvod užívání prostor nebo nikoliv a svémocným vyklizením nájemce by tak pronajímatel naplnil skutkovou podstatu trestného činu porušování domovní svobody dle § 178 odst. 2 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, v platném znění.⁵⁴

Jestliže by nájemce v bytě ponechal svou věc, respektive věc, u které lze mít za to, že náleží jemu nebo členu jeho domácnosti, je pronajímatel povinen postupovat dle § 2296 odst. 1 OZ. Samotná skutečnost, že nájemce zanechá věc v bytě, neznamená bez dalšího, že by byt řádně neodevzdal. Pronajímatel je povinen se o věc postarat ve prospěch nájemce a na jeho účet a měl by tedy nájemce vyzvat k převzetí věci a poskytnout mu k převzetí přiměřenou lhůtu. Pokud i přes výzvu nájemce bez zbytečného odkladu věc nepřevzme, pronajímatel věc vhodným způsobem prodá. Následně pronajímatel odečte náklady na prodej věci a zbytek kupní ceny nájemci vydá.

advokacie.cz/nekolik-poznamek-k-ustanovenim-zvlastni-casti-noveho-obcanskeho-zakoniku-tykajicich-se-najmu-bytu?browser=full

⁵⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.6.2013, sp.zn.: 3 Tdo 557/2013.

Takový postup ze strany pronajímatele není nutný pouze v případě, pokud věc nájemce zjevně opustil. Takovým případem může být dle autora například oznámení nájemce, že si věc může pronajímatel ponechat, nebo pokud se jedná o věc zjevně bezcennou.

Nájemce je povinen odevzdat pronajímateli byt ve stavu, ve kterém jej od něj převzal, přičemž se v takovém případě nepřihlíží k běžnému opotřebení ani k vadám bytu, k jejichž odstranění je povinen pronajímatel. Pro odstranění pochybností je dle autora vhodné při převzetí bytu ze strany nájemce sepsat předávací protokol, ze kterého bude stav bytu při odevzdání zřejmý. V případě, že nájemce opotřebí byt nad rámec běžného opotřebení při řádném užívání, je povinen takové znehodnocení pronajímateli nahradit. I v takovém případě, že nájemce byt opotřebí nad běžnou míru není dotčena povinnost pronajímatele byt převzít.

Provede-li nájemce v bytě změny, je pro jejich posouzení důležité, zda byly provedeny se souhlasem pronajímatele nebo nikoliv. V případě, že změny byly provedeny se souhlasem pronajímatele, povinnost nájemce tyto změny odstranit přichází v úvahu pouze v případě, že to bylo mezi stranami ujednáno. Pokud došlo takovými změnami ke znehodnocení bytu, je nutné na situaci aplikovat subsidiární § 2220 odst. 1 OZ, podle kterého vzniká nájemci nárok na vyrovnání, dojde-li změnou ke znehodnocení věci.

Pokud nájemce provedl změny bytu bez souhlasu pronajímatele, je povinen tyto změny odstranit. K odstranění změn nemusí dojít pouze tehdy, prohlásí-li pronajímatel, že jejich odstranění nežádá. Pronajímatel se však zcela logicky může úspěšně domáhat odstranění stavebních úprav pouze vůči tomu nájemci, který je provedl. Výzvu k odstranění změn bytu je nutné považovat za výkon vlastnického práva pronajímatele, tudíž nepodléhá promlčení.⁵⁵

Na rozdíl od změn provedených se souhlasem pronajímatele nájemci nenáleží vyrovnání za znehodnocení bytu. Pronajímatel má v případě změn

⁵⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.2.2007, sp.zn.: 26 Cdo 2536/2005.

provedených bez jeho souhlasu právo po nájemci žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které nájemce takovými změnami způsobil.

Zvláštní úprava obsažená v § 2294 OZ se týká zařízení nebo předmětů, které nájemce upevnil ve zdech, podlaze nebo stropu. Pokud tato zařízení nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu, přecházejí okamžikem upevnění do vlastnictví pronajímatele, respektive vlastníka nemovité věci, pokud je osobou od pronajímatele odlišnou. Jestliže upevnění zařízení předcházelo souhlasu pronajímatele, má nájemce nárok žádat, aby se s ním pronajímatel vyrovnal. Takové vyrovnání je splatné nejpozději k poslednímu dni nájmu a zpravidla bude odpovídat míře zhodnocení bytu, nicméně strany si mohou výši ujednání ujednat i jinak.

Dle § 2233 odst. 1 OZ má nájemce v posledních třech měsících před skončením nájmu za povinnost umožnit zájemci o nájem bytu jeho prohlídku, a to v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Tomu odpovídá povinnost pronajímatele oznámit nájemci prohlídku v přiměřené době předem. Pokud by se však například domáhal zájemce včasné oznámené prohlídky bytu bez přítomnosti pronajímatele, je nájemce oprávněn takový požadavek odmítnout.

Závěrem této kapitoly považuje autor za nutné uvést i povinnosti, které smluvním stranám v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva zanikly.

Nejzásadnější změnou je dle autora zrušení povinnosti pronajímatele poskytnout nájemci v určitých případech skončení nájmu bytovou náhradu. Tento institut je v OZ stále zmíněn, avšak pouze v ustanoveních přechodných a závěrečných. Ustanovení § 3076 OZ stanoví, že bylo-li zahájeno řízení o výpovědi nájmu bytu před 1. 1. 2014, dokončí se toto řízení podle dosavadních právních předpisů, přičemž právo nájemce na bytovou náhradu tím není dotčeno.

Další důležitou změnou je zrušení přivolení soudu k výpovědi nájmu bytu v případě určitých výpovědních důvodů. Právo nájemce podat návrh soudu, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi ze strany pronajímatele, však zůstává zachováno.

3. Dohoda

Jedním ze způsobů, kterým lze ukončit nejen nájemní vztah, ale jakýkoliv závazkový vztah obecně je dohoda. Tento způsob vyplývá ze zásady smluvní svobody a zásady autonomie vůle, kdy je ponecháno stranám na vůli, zda chtějí v závazku pokračovat či nikoliv. Dohodou tedy může být ukončen jak nájem sjednaný na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.

Co lze současné právní úpravě vytknout je skutečnost, že v ustanoveních o nájmu bytu nejsou komplexně upraveny všechny způsoby zániku nájmu a je tedy nutné je hledat v celé části upravující závazkové právo. Zatímco tedy předchozí občanský zákoník z roku 1964 upravoval možnost skončení nájmu dohodou v § 710 odst. 1, OZ již takovou možnost ve zvláštních ustanoveních upravující nájem bytu výslovně neupravuje.

V případě skončení nájmu dohodou je tedy nutné postupovat v souladu § 1981 OZ, jenž stanoví, že je stranám ponecháno na vůli ujednat si zánik závazku, aniž by byl nahrazen závazkem novým, tzv. *dissoluce*. Dohoda o skončení nájmu musí splňovat obecné požadavky, jež OZ klade na právní jednání. Dohoda tak musí obsahovat projev vůle stran, který musí být zároveň dostatečně určitý, srozumitelný a vážný. Smluvní strany musí být také řádně označeny.⁵⁶ Dále lze jednoznačně doporučit, aby strany jasně specifikovaly, o jaký nájemní poměr se jedná a kdy byla uzavřena nájemní smlouva, jenž má být ukončena. Důležitou náležitostí je také uvedení údaje, k jakému dni se nájem končí a kdy a jakým způsobem bude byt nájemcem vyklizen. V dohodě si také strany mohou ujednat výši vyrovnání dle § 2294 OZ, popřípadě dle § 2220 OZ. Součástí dohody by měl být i způsob vypořádání jistoty složené nájemcem. Čím podrobnější bude dohoda o skončení nájmu bytu, tím menší hrozí riziko případného soudního sporu mezi stranami.

Jak je již zřejmé z výše uvedeného, požadavek na formu dohody o skončení nájmu OZ výslovně nezakotvuje. Je tedy nutné vycházet z ust. § 559 a násl. OZ ve spojení s § 2237 OZ. Smluvní strany si mohou pro právní jednání zvolit libovolnou

⁵⁶ Srov. ust. § 551 OZ a násl.

formu, nejsou-li ve volbě omezeny ujednáním nebo zákonem. Ustanovení § 564 OZ stanoví, že pokud zákon vyžaduje pro právní jednání určitou formu, je možné změnit právní jednání projevem vůle v téže nebo přísnější formě.

Takovýto požadavek představuje právě shora zmíněný § 2237 OZ, který stanoví, že pro uzavření nájemní smlouvy zákon vyžaduje písemnou formu. Lze tedy uzavřít, že pro dohodu o skončení nájmu bytu bude třeba písemné formy. Dle § 561 OZ je pak k platnosti jednání učiněného v písemné formě nutný podpis jednající osoby.

Pro úplnost je třeba uvést, že zákon umožňuje stranám uzavřít dohodu ve formě veřejné listiny, tedy například formou notářského zápisu.

Někteří autoři však se shora uvedeným polemizují, neboť uvádí, že písemná forma je třeba toliko pro změnu závazku, nikoliv pro jeho zrušení, a proto není třeba uzavírat dohody o skončení nájmu v písemné formě.⁵⁷ Dle názoru autora je však nutné trvat na písemné formě dohody o skončení nájmu, a to zejména s ohledem na právní jistotu nájemce a jeho ochranu jako slabší smluvní strany.

Předchozí právní úprava nejenže výslovně zakotvila možnost skončit nájem bytu dohodou, ale rovněž v ust. § 710 odst. 1 ve spojení s § 40 stanovila požadavek na písemnou formu, a to pod sankcí absolutní neplatnosti. Z tohoto důvodu autor považuje za poněkud nešťastné, že současná právní úprava je ohledně tohoto institutu, a to zejména pro laickou veřejnost poměrně nejasná. Shodně pak pro obě právní úpravy platí, že dohoda o skončení nájmu bytu může být uzavřena i formou soudního smíru dle OSŘ.⁵⁸

⁵⁷ LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 2034.

⁵⁸ SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Vodnář, 2003. Prameny a nové proudy právní vědy, s. 95.

4. Uplynutí doby nájmu

Uplynutí doby nájmu je dalším ze způsobů skončení nájmu bytu, přičemž se pochopitelně bude týkat pouze nájmu sjednaných na dobu určitou. V takovém případě je skončení nájmu vázáno na objektivní právní skutečnost, tedy na skutečnost nezávislou na lidské vůli, kterou je prosté plynutí času. Za předpokladu, že konec doby nájmu připadne na sobotu, neděli či svátek, nájem přesto skončí tento den, neboť § 607 OZ se vztahuje na lhůty, nikoliv na doby. Nájemci tedy vznikne povinnost vyklidit byt dle § 2292 OZ například i v den pracovního klidu.

Samotná doba nájmu může být vymezena různými způsoby. Doba nájmu může být vymezena konkrétním počtem dnů, měsíců nebo let anebo termínem *ad quem*, tedy například do 31. 6. 2018. Doba trvání nájmu může být závislá i na jiné právní skutečnosti jako například době studia či trvání pracovního poměru. Na překážku takovému ujednání není ani skutečnost, že doba trvání pracovního poměru je v pracovní smlouvě sjednána na dobu neurčitou.⁵⁹

Skončení nájmu bytu uplynutím doby nájmu není, stejně jako u skončení nájmu dohodou, výslovně upraveno v obecných ustanoveních o nájmu, ani ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a domu. Zánik nájmu je však možné dovodit z § 603 OZ, jenž stanoví, že práva a povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny. K zániku práv a povinností z nájemní smlouvy dojde s účinky *ex nunc* a práva a povinnosti již vzniklé na základě nájemní smlouvy tak zůstávají zachovány. Jak již autor uvedl výše dobu trvání nájmu lze ve smlouvě upravit různými způsoby. Pro úplnost je však třeba uvést, že doba nájmu může být stanovena například zákonem, nebo rozhodnutím soudu, tedy i jinými právními skutečnostmi.

Nájem sjednaný na dobu určitou však nelze sjednat na libovolně dlouhou dobu. Z ust. § 2000 odst. 1 OZ vyplývá, že pokud byla smlouva uzavřena bez vážného důvodu tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, lze se po uplynutí deseti let domáhat zrušení závazku. Toto ustanovení je zařazeno mezi všeobecná

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003.

ustanovení o závazcích a dle názoru autora tak je aplikovatelné na nájem bytu. Avšak autor se zároveň domnívá, že zajišťování bytové potřeby, jako základní lidské potřeby je vážný důvod ve smyslu citovaného ustanovení. Z tohoto důvodu by případný návrh pronajímatele dle § 2000 odst. 1 OZ na zrušení závazku vyplývající z nájmu bytu, měl být neúspěšný.

Další omezující ustanovení pak vyplývá z § 2204 odst. 2 OZ, které je zařazeno mezi obecná ustanovení o nájmu. V tomto ustanovení je zakotveno, že ujednají-li si strany nájem na dobu delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednan na dobu neurčitou. V prvních padesáti letech lze pak nájem vypovědět pouze z důvodů, které jsou ujednané v nájemní smlouvě. Jak již autor uvedl shora, doba nájmu může být v nájemní smlouvě vymezena právní skutečností, u níž není jisté, kdy nastane. Zřejmě nelze rozumně předpokládat, že pokud je nájem uzavřen na dobu studia nájemce, bude toto ustanovení představovat problém. Nicméně pokud by u nějaké skutečnosti bylo zřejmé, že nastane až za dlouho dobu, lze smluvním stranám doporučit, aby aplikaci tohoto ustanovení v nájemní smlouvě explicitně vyloučily.

Důvodová zpráva k OZ uvádí, že toto ustanovení bylo do zákona vtěleno jako reakce na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, který uvedl, že pokud doba nájmu přesahuje dobu průměrného lidského života, platí, že se jedná o nájem ujednaný na dobu neurčitou.⁶⁰

V ustanoveních o nájmu bytu není vysloveně zakázáno tzv. řetězení smluv na dobu určitou, jako tomu je např. u pracovních poměrů v zákoníku práce. Pokud by však byly nájemní smlouvy uzavírány opakovaně na krátkou dobu, hrozí riziko vady ve smyslu obcházení zákona dle § 547 a § 580 OZ.⁶¹

Dále se OZ v § 2285 vrací k institutu prolongace nájmu bytu, byť s určitými změnami. Toto ustanovení stanoví, že užívá-li nájemce byt alespoň tři měsíce po dni, kdy uplynula doba nájmu, a zároveň pronajímatel nájemce písemně nevyzval,

⁶⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn.: 28 Cdo 2747/2004.

⁶¹ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ)*. Právní rozhledy. 2015, s. 77.

aby byt opustil, platí, že je nájem opětovně ujednán na dobu, na kterou byl ujednán dříve, nejvýše však na dobu dvou let. Ustanovení § 2285 OZ je ve vztahu speciality k § 2230 OZ, a tudíž se ustanovení § 2230 OZ v tomto případě neaplikuje.

Z dikce ustanovení je zřejmá změna v konstrukci institutu prodloužení nájmu jako takového, neboť dle OZ již nejde o pokračování v původním závazku, ale o vznik nového nájemního poměru. Zároveň OZ posílil práva pronajímatele oproti předchozí právní úpravě, neboť nejenže došlo k prodloužení doby, po kterou musí nájemce byt po skončení nájmu užívat, ze třiceti dní na tři měsíce, ale pronajímatel již také nemusí podávat návrh na vyklizení nemovitosti a postačuje písemná výzva nájemci k opuštění bytu.

5. Splynutí

Jedním z dalších způsobů zániku závazku z nájmu bytu je splynutí neboli *konfuse*. Typicky se jedná o situaci, kdy osoba nájemce splyne s osobou pronajímatele nabytím vlastnického práva k bytu. V závazkovém poměru musí vždy figurovat minimálně dva subjekty. Pokud se tedy spojí v jednom subjektu právo na určité plnění a povinnost toho plnění uspokojit, závazek zaniká. K zániku závazku není třeba dalšího právního jednání a závazek zaniká bez dalšího s účinky *ex nunc*.

V případě nájmu bytu dojde k zániku závazku splynutím v případě, kdy nájemce nabude vlastnické právo k bytu. K tomu může dojít typicky buď koupí bytu (*singulární sukcese*), anebo jeho zděděním (*univerzální sukcese*). Občanský zákoník upravuje splynutí v § 1993 a § 1994. Od zániku závazku splynutím je pochopitelně třeba odlišit, například odkoupení pohledávky z titulu dlužného nájemného třetí osobou. V takovém případě hlavní nájemní poměr nezaniká a nájemci pouze vzniká dluh vůči jinému věřiteli.⁶²

Výše uvedené potvrdila i judikatura Nejvyššího soudu ČR, když soud v rozsudku ze dne 12.1.2006, sp.zn. 26 Cdo 813/2005 uvedl, že „*Stala-li se osoba, již svědčilo právo užívání bytu vlastníkem nemovitosti, v níž se byt nachází, má to za následek zánik jeho práva osobního užívání bytu, neboť je vyloučeno, aby vlastník užíval byt v domě ve svém vlastnictví z jiného právního důvodu, než z titulu vlastnického práva.*“

Závěr Nejvyššího soudu ČR je dle názoru autora zcela logický, když jedním ze základních atributů vlastnického práva je věc užívat a požívat (*ius utendi et fruendi*). Není tedy pochopitelně možné, aby vlastník nemovitosti byl sám sobě pronajímatelem. V praxi často dochází i k situaci, kdy byt, který je ve společném nájmu manželů, získá jeden z manželů do společného vlastnictví. V takovém

⁶² SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie, s. 124.

případě dojde k zániku společného nájmu manželů, a zároveň dojde k vzniku práva na bydlení u druhého z manželů ve smyslu § 744 OZ.⁶³

⁶³ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. Olomouc: ANAG, 2014. Právo, s. 101.

6. Smrt

V úvodu této kapitoly je nutno definovat samotný pojem smrti. Smrtí rozumíme zánik právní osobnosti člověka, přičemž tato skutečnost se prokazuje úmrtním listem, jenž je veřejnou listinou se všemi důsledky s tím spojenými. Se smrtí, která je objektivní právní skutečností, spojuje právo zpravidla zásadní právní důsledky, přičemž v případě nájmu bytu se jedná o zvláštní případ singulární sukcese.

6.1 Smrt nájemce

Právní důsledky související se smrtí nájemce OZ podrobně upravuje v § 2279 a násl. V případě smrti nájemce nájemní poměr dále trvá s právním nástupcem zemřelého, avšak nejedná se o přechod práv a povinností dle části třetí, hlavy III OZ.

Pokud došlo k úmrtí nájemce, který byl společným nájemcem bytu, hovoříme o tzv. akrescenci práva, kdy nedochází k přechodu nájmu bytu, ale pouze k zúžení počtu subjektů na straně nájemce. Zemřelému nájemci právo nájmu již nesvědčí, neboť přestal být subjektem práva, ale ostatním nájemcům právo nájmu zůstává. Byla-li zemřelá osoba výlučným nájemcem bytu a v tomto bytě s ním nežila jiná osoba, nemůže dojít k přechodu nájmu bytu. V takovém případě dojde v souladu s § 2282 OZ k dědění práva nájmu bytu, který je popsán níže.

Pokud byl zemřelý výlučným nájemcem bytu a v bytě s ním žila další osoba, je splněn základní předpoklad pro přechod nájmu bytu. K tomu, aby došlo k přechodu nájmu bytu, je však třeba, aby byly kumulativně splněny následující podmínky:

- a) jedná se o člena nájemcovy domácnosti, který s ním žil v bytě ke dni smrti nájemce;
- b) taková osoba nemá vlastní byt;
- c) nejedná se o partnera, manžela, sourozence, rodiče, snachu, zetě, dítě nebo vnuka, je třeba souhlasu pronajímatele.

První podmínkou tedy je, aby osoba žila s nájemcem v domácnosti ke dni jeho smrti. Judikatura dovodila, že soužití v domácnosti s nájemcem musí mít charakter trvalosti. Soužití lze považovat za trvalé, jestliže tu jsou objektivní okolnosti, které svědčí o tom, že je zde trvalý úmysl nájemce a spolužijící osoby žít v trvalém životním společenství.

Pojem domácnosti OZ nijak nedefinuje. Tento pojem by však mohl být definován jako souhrn subjektivních a objektivních skutečností, tedy jako společenství osob společně trvale žijících a vzájemně se podílejících na právech a povinnostech, jež vyplývají z rodinné domácnosti.⁶⁴

Další podmínkou pro přechod nájmu bytu je skutečnost, že osoba žijící s nájemcem ke dni jeho smrti nemá vlastní byt. Aby osoba splnila podmínku nevlastnit byt, znamená to, že nedisponuje takovým právním titulem zakládající její právo na bydlení, které podle své povahy slouží k trvalému uspokojování potřeby bydlet.⁶⁵

Nájem bytu tedy může přejít na osobu, která má byt pouze v podnájmu, nebo je ubytována. Naopak k přechodu nájmu nedojde, pokud je sjednáno právo doživotního bydlení ve prospěch dárce na základě darování nemovitosti⁶⁶ anebo je byt užíván ve společném domě na základě dohody s ostatními spoluvlastníky.⁶⁷

Poslední podmínkou pro přechod nájmu bytu je souhlas pronajímatele. Ten je však zákonem vyžadován pouze v případě, že osoba, na niž má nájem přejít není nájemcův partner, manžel, sourozenec, rodič, zeť, snacha, dítě nebo vnuk.

Pokud by pronajímatel souhlas s přechodem nájmu nevyslovil, tam kde to zákon vyžaduje, neznamená taková skutečnost dle názoru autora zánik nájmu bytu. V takovém případě by se dle autora pouze uplatnil postup dle § 2282 a násl. OZ. Pro

⁶⁴ SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie, s. 201.

⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1653/1998.

⁶⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 393/1996.

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 59/1996.

souhlas pronajímatele OZ sice není vyžadována písemná forma, nicméně z hlediska právní jistoty ji lze účastníkům nájemního poměru zcela jistě doporučit.

Ustanovení § 2280 OZ zakotvuje pravidlo, že je-li členem nájemcovy domácnosti jeho potomek, má přednostní právo na to, aby na něj přešel nájem bytu. Za předpokladu že bude potomků více, přechází na ně práva a povinnosti z nájmu společně a nerozdílně. Každá taková osoba pak sama za sebe může prohlásit, že v nájmu již nechce pokračovat, a to do jednoho měsíce od smrti nájemce. Pro takové oznámení OZ vyžaduje písemnou formu a nájemní poměr tak zanikne dnem doručení oznámení pronajímateli. Taková úprava je dle názoru autora zcela namístě, neboť nelze rozumně požadovat, aby byla osoba vázána povinnostmi vyplývajícími z nájmu bytu proti své vůli.

Nájem bytu však nepřechází na dobu neurčitou, nýbrž je doba omezena v § 2279 odst. 2 OZ. Nájem bytu tak skončí nejpozději do dvou let ode dne, kdy došlo k přechodu nájmu. Pokud je nájem bytu sjednán na dobu určitou, a má skončit dříve než do dvou let, skončí sjednanou dobou.

I z omezení doby přechodu nájmu bytu však OZ stanoví výjimky, neboť omezení přechodu se neuplatní na osoby mladistvé a osoby, jež dosáhly věku 70 let. V případě osoby, která nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let, skončí nájem bytu nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let. Nájemce a pronajímatel se však mohou dohodnout jinak. Ještě větší míra ochrany je poskytnuta osobě, jež dosáhla ke dni přechodu nájmu věku 70 let. V tomto případě se omezení doby trvání nájmu bytu po přechodu neužije vůbec.

Nájemcovým nástupcem se však nemusí stát výlučně člen nájemcovy domácnosti, jak již naznačil autor výše, ale i jeho dědic. Na dědice přejdou práva a povinnosti z nájmu za předpokladu, že nepřešly na členy domácnosti.

Dědic nájemce je povinen splnit pronajímateli dluhy, vzniklé z nájmu bytu před nájemcovou smrtí. Solidárně s dědicem jsou tyto dluhy povinny uhradit i osoby žijící s nájemcem v bytě před jeho smrtí. Toto ustanovení tak zásadním způsobem zlepšilo postavení pronajímatele, neboť byl rozšířen okruh osob, po nichž lze

vymáhat dluhy vzniklé z nájmu bytu. Zásadní je však skutečnost, že dědic nájemce je povinen plnit dluhy z nájmu bytu z důvodu přechodu nájmu, nikoliv však z důvodu dědění. Není tedy možné, aby se své povinnosti zprostil například odmítnutím dědictví ve smyslu § 1485 odst. 2 OZ.

Dědic však nemá totožné postavení jako člen domácnosti nájemce, neboť člen nájemcovy domácnosti má oproti dědici privilegované právní postavení. Tento závěr lze dovodit ze skutečnosti, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bytu bez udání důvodu, a to do tří měsíců co se dozvěděl o tom, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena domácnosti a kdo je nájemcovým dědicem. Obdobné právo výpovědi nájmu bytu má i dědic nájemce, avšak jeho právo na výpověď nájmu bytu je ohraničeno objektivní lhůtou šesti měsíců od nájemcovy smrti.

Ochranu pronajímatele před dlouhým řízením o pozůstalosti zakotvuje § 2284 OZ. V tomto ustanovení zákon stanoví, že není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců od jeho smrti, je pronajímatel oprávněn předmětný byt vyklidit. Vyklizením bytu závazek z nájmu bytu zaniká. Věci z vyklizeného bytu je pronajímatel povinen uložit na náklad nájemcova dědice. Pokud by si nájemcův dědic věci bez zbytečného odkladu nepřevzal, je pronajímatel oprávněn je na účet dědice prodat.

Spornou však zůstává skutečnost, zda se i v případě přechodu nájmu na dědice bude aplikovat § 2279 odst. 2 OZ, tedy omezení přechodu nájmu na dobu dvou let. Odborná právní veřejnost se v názoru na tuto problematiku rozchází, přičemž i dle názoru autora bude nutné vyčkat na odpověď, kterou přinese judikatura.

Další novinkou chránící pronajímatele, již předchozí právní úprava neobsahovala, je možnost pronajímatele požadovat po novém nájemci, za předpokladu že nájem bytu přešel na člena nájemcovy domácnosti, složení peněžité jistoty, pokud zemřelý nájemce jistotu nesložil.

Složení jistoty je pronajímatel oprávněn požadovat po novém nájemci i v případě, že zemřelý nájemce jistotu složil, avšak pronajímatel ji musel vyplatit nájemcovu dědici. Po jejím vyplacení již pronajímatel jistotou nedisponuje, a pokud nájem přešel na osobu od dědice odlišnou, je tato osoba povinna novou jistotu složit.

V § 2281 odst. 2 OZ je upravena i situace, kdy zemřelý nájemce uhradil pronajímateli nájemné předem. V takovém případě nebude nový nájemce povinen po tuto dobu hradit pronajímateli nájemné, neboť vstoupil do práv a povinností předchozího nájemce. Pokud by však nový nájemce nebyl dědicem nájemce původního, bude povinen se s dědicem vypořádat, neboť by se na jeho úkor obohatil.

6.2 Smrt pronajímatele

Na rozdíl od smrti nájemce, není smrt pronajímatele ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu v OZ řešena. Smrt pronajímatele zánik závazku z nájmu bytu nezpůsobuje a nájem bytu tak trvá i navzdory této skutečnosti. Právní norma dopadající na tuto problematiku je obsažena v § 2224 OZ, který je však zcela nelogicky obsažen v obecných ustanoveních o nájmu i přesto, že se týká výlučně nájmu bytu. Dle zmíněného ustanovení není pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu z důvodu změny vlastnictví, přičemž k ostatním ujednáním se nepřihlíží.

7. Výpověď

7.1 Obecná charakteristika a náležitosti výpovědi

Výpověď je jednostranným adresným právním jednáním, kterým lze za podmínek stanovených v OZ ukončit závazek z nájmu bytu. Vzhledem ke skutečnosti, že lze tímto jednostranným právním jednáním ukončit práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu, stanoví OZ pro takové jednání obsahové i formální náležitosti, aby byla zajištěna dostatečná ochrana smluvních stran, zejména nájemce.

Jak je již uvedeno výše, jednou z podstatných náležitostí výpovědi je její adresnost, což znamená, že k perfekci tohoto právního jednání dojde v okamžiku doručení druhé straně. Výpověď je doručena druhé straně v okamžiku, kdy se dostane do její dispoziční sféry. To znamená, že výpověď je doručena okamžikem, kdy druhá strana získá objektivní možnost seznámit se s obsahem zásilky. Pokud by však druhá strana dojití vědomě zmařila, uplatní se v souladu s § 570 odst. 1 OZ nevyvratitelná právní domněnka, že výpověď došla řádně.

Vzhledem ke skutečnosti, že výpověď je adresné právní jednání, musí v ní být adresát seznatelným způsobem označen. Za seznatelné označení však dle judikatury nelze považovat obálku, do níž byla výpověď vložena a na níž byl pouze pro účely doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb označen nájemce.⁶⁸ I přesto, že by se taková zásilka dostala do dispozice nájemce, neměla by dle autora právní následky.

K doručení výpovědi není třeba, aby se s ní adresát prokazatelně seznámil, neboť postačuje, že k tomu měl objektivní možnost.⁶⁹ Zároveň není možné, aby adresát namítal, že mu projev vůle nebyl doručen, pokud se s ním prokazatelně seznámil.⁷⁰

⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.11.2010, sp. zn.: 26 Cdo 3809/2009.

⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1.12.2010, sp. zn.: 23 Cdo 2926/2009.

⁷⁰ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře, s. 2049.

Důkazní břemeno ohledně skutečnosti, že zásilka byla doručena do dispozice adresáta, nese odesílatel. Taková skutečnost je v praxi nejčastěji prokazována dodejkou. Pokud i po předložení dodejky bude adresát tvrdit, že do jeho dispoziční sféry zásilka nedošla, musí takové tvrzení prokázat.

Dle § 573 OZ se má za to, že došla zásilka byla doručena třetí pracovní den po odeslání, pokud byla odeslána s využitím provozovatele poštovních služeb. V případě doručování do zahraničí se má za to, že byla doručena patnáctý pracovní den po odeslání. S ohledem na citované ustanovení je třeba podotknout, že nezakládá fikci doručení, ale toliko domněnku dojítí. Uplatní se tedy za předpokladu, kdy je nepochybné, že zásilka byla doručena, ale není zřejmé kdy.

Dle § 1868 odst. 2 OZ má strana právo požadovat určení jednoho zástupce pro doručování. Pokud si povinná strana takového zástupce nezvolí, bude určen na návrh soudem. Vyskytuje-li se na jedné straně smluvního vztahu více subjektů, je nutné doručit výpověď každému z nich. Výjimku z tohoto pravidla zakotvil Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 12.5.2005, sp.zn. 26 Cdo 1469/2004, když stanovil, že výpověď nájmu bytu adresovanou oběma manželům jako společným nájemcům bytu, lze považovat za řádně doručenu za předpokladu, že manžel, který výpověď převzal, seznámí druhého manžela s jeho obsahem.

Další požadavek, který § 2286 odst. 1 OZ klade na výpověď nájmu bytu, je písemná forma. K platnosti právního jednání učiněného v písemné formě je dle § 561 odst. 1 OZ třeba podpisu jednající osoby. Nedodržení zákonem vyžadované písemné formy bude mít v případě nedodržení ze strany nájemce a ze strany pronajímatele rozdílné důsledky.⁷¹

Pokud písemnou formu nedodrží pronajímatel, vyvolá tato skutečnost absolutní neplatnost takového právního jednání. Písemná forma výpovědi v tomto případě chrání nájemce jako slabší stranu, která uspokojuje své základní životní potřeby. Proto lze nedodržení písemné formy ze strany pronajímatele klasifikovat

⁷¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1298.

jako rozpor s veřejným pořádkem ve smyslu § 588 OZ. Absolutní neplatnost právního jednání pak způsobuje, že soud k neplatnosti právního jednání přihlédne i bez návrhu.

Naopak nedodržení písemné formy výpovědi ze strany nájemce, nebude představovat rozpor s veřejným pořádkem a bude se tak jednat o právní jednání relativně neplatné. V případě soudního sporu by tak neplatnost musel pronajímatel namítnout. Běh výpovědní doby sice OZ upravuje v obecných ustanoveních o skončení závazku, avšak tyto se neuzijí, neboť právní úprava nájmu v OZ obsahuje ohledně výpovědní doby a jejího běhu vlastní pravidla.

Dle § 2286 odst. 1 OZ běží výpovědní doba od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje poté, co výpověď došla druhé smluvní straně. Zákodárce se tak odchýlil od předchozí právní úpravy, neboť ta v § 710 odst. 2 stanovila, že v písemné výpovědi nájmu bytu musí být uvedena lhůta, ve které má nájem skončit, přičemž nájem musí končit ke konci kalendářního měsíce.

Shora uvedené pravidlo OZ nepřevzal, a pokud tak není ve výpovědi uvedeno, k jakému dni nájem končí, určí se konec nájmu dle obecného pravidla zakotveného v § 605 odst. 2 OZ. Dle tohoto ustanovení končí doba určená podle měsíců dnem, shodujícím se svým označením se dnem, na který připadá skutečnost, od níž se doba počítá.

Je tedy zřejmé, že nájem bytu skončený výpovědí s výpovědní dobou tak vždy skončí první den v měsíci. Autor však považuje za vhodnější předchozí právní úpravu, neboť konec nájmu bytu připadající na poslední den v měsíci považuje za velmi praktickou, a to s ohledem na vyúčtování plateb souvisejících s nájmem bytu.

Délka výpovědní doby závisí na výpovědním důvodu, přičemž může být tříměsíční, dvouměsíční, a v určitých případech lze vypovědět nájem bytu i bez výpovědní doby. Otázka, která souvisí s během a délkou výpovědní doby je i ta, zda si strany mohou ujednat jinou délku výpovědních dob. Dle názoru autora to možné je, nicméně smluvní strany musí mít na vědomí § 2235 odst. 1 OZ, které zakotvuje nemožnost zkrácení nájemcových práv. Lze se tedy domnívat, že pokud takové

ujednání projde testem nezkrácení nájemcových práv, bude sjednáno platně. Takovým testem by dle názoru autora například prošlo zkrácení výpovědní doby v případě výpovědi ze strany nájemce. Naopak pokud by se v takovém případě strany ujednaly výpovědní dobu delší, jednalo by se o zkrácení práv nájemce, a jako takové by bylo ujednání toliko zdánlivé.

Mimo formální náležitosti musí mít výpověď nájmu bytu i obsahové náležitosti. V případě výpovědi ze strany nájemce zákon žádné zvláštní obsahové náležitosti nestanoví. Avšak vzhledem ke skutečnosti, že je nájemce považován za slabší smluvní stranu hodnou ochrany, klade OZ určité obsahové požadavky na výpověď ze strany pronajímatele. Těmito požadavky jsou uvedení výpovědního důvodu, poučení o právu vznést námitky proti výpovědi a o právu navrhnout přezkoumání její oprávněnosti soudem.

7.1.1 Výpovědní důvod

Výpovědní důvod musí být u výpovědi z nájmu bytu uveden tam, kde zákon možnost výpovědi s tímto důvodem spojuje. Pro pronajímatele taková povinnost vyplývá z § 2288 odst. 3 a § 2291 odst. 3 OZ. Naopak povinnost uvést výpovědní důvod pronajímatel nemá v případě výpovědi dle § 2283 odst. 1 OZ. Jak již autor uvedl výše, nájemce nemá povinnost uvést výpovědní důvod vůbec.

Pokud by pronajímatel výpovědní důvod ve výpovědi neuvedl, bylo by takové právní jednání zdánlivé pro svou neurčitost, a to dle § 553 odst. 1 OZ. Není dostačující, že pronajímatel ve výpovědi uvede, z jakého důvodu dává nájemci výpověď, ale musí specifikovat, jakým konkrétním jednáním nájemce důvod výpovědi naplnil. Příkladem nedostatečně specifikované výpovědi může být znění, že „*nájemce nezaplatil nájemné a úhrady za služby ve výši odpovídající trojnásobku měsíčních plateb*“. V takovém případě je třeba specifikovat, z čeho se tato částka sestává, a to ideálně tak, že je uvedeno, za které konkrétní měsíce a v jaké výši nájemce nájemné neuhradil.⁷² Skutek, jenž vedl pronajímatele k podání výpovědi, musí pronajímatel vymezit tak, aby ho nebylo možné zaměnit se skutkem jiným.

⁷² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.11.2009, sp.zn.: 26 Cdo 1109/2009.

Naopak, právní kvalifikace výpovědního důvodu není obligatorní náležitostí výpovědi, přičemž použitou právní kvalifikací soud není vázán.

Soudní praxe se také zabývala otázkou, zda výpovědní důvod musí trvat ke dni, kdy se výpověď dostane do dispoziční sféry adresáta. Judikatura v tomto případě dospěla k závěru, že je nutné rozlišovat, zda se jedná o výpověď sankční povahy, a to například v důsledku nezaplacení nájemného, nebo kdy spočívá v existenci určitého stavu, tedy například že pronajímatel potřebuje byt pro sebe. V prvně uvedeném případě nemusí výpovědní důvod trvat ke dni doručení. Vždy je však třeba věc posuzovat individuálně, a to zejména s ohledem na následné splnění povinnosti nájemcem a z toho vyplývající potenciální rozpor výpovědi s dobrými mravy.⁷³

V případě že pronajímatel dal výpověď z důvodu existujícího stavu, by pak dle názoru autora takový stav trvat měl, jak vyplývá i z § 2289 OZ *a contrario*. Toto ustanovení totiž zakotvuje povinnost pronajímatele nájemci byt znovu pronajmout pokud byt nevyužije k účelu, který uvedl jako výpovědní důvod, a to do jednoho měsíce od vyklizení.

7.1.2 Poučení nájemce o jeho právu vznést námitky proti výpovědi a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem

Výpověď ze strany pronajímatele dále musí dle § 2286 odst. 2 OZ obsahovat poučení nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi z nájmu bytu námitky a navrhnout přezkoumání její oprávněnosti příslušným soudem. Pokud by toto poučení chybělo, je výpověď stížena absolutní neplatností dle § 588 OZ a soud by tudíž k její neplatnosti měl přihlídnout i bez návrhu. Toto výslovné stanovení neplatnosti výpovědi jako následku nedostatku poučení nájemce je dle autora jednoznačně pozitivní, avšak z důvodů uvedených dále nepovažuje autor právní úpravu v této oblasti za zdařilou.

Za velký nedostatek považuje autor skutečnost, že z právní úpravy nájmu bytu není zřejmé, v jaké lhůtě musí nájemce námitky podat, vůči komu mají tyto

⁷³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009.

námítky směřovat, ani zda jsou podmínkou pro podání návrhu na přezkum oprávněnosti výpovědi.

Pro úplnost je nutné zmínit, že v rámci speciální právní úpravy nájmu prostor sloužících k podnikání, a to konkrétně v § 2314 OZ je podrobně upraven postup podávání námitek. Dle většiny názorů odborné veřejnosti však není možná analogická aplikace tohoto ustanovení na výpověď nájmu bytu bez výslovného zmocnění, neboť právní úprava nájmu bytu obsahuje vlastní úpravu.⁷⁴ S tímto pohledem však spíše nesouhlasí Salač a Bajura, kteří na ustanovení § 2314 odkazují pomocí systematického výkladu.⁷⁵

Navzdory různým právním názorům zmíněným výše se však odborná veřejnost shoduje na tom, že námítka budou směřovat vůči pronajímateli. Dle názoru autora pak podání námitek ze strany nájemce nebude podmínkou pro podání návrhu soudu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Nájemce tedy bude mít nárok podat návrh na přezkum výpovědi bez ohledu na to, zda vůči pronajímateli směřoval námítka.

Dle názoru autora však institut námitek proti výpovědi není v současné právní úpravě zapracován příliš vhodně. *De lege ferenda* by tak bylo dle autora vhodnější buď zakotvit podání námitek jako podmínku *sine qua non* pro podání návrhu na přezkum soudu, anebo tento institut jako takový z právní úpravy zcela vypustit.

Právo nájemce podat návrh na přezkum oprávněnosti výpovědi soudu je limitováno lhůtou dvou měsíců ode dne, kdy byla výpověď nájemci doručena. Lhůta k uplatnění nájemcova práva je lhůtou prekluzivní a hmotněprávní. Po jejím uplynutí tak právo nájemce domáhat se přezkumu výpovědi zaniká. Na tuto žalobu

⁷⁴ HULMÁK, M. A KOL. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055 – 3014)*. Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 454

⁷⁵ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1297

lze nahlížet jako na specifický druh žaloby určovací, přičemž v tomto případě není nutné, aby nájemce prokazoval naléhavý právní zájem ve smyslu § 80 OSŘ.⁷⁶

O žalobě na přezkum oprávněnosti výpovědi nájmu rozhodne soud dvěma způsoby. Soud buď prohlásí výpověď za neoprávněnou, nebo žalobu nájemce zamítne. Pokud by například soud žalobu nájemce zamítl, nemůže v tomtéž řízení uložit nájemci povinnost vyklidit předmětný byt. Pronajímatel by se v takovém případě musel domáhat svého práva žalobou na vyklizení bytu.

7.2 Výpověď nájmu bytu na dobu určitou ze strany nájemce

Dle předchozí právní úpravy měl nájemce možnost kdykoli i bez udání důvodu vypovědět nájem bytu uzavřený jak na dobu neurčitou, tak na dobu určitou. Současná právní úprava přiznává v § 2287 OZ nájemci jedinou možnost výpovědi nájmu uzavřeného na dobu určitou, a to v případě naplnění tzv. *clausula rebus sic stantibus*. Ta bude naplněna v případě, že se změní okolnosti, z nichž strany při sjednávání nájemní smlouvy vycházely, a to do té míry, že již po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu bytu dále pokračoval.

Jako příklad okolnosti, která založí právo nájemce na výpověď nájmu bytu uzavřeného na dobu určitou, může být podle důvodové zprávy k OZ získání práce v jiném místě, kam již nebude možné bez obtíží z dosavadního bydliště dojíždět. Autor se zároveň připojuje k názoru Bajury⁷⁷, že o změnu okolností by se jednalo i v případech hrubého porušování povinností ze strany pronajímatele, a to pokud takové porušení nedosáhne dostatečné intenzity na to, aby bylo možné nájem vypovědět bez výpovědní doby. Tento závěr se opírá o skutečnost, že při uzavírání nájemní smlouvy pochopitelně nájemce vychází z toho, že pronajímatel bude své povinnosti řádně plnit.

Ustanovení § 2287 OZ lze jednoznačně vytknout skutečnost, že již nijak neupravuje výpovědní dobu a její délku je tedy nutné doplnit za pomoci analogie. Užití analogie k zaplnění této mezery v zákoně dovodila Expertní skupina Komise

⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 10. 2009, sp. zn.: 26 Cdo 845/2008.

⁷⁷ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. Olomouc: ANAG, 2014. Právo, s. 88.

pro aplikaci civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti pomocí stanoviska č. 21. Dle tohoto stanoviska činí v případě výpovědi nájemce dle § 2287 OZ výpovědní doba tři měsíce. Aplikace této, z pohledu pronajímatele, nejvýhodnější výpovědní doby je co do obsahu a účelu nejbližší povaze výpovědi podle § 2287 OZ, a to za analogického použití § 2231 OZ, neboť pro případ výpovědi nájmu nemovité věci stanoví OZ výpovědní dobu v délce dvou měsíců⁷⁸ nebo v délce tří měsíců⁷⁹. Dle výkladového stanoviska je totiž vhodné zohlednit skutečnost, že na tomto výpovědním důvodu změny okolností nenese pronajímatel žádnou vinu a nemůže jí ani nikterak ovlivnit či předvídat.⁸⁰

Shora uvedený výklad však nebrání smluvním stranám, aby si ujednaly výpovědní dobu jinak. Dále je nutné poukázat na skutečnost, že nájemce je povinen výpovědní důvod řádně specifikovat. Ve výpovědi tedy nepostačuje pouhé konstatování, že se změnila okolnosti.

Pokud by byl nájem bytu sjednán na dobu delší než 50 let, uplatnila by se právní úprava obsažená v § 2204 odst. 2 OZ. Za předpokladu, že by si strany sjednaly nájem na dobu určitou delší než padesát let, uplatní se vyvratitelná právní domněnka, že byl nájem sjednán na dobu neurčitou. V prvních padesáti letech však lze vypovědět nájem jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

Lze uvažovat i o použití § 2000 OZ na nájem bytu, avšak dle názoru autora bude taková aplikace spíše výjimkou. Dle tohoto ustanovení by se totiž nájemce mohl domáhat zrušení nájemní smlouvy, pokud by byla uzavřena na dobu delší než deset let. V takovém případě by však nájemce musel prokázat, že je smlouva uzavřena na dobu delší než deset let bez vážného důvodu. Vzhledem ke skutečnosti, že potřeba bydlení je základní lidskou potřebou, neumí si autor představit, jakým způsobem by nájemce takovou skutečnost prokazoval.

⁷⁸ Srov. ust. § 2283 OZ

⁷⁹ Srov. ust. § 2222 OZ, § 2231 OZ a § 2288 OZ

⁸⁰ Výkladová stanoviska KANCL 5/2014. Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti.

Mimo výše uvedené si smluvní strany samozřejmě mohou sjednat v nájemní smlouvě i jiné výpovědní důvody. V takovém případě je však třeba, aby si zároveň sjednaly i výpovědní dobu, a to v souladu s § 2229 OZ. Výpovědní důvody si mohou strany upravit taxativním výčtem těchto důvodů, ale i výčtem demonstrativním. Strany si dle názoru autora mohou ujednat i to, že nájemce může nájem na dobu určitou vypovědět bez uvedení důvodu.

Jakákoliv shora uvedená ujednání však musí projít testem uvedeným v § 2235 odst. 1 OZ a nesmějí tak zkracovat práva nájemce.

V případě úmrtí nájemce pak může jeho dědic vypovědět nájem na dobu určitou i neurčitou, a to v dvouměsíční výpovědní době. Dědic nájemce je však v podání výpovědi omezen tříměsíční lhůtou, která počíná běžet v okamžiku, kdy se dědic dozvěděl o úmrtí nájemce a o skutečnosti, že nájem bytu nepřešel na člena nájemcovy domácnosti. Nejpozději však může dědic podat výpověď z nájmu v objektivní lhůtě šesti měsíců od smrti nájemce. Jedná se o lhůtu hmotněprávní, a tudíž je nutné, aby byla poslední den lhůty doručena pronajímateli.

7.3 Výpověď nájmu bytu na dobu neurčitou ze strany nájemce

Na základě ustanovení § 2204 odst. 1 OZ platí, stejně jako dle § 686 odst. 2 občanského zákoníku z roku 1964, že pokud si smluvní strany výslovně neujednají dobu trvání nájmu nebo den jeho skončení, jedná se o nájem na dobu neurčitou. Současná právní úprava ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a domu úpravu výpovědi z nájmu na dobu neurčitou ze strany nájemce neobsahuje, a tudíž se užije obecná úprava nájmu.

Dle této obecné úpravy, konkrétně dle § 2231 odst. 1 OZ, je nájemce oprávněn vypovědět nájem bytu z jakéhokoliv důvodu, nebo i bez uvedení důvodu, a to s tříměsíční výpovědní dobou. Odstavec druhý uvedeného ustanovení dále zakotvuje pravidlo, že pokud se nejedná o výpověď bez výpovědní doby, pak nemusí být odůvodněna.

Smluvní strany si v nájemní smlouvě nemohou sjednat omezení práva nájemce vypovědět nájem na dobu neurčitou z jakéhokoliv důvodu nebo bez udání důvodu. Takové ujednání by bylo ve smyslu § 2235 odst. 1 OZ zdánlivým. Stejný závěr by dle autora platil také pro ujednání, kterým by se výpovědní doba prodloužila. Naopak ujednání zkracující výpovědní dobu by bylo zřejmě ve prospěch nájemce, a tudíž platné.

Výpověď nájmu bytu sjednaného na dobu neurčitou ze strany nájemce tak z hlediska zákonné úpravy obsahuje jediný nedostatek, a to absentující ustanovení o běhu výpovědní doby. Obecná ustanovení o nájmu, ve kterých je zakotvena i výpověď nájmu na dobu neurčitou, běh výpovědní doby nijak neupravuje. Dle § 605 odst. 1 OZ by tak výpovědní doba začala běžet následující den po jejím doručení pronajímateli.

Jak již autor uvedl výše, zvláštní ustanovení o nájmu bytu obsahují speciální úpravu běhu výpovědní doby v § 2286 odst. 1 OZ, který stanoví, že výpověď běží od první dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě podání výpovědi ze strany nájemce by tak pro nájemce bylo výhodnější, aby se výpovědní doba řídila ustanovením § 605 odst. 1 OZ, nicméně autor se domnívá, že se běh výpovědní doby bude řídit spíše zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a domu, neboť pravidla tam upravená, nejsou vázána na konkrétní smluvní stranu.

7.4 Výpověď nájmu bytu bez výpovědní doby ze strany nájemce

V případech uvedených zákonem je nájemce oprávněn vypovědět nájem i bez výpovědní doby. Důvodem pro takovou výpověď je zpravidla porušení povinností ze strany pronajímatele, nebo jiné objektivní skutečnosti, například neobyvatelnost předmětu nájmu, tedy jeho nezpůsobilost k účelu bydlení, jeho částečný zánik atd. Svědčí-li nájemci důvod výpovědi bez výpovědní doby, může nájemce nájem bytu vypovědět bez ohledu na to, zda je nájem bytu mezi stranami sjednán na dobu určitou či neurčitou.

Právní úprava výpovědi nájmu bytu bez výpovědní doby ze strany nájemce je velmi roztržštěná. Zatímco právo pronajímatele vypovědět nájem bytu bez

výpovědní doby je poměrně přehledně upraveno v § 2291 OZ, obdobný způsob ucelené úpravy ohledně téže výpovědi ze strany nájemce absentuje.

Navzdory shora uvedené skutečnosti autor v následujících podkapitolách uvádí důvody, na základě kterých je, dle jeho názoru, nájemce oprávněn vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby.

7.4.1 Pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu ani v dodatečně lhůtě

Současná právní úprava zakotvuje v § 2257 odst. 2 OZ povinnost pronajímatele udržovat byt po dobu nájmu ve stavu způsobilém k užívání. Dále ustanovení stanoví, že nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné bytu související s jeho užíváním. Na uvedené ustanovení navazuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.

Toto nařízení podrobně vymezuje obsah pojmů drobné úpravy a běžná údržba, přičemž obsahuje i výčet drobných oprav dle vymezení věcného a dle výše nákladů. V případě, že se nejedná o drobnou opravu vymezenou v § 4 nařízení, a zároveň náklady na opravu přesáhnou částku 1.000,- Kč, je za opravu odpovědný pronajímatel. Pokud se přitom na věci provádějí opravy, které na sebe časově navazují, je rozhodující součet nákladů.

Nařízení dále stanoví, že pokud součet nákladů na drobné opravy přesáhne v kalendářním roce částku 100,- Kč/m² podlahové plochy bytu, jakékoliv další opravy se již nepovažují za drobné opravy. Za takové další opravy nad uvedený limit je tak opět odpovědný pronajímatel.

V případě, že se v bytě objeví vada, za jejíž odstranění je odpovědný pronajímatel, stanoví § 2265 odst. 1 OZ pronajímateli povinnost vadu nebo poškození odstranit, a to v přiměřené době poté, co je mu oznámeno nájemcem. Jaká doba bude v konkrétním případě přiměřená, bude záležet na závažnosti a typu vady.

Při posuzování je samozřejmě třeba vycházet z toho, za jakou dobu je objektivně možné danou vadu nebo poškození odstranit.

Bajura se Salačem⁸¹ k problematice uvádějí, že dodržení povinnosti odstranit vadu nebo poškození v přiměřené době předpokládá její odstranění ve velmi krátkém časovém úseku. V takovém případě je nutné okamžité jednání ze strany pronajímatele, které směřuje ke splnění povinnosti vadu odstranit. Lze dovodit, že se bude jednat o dobu v řádu dnů, maximálně však týdnů. Pokud vada nebude v této době pronajímatelem odstraněna, porušuje tím pronajímatel svou povinnost a nájemce má možnost postupovat buď podle § 2265 odst. 2 OZ, nebo podle § 2266 OZ.

Pronajímatel má však povinnost odstranit vadu či poškození bez ohledu na to, zda mu vadu oznámil nájemce nebo zda ji zjistil sám, a zároveň bez ohledu na to, zda byla nájemcem nahlášena včas, nebo ji nájemce nahlásil pronajímateli opožděně. Pronajímatel nemá povinnost odstranit vadu, která vznikla v důsledku porušení povinnosti nájemce, například pokud došlo k nadměrnému opotřebení věci jejím nešetrným užíváním ze strany nájemce.

V případě, že pronajímatel vadu nebo poškození neodstraní řádně nebo včas, může nájemce dle § 2265 odst. 2 OZ vadu odstranit sám. Následně je nájemce oprávněn žádat po pronajímateli náhradu odůvodněných nákladů, nebo slevu z nájemného. Nárok na slevu z nájemného trvá po dobu, než je vada odstraněna, a to ať už ze strany nájemce, nebo pronajímatele. Takovou možnost nájemce nemá, pokud vada nebo poškození nejsou podstatné.

Nájemce však není povinen sám poškození nebo vadu bytu odstraňovat a může trvat na tom, aby poškození nebo vadu odstranil pronajímatel. V takovém případě zvolí postup dle § 2266 OZ. Nájemce je dle tohoto ustanovení oprávněn za splnění určitých podmínek vypovědět nájem bez výpovědní doby.

⁸¹ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2265. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* 2014, s. 1239.

První podmínkou je ta, že pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu, a to ani v dodatečné lhůtě. Ze shora uvedeného vyplývá, že nájemce mimo to, že pronajímateli vadu nebo poškození oznámil, jej musí ještě marně vyzvat k tomu, aby poškození nebo vadu v dodatečné lhůtě odstranil. Taková dodatečná lhůta by dle názoru autora měla být stanovena tak, aby bylo objektivně možné vadu nebo poškození odstranit. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, avšak až poté, co pronajímatel vadu nebo poškození v přiměřené lhůtě neodstraní. Toto právo však nájemci svědčí pouze v případě, že prodlení pronajímatele s odstraněním vady nebo poškození nebo vada představují hrubé porušení povinností pronajímatele. Další podmínku tedy představuje skutečnost, že poškození musí zásadním způsobem ztěžovat kvalitu bydlení.

Ve srovnání s ustanovením § 2309 písm. b) OZ se autor ztotožňuje s názorem Bajury⁸², že hrubým porušením povinností pronajímatele je jakékoli prodlení delší než jeden měsíc. Poslední nezbytnou podmínkou pro vypovězení nájmu bez výpovědní doby je skutečnost, že vada nebo poškození bytu nebylo způsobeno v důsledku okolností, za které odpovídá nájemce.

7.4.2 Nepoužitelnost předmětu nájmu k účelu bydlení

V obecných ustanoveních o nájmu v § 2227 OZ je zakotveno pravidlo, že má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby za předpokladu, že se věc stane nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému. Ve vztahu k nájmu bytu pak lze dovodit, že stane-li se byt nepoužitelným k účelu bydlení má nájemce právo nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby, ledaže by důvody nepoužitelnosti bytu k bydlení ležely na straně nájemce. Nepoužitelnost věci z jakéhokoliv důvodu, a to včetně situace, kdy by byl byt zdravotně závadný, neznamená bez dalšího zánik nájmu.⁸³

Z dikce § 2227 OZ vyplývá, že se toto ustanovení použije za situace, kdy se byt stane nepoužitelným k bydlení po vzniku nájmu. V případě, že by byl byt

⁸² BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. Olomouc: ANAG, 2014. Právo, s. 90.

⁸³ ELIÁŠ, Karel. *Důvodová zpráva k OZ (konsolidovaná verze)*. [online]. [cit. 2017-10-24]. dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZkonsolidovana-verze.pdf>

nepoužitelný před vznikem nájmu a ke dni jeho vzniku, jednalo by se o porušení povinnosti pronajímatele dle § 2205 písm. a) OZ, neboť pronajímatel má za povinnost přenechat nájemci byt tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu. V takové situaci by měl nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, a to dle § 2232 OZ.

Rozhodující je skutečnost, aby výpověď nájemce bez výpovědní doby došla pronajímateli v době, kdy nepoužitelnost bytu stále trvá. Není tedy nutné, aby byla nepoužitelnost bytu trvalá, nicméně musí trvat v době dojití výpovědi do sféry pronajímatele. Pokud by například vadu, kvůli které není možné užívat byt k bydlení, pronajímatel odstranil před tím, než by mu byla výpověď doručena, nájem bytu by nezanikl.

7.4.3 Brání-li užívání bytu nájemcem právo třetí osoby

Dle § 2268 odst. 1 OZ se ustanovení o poškození nebo vadě bytu použijí obdobně, brání-li v užívání bytu právo třetí osoby. Zatímco poškození a vady bytu představují vady faktické, § 2268 odst. 1 OZ upravuje vady právní. Právním třetí osoby může být například vlastnické právo za situace, kdy pronajímatel není vlastníkem bytu. Dále se může jednat o služebnost bytu či o právo z výpůjčky.

Pokud by třetí osoba takové právo uplatnila, je nájemce oprávněn domáhat se ochrany v souladu s § 2211 OZ sám, nebo se dle § 2212 OZ obrátit na pronajímatele a požádat jej o poskytnutí ochrany. Pronajímatel je v takovém případě povinen nájemci ochranu poskytnout. Po dobu co nájemce nemůže byt řádně užívat má právo požadovat slevu z nájmu, či zjednat nápravu sám a poté po pronajímateli náhradu odůvodněných nákladů.

Pakliže by pronajímatel v přiměřené době nájemci ochranu neposkytl, respektive by mu ochranu poskytl, avšak taková ochrana by nevedla k nerušenému užívání bytu, je nájemce oprávněn pronajímatele vyzvat, aby zjednal nápravu v přiměřené lhůtě.

Pokud by pronajímatel neposkytl ochranu nájemci ani v dodatečné lhůtě, měl by nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, a to za předpokladu, že by

prodlení pronajímatele s poskytnutím ochrany představovalo hrubé porušení jeho povinností. Stejně jako autor uvádí v kapitole 7.4.1., i zde lze uzavřít, že hrubé porušení nájemce bude jakékoliv prodlení, které je delší než jeden měsíc.

7.4.4 Brání-li užívání bytu nájemcem ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci na základě zákona

Situace, kdy nájemci brání v užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci, jde k tíži pronajímatele, stejně jako v případě uplatňování práva k bytu třetí osobou. V § 2268 odst. 2 OZ je totiž odkaz na obdobné využití ustanovení o poškození nebo vadě bytu. Jako příklad rozhodnutí orgánu veřejné moci lze uvést rozhodnutí stavební úřadu o odstranění stavby, nebo nařízení o jejím vyklizení z důvodu ohrožení životů či zdraví osob nebo zvířat.⁸⁴

Typickým příkladem situace, kdy užívání bytu brání zákon, je absence kolaudačního souhlasu s užíváním stavby. Zákonodárce takovou situaci předvídal, a proto v § 2236 odst. 2 OZ zakotvil pravidlo, že není-li pronajatý byt určen k bydlení, není taková skutečnost na újmu nájemci. Není tedy například možné, aby z tohoto důvodu pronajímatel namítal neplatnost nájemní smlouvy, popř. dal nájemci výpověď z nájmu bytu.

Nájemce má právo se v tomto případě rozhodnout mezi několika možnostmi postupu. Má možnost postupovat podle ustanovení o poškození nebo vadě bytu tak, jak na ně odkazuje § 2268 odst. 2 OZ. Je tak oprávněn oznámit danou skutečnost pronajímateli, který má povinnost v přiměřené lhůtě zjednat nápravu. V konkrétním případě musí pronajímatel zajistit, aby byl předmět nájmu zkolaudován jako byt.

Pokud pronajímatel nezajistí nápravu, a takové pochybení nenapraví ani v dodatečné lhůtě stanovené mu nájemcem, je nájemce oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby dle § 2266 OZ. Dle názoru autora však samotná skutečnost, že pronajímatel pronajal nájemci byt, který není zkolaudován jako byt a dle zákona tak není způsobilý k užívání, představuje porušení povinnosti zakotvené v § 2205 písm. a) OZ zvláště závažným způsobem. Dle tohoto ustanovení má totiž pronajímatel

⁸⁴ Srov. ust. § 140 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění.

povinnost přenechat nájemci předmět nájmu tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu. V případě, že se však nájemce rozhodne situace neřešit nijak, v souladu s již citovaným § 2236 odst. 2 OZ mu taková skutečnost nemůže být na újmu.

Povinnost pronajímatele zajistit nájemci nerušené užívání bytu a poskytnout mu ochranu za situace, kdy je jeho užívání narušováno rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo ustanovením zákona, představuje kvalitativně vyšší míru odpovědnosti a povinnosti pronajímatele než je zásah třetí osoby. Důvodem je to, že obsah právního předpisu pronajímatel nemůže svou vůlí ovlivnit vůbec, přičemž často nemůže svým právním jednáním ovlivnit ani rozhodnutí orgánu veřejné moci.⁸⁵

7.4.5 Částečný zánik věci

Předmět nájmu, tedy pronajatý byt, může v průběhu nájmu zaniknout zcela, ale také pouze částečně. Typickým příkladem částečného zániku bytu mohou být stavební úpravy, kvůli kterým byt ztratí jednu místnost, nebo například balkón či sklep. Taková skutečnost však bez dalšího zánik závazku z nájmu bytu nezpůsobuje.

V takovém případě vzniká nájemci nárok na přiměřenou slevu z nájemného nebo právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, a to v souladu s § 2226 odst. 2 OZ. Tímto dává právní úprava nájemci právo výběru zda požadovat slevu, nebo nájem vypovědět, což autor považuje za zcela logické. Jen nájemce totiž může posoudit, zda pro něj má význam v nájmu bytu pokračovat, vzhledem k částečnému zániku bytu, nebo zda chce v důsledku jeho zmenšení nájem bytu bez výpovědní doby ukončit.

Dle názoru autora je pro úplnost nutné k této problematice zmínit i rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6.6.2013, sp.zn. Cdo 156/2013, kde soud uvedl, že *„Pouhé poškození věci není jejím zánikem, nájemci svědčí například právo na slevu, prominutí nájemného nebo právo na odstoupení od smlouvy a pronajímateli vzniká povinnost obnovit způsobilost předmětu nájmu. Zánik nájemního vztahu přichází v*

⁸⁵ HULMÁK, M. A KOL. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 420.

úvahu jen v souvislosti s úplným zničením (zánikem) předmětu nájmu, neboť neexistuje-li, nelze jej pronajímat.“

7.4.6 Porušení povinností pronajímatelem zvlášť závažným způsobem

Posledním důvodem, na základě kterého může nájemce vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby je porušení povinností pronajímatele zvlášť závažným způsobem, a to za předpokladu, že tím způsobí nájemci závažnou újmu. Z obdobného důvodu může nájem bytu vypovědět i pronajímatel, a to dle § 2291 OZ. Avšak v takovém případě není požadováno způsobení značné újmy druhé smluvní straně.

Zmíněné ustanovení také stanoví postup pronajímatele pro případ podání výpovědi a zároveň obsahuje i demonstrativní výčet příkladů zvlášť závažného porušení povinností ze strany nájemce. Naproti tomu v § 2232 OZ, který dává nájemci právo vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby, žádný postup pro výpověď stanoven není.

Je otázkou, zda § 2232 OZ míří na skutkové podstaty již obsažené v jiných ustanoveních právní úpravy jako například v § 2227 OZ nebo § 2228 OZ, či se jedná o porušení jiných povinností pronajímatele zvlášť závažným způsobem, které však OZ explicitně v jiných ustanoveních neuvádí. Autor se spíše přiklání k možnosti druhé, tedy že zákon dává nájemci možnost vypovědět nájem bytu i z jiných důvodů, než které jsou výslovně uvedeny v jiných ustanoveních OZ, pokud tím pronajímatel poruší své povinnosti zvlášť závažným způsobem, a zároveň tím způsobí nájemci značnou újmu.

Způsob skončení nájmu popsany shora je obsažen v obecných ustanoveních o nájmu, přičemž není vázán na žádnou konkrétní smluvní stranu. Za splnění výše uvedených podmínek tedy může nájem bytu vypovědět jak nájemce, tak pronajímatel.

Z hlediska právní jistoty pak lze smluvním stranám doporučit, aby si v nájemní smlouvě sjednaly, co bude z jejich strany považováno na zvlášť závažné porušení povinností ze strany pronajímatele, a jaké jednání respektive nejednání

pronajímatele založí právo nájemce na výpověď nájmu bez výpovědní doby. Takovým ujednáním se tak strany mohou vyhnout případným soudním sporům, vyplývajících z odlišného výkladu § 2232 OZ, popřípadě z chybné aplikace této právní normy na skutkové okolnosti případu. Při sjednávání těchto důvodů však musí mít smluvní strany na vědomí § 2235 odst. 1 OZ, který zakazuje ujednání zkracující nájemcova práva, a to pod sankcí jejich zdánlivosti.

7.5 Výpověď ze strany pronajímatele obecně

Pronajímatel může nájem vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů. Jak již autor uvádí výše, v nájemní smlouvě si smluvní strany nemohou ujednat jiné výpovědní důvody než ty, které stanoví zákon. Takové ujednání by bylo ve smyslu § 2235 odst. 1 OZ toliko zdánlivé.

Výpovědní důvody lze rozlišovat např. podle výpovědní doby, která je s nimi spojena. Z tohoto pohledu zná současná právní úprava výpovědní důvody, s nimiž spojuje tříměsíční výpovědní dobu (§ 2288 OZ), dvouměsíční výpovědní dobu (§ 2283 odst. 1 OZ) nebo výpovědní důvody bez výpovědní doby (§ 2291 OZ). Další možností dělení výpovědních důvodů je dělení na výpovědní důvody na straně nájemce, kam lze zařadit výpovědní důvody uvedené v ustanovení § 2283 odst. 1 OZ, § 2288 odst. 1 OZ a § 2291 OZ, a výpovědní důvody na straně pronajímatele uvedené v ustanovení § 2288 odst. 2 OZ. Z hlediska tohoto členění obsahuje zákon specifický výpovědní důvod uvedený v § 2288 odst. 1 písm. c) OZ spočívající ve skutečnosti, že má být předmět nájmu vyklizen z důvodu veřejného zájmu.

Další způsob členění výpovědních důvodů na straně pronajímatele je dle skutečnosti, zda je nájem bytu sjednán na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Dle posledně zmiňovaného členění jsou strukturovány i následující kapitoly týkající se výpovědi ze strany pronajímatele.

7.6 Výpověď nájmu na dobu určitou ze strany pronajímatele

Jak již autor uvedl výše, pronajímatel může vypovědět nájem bytu pouze z taxativně vyjmenovaných důvodů. Důvody skončení nájmu na dobu určitou jsou uvedeny v § 2288 odst. 1 OZ. Jedná se o následující důvody:

- 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;
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

V případě výpovědi z důvodů a) až d) činí výpovědní doba tři měsíce. Dalším důvodem pro výpověď nájmu bytu uzavřeného na dobu určitou je přechod nájmu na nájemcovi dědice. Pokud pronajímatel vypoví nájem bytu z důvodu přechodu nájmu na nájemcovi dědice, činí výpovědní doba dva měsíce.

7.6.1 Hrubé porušení povinností nájemcem

V problematice nájmu bytu rozlišuje současná právní úprava závažné porušení povinností, hrubé porušení povinností a zvláště závažné porušení povinností. V případě hrubého porušení povinností vzniká právo výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou. Zvláště závažné porušení povinností je však již spojeno se vznikem práva podat výpověď bez výpovědní doby. Z uvedeného je zjevné, že hlavní rozdíl mezi uvedenými pojmy je v jejich intenzitě. Pokud by nájemce opakoval své jednání, které OZ označuje jako závažné porušení povinností, pak se již bude jednat o hrubé porušení povinností nebo o zvláště závažné porušení povinností.⁸⁶ Zvláště závažné porušení povinností tak dosahuje větší intenzity než hrubé porušení povinností. Dle autora takový závěr jednoznačně vyplývá ze skutečnosti, že se zvláště závažným porušením nájemcových povinností OZ spojuje právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby, zatímco s hrubým

⁸⁶ ELIÁŠ, Karel. *Důvodová zpráva k OZ (konsolidovaná verze)*. [online]. [cit. 2017-10-24]. dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZkonsolidovana-verze.pdf>, s. 504.

porušením povinností je toliko spojeno právo pronajímatele vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou.

Z důvodové zprávy k § 2272 OZ pak dále vyplývá, že hrubé porušení povinností nájemce je intenzivnější než porušení závažné. Zmíněné ustanovení zakládá povinnost nájemce oznámit pronajímateli zvýšení počtu osob žijících v bytě. Pokud takovou skutečnost nájemce pronajímateli neoznámí do dvou měsíců poté, co k takové skutečnosti došlo, dopustí se závažného porušení svých povinností. Opakované porušení této povinnosti ze strany nájemce by pak mohlo znamenat hrubé, či dokonce zvláště závažné porušení nájemcových povinností se všemi důsledky z toho plynoucími.

Závažné porušení povinností v jednom konkrétním případě tedy nezaloží právo pronajímatele vypovědět nájem bytu, nicméně vícenásobné porušení již takové právo založit může. V OZ je výslovně označena za hrubé porušení nájemcových povinností pouze situace v § 2276 OZ, tedy přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, za předpokladu, že by nájemce v bytě sám nebydlel.

Právní úprava obsažená v OZ totiž umožňuje nájemci dát třetí osobě byt nebo jeho část do podnájmu, pokud nájemce v bytě sám trvale bydlí, a to i bez souhlasu pronajímatele. I v takovém případě však trvá povinnost nájemce oznámit pronajímateli, že se zvýšil počet osob žijících v bytě. Dalším požadavkem je, že v bytě nemůže bydlet větší počet osob, než který je přiměřený velikosti bytu, aby všechny osoby mohly žít v bytě v obvyklých hygienicky vyhovujících podmínkách. Pokud tedy nájemce sám v bytě trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.

Žádost nájemce o vyslovení souhlasu s podnájemem bytu, a zároveň i souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Avšak i souhlas udělený ústně může být považován za platný, pokud bude nájemce schopen prokázat jeho získání. Pokud se dle §2275 OZ pronajímatel k nájemcově žádosti o souhlas s podnájemem bytu do

jednoho měsíce nevyjádří, považuje se souhlas za daný. Taková situace nenastane je-li v nájemní smlouvě ujednán zákaz podnájmu.

Dalším porušením povinností stejně závažným, jako je přenechání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, je přijetí nového člena do nájemcovy domácnosti bez souhlasu pronajímatele. To však pouze za předpokladu, že by si pronajímatel pro takový případ vyhradil v nájemní smlouvě souhlas. Takovou možnost pronajímateli výslovně dává ustanovení § 2272 odst. 2 OZ. Souhlas pronajímatele však nájemce nikdy nepotřebuje v případě, že se jedná o osobu blízkou, popřípadě další případy zvláštního zřetele hodné.

Co se týče dalších případů hrubého porušení nájemcových povinností, je možné vycházet z dosavadní judikatury. Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi stanovil určitá hlediska pro posouzení intenzity porušení nájemcových povinností. Zaprvé je nutné posoudit, zda konkrétní porušení povinností ze strany nájemce je svou závažností alespoň tak významné, jako je případ hrubého porušení povinností stanovený zákonem.⁸⁷

Nejvyšší soud ČR se v usnesení ze dne 20. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009 zabýval případem neplacení nájemného po dobu delší než tři měsíce, neboť občanský zákoník z roku 1964 uváděl takové jednání jako příklad hrubého porušení nájemcových povinností. V OZ již taková právní úprava obsažena není, a tudíž je dle autora možné toto konkrétní porušení porovnat s přenecháním bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele dle § 2276 OZ.

Dalším hlediskem, ke kterému je třeba přihlížet při posuzování intenzity porušení nájemcových povinností patří okolnost, zda a případně v jaké výši nájemce způsobil pronajímateli škodu, nebo jestli svým jednáním způsobil újmu na právech jiným osobám, tedy například dalším nájemcům v domě. Další hledisko je nepochybně zjištění motivace nájemcova jednání, okolnost, zda do té doby řádně a včas plnil své povinnosti, popřípadě jak dlouhá doba uplynula od porušení nájemcových povinností do dne, kdy pronajímatel vypověděl nájem bytu.

⁸⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009.

Významnou může být též okolnost, zda se nájemce svým jednáním dopustil porušení jiných právních předpisů, například v oblasti práva správního či dokonce trestního.

Pro úplnost autor uvádí, že aby se v konkrétním případě jednalo o hrubé porušení nájemcových povinností, není nutné, aby jeho jednání naplnilo veškerá shora uvedená hlediska. Typicky neplacením nájemného způsobí nájemce pronajímateli škodu, avšak je logické, že taková skutečnost nikterak nezasáhne ostatní nájemce bytů v domě. To ovšem nemění nic na skutečnosti, že takové jednání nájemce je způsobilé naplnit podmínky hrubého porušení povinností.

Mimo dva shora uvedené důvody výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele, lze dle dosavadní judikatury za hrubé porušení povinností nájemce dále považovat například:

- a) opakované odmítnutí umožnit pronajímateli přístup k bytu za účelem kontroly způsobu jeho užívání nebo potřebné opravy, a to bez vážného důvodu;
- b) opakované nedodržení pravidel obvyklých pro chování v domě nebo rozumných pokynů pronajímatele;
- c) provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele;
- d) opakované neoznámení nájemcovy nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce pronajímateli, vznikne-li z toho důvodu vážná újma.

Ad a) odmítnutí umožnit pronajímateli přístup k bytu za účelem kontroly způsobu jeho užívání nebo potřebné opravy, a to bez vážného důvodu

Pokud nájemce bytu neumožní pronajímateli provedení oprav v bytě, bezesporu tím poruší svou povinnost zpřístupnit byt pronajímateli za účelem oprav dle § 2219 odst. 1 OZ. Otázkou však zůstává, zda by se v konkrétním případě jednalo o hrubé porušení uvedené povinnosti, aby tak vzniklo právo pronajímatele na výpověď nájmu. Dle názoru autora nelze na tuto otázku odpovědět jednoznačně,

neboť je nutné situaci hodnotit ve vztahu ke všem okolnostem případu. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.5.2011, sp.zn. 26 Cdo 2706/2010 se například o hrubé porušení uvedené povinnosti nejedná, pokud pronajímatel zvolí pro provedení opravy v bytě nevhodné roční období. Příkladem může být nátěr oken v zimním období, v jehož důsledku by nájemci mohli po dobu provádění oprav užívat byt jen s obtížemi.

V případě porušení nájemcovy povinnosti zpřístupnit pronajímateli byt, záleží na všech okolnostech případu, od kterých se následně bude odvíjet intenzita takového porušení. Jak tedy vyplývá z výše uvedeného, ne každé porušení povinnosti zpřístupnit pronajímateli byt lze vyhodnotit jako hrubé porušení nájemcových povinností zakládající právo pronajímatele vypovědět nájem bytu.

ad b) opakované nedodržení pravidel obvyklých pro chování v domě nebo rozumných pokynů pronajímatele

V tomto případě se jedná o obdobu výpovědního důvodu dříve obsaženého v § 711 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku z roku 1964 spočívajícího v tom, že nájemce opakovaně hrubě porušuje dobré mravy v domě. Povinnost nájemce dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování patřičného pořádku obvyklého v domě podle místních poměrů vyplývá z § 2256 odst. 2 OZ. Nedodržování pravidel obvyklých pro chování v domě ze strany nájemce může spočívat zejména v obtěžování ostatních obyvatel domu nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi (např. nadměrným pachem, hlukem, nečistotami, hmyzem či neadekvátním chovem zvířat), v slovních či dokonce fyzických útocích vůči pronajímateli nebo vůči ostatním nájemcům.⁸⁸

Dle Bajury je ovšem k naplnění výpovědního důvodu třeba opakované porušení ze strany nájemce, a zároveň neúspěšná výzva ze strany pronajímatele

⁸⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.10.2009, sp.zn.: 26 Cdo 4004/2009.

k zanechání závadného jednání ze strany nájemce. Dle Bajury tento závěr vyplývá z předchozí právní úpravy a zavedených zvyklostí.⁸⁹

Autor se shora uvedeným částečně ztotožňuje, neboť jednorázové nedodržení pravidel obvyklých pro chování v domě ve většině případů nebude možné vyhodnotit jako hrubé porušení nájemcových povinností. Odlišný názor má ovšem autor na otázku, zda je nutná předchozí výzva ze strany pronajímatele k zanechání porušování povinností. Autor zastává názor, že zákon žádnou takovou povinnost pronajímateli neukládá. Naopak se nabízí srovnání s ustanovením § 2291 odst. 2 OZ, kde zákon explicitně uvádí povinnost pronajímatele zaslat nájemci výzvu. Dle názoru autora tak lze dospět k závěru, že pokud by zákonodárce kladl na pronajímatele povinnost zaslat nájemci před výpovědí nájmu výzvu, výslovně by to uvedl tak, jako v tomto případě. Vzhledem k tomu, že tuto povinnost zákon nezakotvil, lze mít za to, že předchozí výzvy není třeba.

Autor zastává názor, že ani na pronajímatele jakožto silnější smluvní stranu nelze nad rámec zákona klást požadavek, aby své povinnosti dovozoval z předchozí právní úpravy a zavedených zvyklostí, když účinná právní úprava po něm žádnou výzvu nepožaduje. Navzdory skutečnosti, že autor zastává shora uvedený názor, se zároveň domnívá, že by v takovém případě byla výzva k nápravě závadného stavu namíště, a to i s ohledem na to, že k naplnění hrubého porušení povinností bude třeba opakovaného porušení. Nájemci by tak byla poskytnuta vyšší právní jistota i ochrana, protože by mohl své závadné jednání napravit.

Další otázkou je, zda si strany mohou v nájemní smlouvě ujednat, co považují za hrubé porušení povinností, a tedy za výpovědní důvod. Dle názoru autora takové ujednání možné je, nicméně je nezbytné, aby takový ujednáním nedošlo ke zkrácení nájemcových práv ve smyslu § 2235 odst. 1 OZ. Autor tedy usuzuje, že takové ujednání obстоjí pouze v případě, že hrubé porušení povinností nájemce sjednané v nájemní smlouvě bude intenzivnější, než by jinak vyplývalo

⁸⁹ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. Olomouc: ANAG, 2014. Právo, s. 58.

ze zákona, popřípadě ze soudní praxe. Autor se dokonce domnívá, že by takové ujednání mohlo přispět k právní jistotě smluvních stran, a bylo by žádoucí.

Závěrem lze uvést, že zda se v konkrétním případě bude jednat o hrubé porušení nájemcových povinností či nikoliv bude záležet na posouzení veškerých specifík případu, například závažnosti následku způsobeného porušením povinností nájemce, z délky jeho trvání či intenzitě jeho opakování.

ad c) provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele

V souladu s § 2263 odst. 1 OZ může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu pouze po předchozím souhlasu pronajímatele. Pokud by nájemce provedl změny bytu nebo domu, aniž by si od pronajímatele vyžádal souhlas nebo dokonce přes jeho výslovný zákaz, porušil by tak svou zákonnou povinnost.

V takovém případě by měl pronajímatel právo žádat po nájemci, aby uvedl byt či dům do původního stavu a nájemce je povinen jeho žádosti vyhovět dle § 2220 odst. 2 OZ jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však ke dni skončení nájmu. Pronajímatel není oprávněn odstranit stavební úpravy bytu sám a následně po nájemci požadovat náhradu nákladů s tím spojených. Takový postup by mohl pronajímatel zvolit pouze v případě, kdy by nájemcem provedené změny představovaly poškození nebo vadu bytu dle § 2267 OZ.

Pro určení, zda je takové porušení nájemcových povinností dosahovat intenzity hrubého porušení, je opět nutné zkoumat okolnosti, jestli nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu (případně v jaké výši), jaká byla motivace jeho jednání, eventuálně i jaká doba uplynula od porušení povinnosti nájemcem do dne výpovědi.

Ke zmíněné problematice se vyjádřil i Nejvyšší soud ČR, když ve svém rozhodnutí uvedl, že *„provedení stavebních úprav v bytě pak nepochybně naplňuje skutkovou podstatu vymezenou pod písm. d) uvedeného ustanovení, tj. jde o hrubé*

porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.“⁹⁰, přičemž v této konkrétní věci se nájemce dopustil porušení tak, že bez svolení pronajímatele proboural do komínového tělesa vývod za účelem vytápění bytu vlastními kamny na pevná paliva.

Dle názoru autora tak lze dovodit, že rozsáhlá stavební úprava bytu, popřípadě úprava, která je v rozporu i s veřejnoprávními předpisy, představuje tak zásadní zásah do vlastnického práva pronajímatele, že je výpověď nájmu bytu z důvodu hrubého porušení povinností nájemce zcela na místě.

ad d) opakované neoznámení nájemcovy nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce pronajímateli, vznikne-li z toho důvodu vážná újma

Pokud si je nájemce vědom skutečnosti, že bude v bytě nepřítomen po dobu delší než dva měsíce, a zároveň si je vědom toho, že byt bude po tuto dobu pro pronajímatele obtížně dostupný, je povinen takovou skutečnost oznámit pronajímateli a zároveň označit osobu, která po dobu nájemcovy nepřítomnosti zajistí vstup do bytu, bude-li to nutné. Zmíněné ustanovení § 2269 odst. 1 OZ jednoznačně míří na případy vědomé nepřítomnosti v bytě. Jako příklad lze uvést dlouhodobou dovolenou či služební cestu. Ustanovení tak nedopadá na situace, které nájemce nemohl předvídat, tedy například náhlá hospitalizace v nemocnici v důsledku akutní nemoci či úrazu.

Současně s nepřítomností musí být kumulativně naplněna i další podmínka, a tou je obtížná dostupnost bytu. Povinnost nájemce oznámit svou nepřítomnost v bytě nevzniká, pokud by v bytě byla přítomna spolužijící osoba, člen nájemcovy domácnosti či podnájemník. Dle autora je hlavním účelem citovaného ustanovení možnost pronajímatele vstoupit do bytu v případě havarijních či jiných mimořádných situací. Ustanovení však upravuje i situaci, kdy nájemce žádnou osobu, kterou by mohl označit nemá k dispozici. V takovém případě je touto osobou ze zákona pronajímatel. O závažné porušení povinností nájemce se bude jednat, pokud v důsledku něho vznikne pronajímateli vážná újma.

⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.8.2011, sp.zn. 1632/2009.

Vážná újma tak pronajímateli pravděpodobně nevznikne, pokud během nájemcovy nepřítomnosti nebylo nutné do bytu vstoupit. Z uvedeného však lze dovodit, že vážná újma pronajímateli vznikne v případě, že do bytu bylo nutné vstoupit násilím a pronajímatel tak musel učinit v důsledku porušení povinnosti nájemce, pokud na základě tohoto vstupu došlo k poškození dveří, a tím pronajímateli vznikla škoda.⁹¹

Ze současné právní úpravy vyplývají i další povinnosti nájemce, jejichž porušení by mohlo být považováno za hrubé porušení povinností nájemce ve smyslu § 2288 odst. 1 písm. a) OZ. Až praxe a vývoj judikatury však ukáže, zda tomu tak bude či nikoliv.

Mezi příklady, které se objevují v odborné literatuře lze uvést podnikání nájemce nebo jeho práce v bytě, která ztrpčuje nebo podstatně zhoršuje bydlení ostatním obyvatelům domu dle § 2255 OZ. Dalším příkladem je situace, kdy nájemce v bytě chová zvíře, které podstatně ztrpčuje nebo zhoršuje bydlení ostatním obyvatelům domu, případně ohrožuje ostatní obyvatele domu na životě a zdraví dle § 2258 OZ.

Pro úplnost autor uvádí, že za hrubé porušení povinností nájemce lze považovat také případy zvláště závažného porušení, tedy případy, kdy nájemce poruší své povinnosti intenzivněji. Pokud tedy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, pronajímatel nemusí využít své zákonné oprávnění a přikročit k výpovědi bez výpovědní doby ve smyslu § 2291 OZ, ale může dát nájemci výpověď s tříměsíční výpovědní dobou.

K tomuto závěru dospěl autor prostřednictvím logického argumentu *a maiori ad minus* (od většího k menšímu), neboť je-li porušení nájemce natolik závažné, že je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, tím spíše jej může vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou.

⁹¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1246.

7.6.2 Odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin

Dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. b) OZ je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu, pokud byl nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti, popřípadě na osobě, která v domě, kde je nájemcův byt bydlí, nebo vůči cizímu majetku, jenž se v takovém domě nachází.

Tento výpovědní důvod předcházející právní úprava neobsahovala a jeho účelem je chránit pronajímatele, členy jeho domácnosti a další osoby, které bydlí v domě, kde se nachází nájemcův byt, před případnými útoky ze strany nájemce. Dle dikce zmíněného ustanovení však, dle názoru autora, nebudou chráněny osoby, které jsou pronajímateli blízké ve smyslu § 22 OZ, avšak v domě nebydlí a nežijí ani s pronajímatelem ve společné domácnosti. Stejně tak by nebyl naplněn výpovědní důvod, pokud by se nájemce dopustil trestného činu proti majetku, který se nenachází přímo v domě. Takové jednání nájemce by však mohlo způsobit naplnění výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 1 písm. d) OZ.

Další podmínkou pro naplnění zmíněného výpovědního důvodu, je nabytí právní moci odsuzujícího rozsudku. Pokud by následně došlo ke zrušení takového rozsudku na základě mimořádných opravných prostředků⁹², na platnost výpovědi by to nemělo vliv a došlo-li by ke skončení nájmu bytu, nájem se neobnovuje. Dle názoru autora však není vyloučeno, aby se následně nájemce domáhal náhrady škody vzniklé v příčinné souvislosti s obdržením výpovědi.

Jako příklad možných trestných činů zakládajících právo pronajímatele vypovědět nájem bytu lze uvést ublížení na zdraví (§ 146 TZ), těžké ublížení na zdraví (§ 145 TZ) loupež (§ 173 TZ), krádež (§ 205 TZ), poškození cizí věci (§ 228 TZ) a v krajním případě by do tohoto výčtu samozřejmě patřil i trestný čin vraždy (§ 140 TZ).

⁹² Dovolání (§ 265a a násl. TrŘ), stížnost pro porušení zákona (§ 266 a násl. TrŘ), obnova řízení (§ 277 a násl. TrŘ).

Závěrem autor uvádí, že pro založení pronajímatelova práva vypovědět nájem bytu je třeba, aby se trestného činu dopustil přímo nájemce, popřípadě některý ze společných nájemců. Jestliže by se takového jednání dopustil člen nájemcovy domácnosti, nebo dokonce návštěva v bytě nájemce, není taková skutečnost důvodem pro výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. b) OZ.

7.6.3 Vykližení bytu z důvodu veřejného zájmu

Výpovědní důvod dle § 2288 odst. 1 písm. c) OZ spočívá ve skutečnosti, že byt, který je předmětem nájmu musí být vyklizen, neboť je z důvodu veřejného zájmu nutné s bytem nebo s domem ve kterém se nachází naložit tak, že byt již nebude možné vůbec užívat.

Přecházející právní úprava umožňovala výpověď nájmu bytu z důvodu, že byt nebo dům vyžaduje takové opravy, při jejichž provádění ho nelze po delší dobu užívat.⁹³ Za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964 tak měl nájemce horší postavení, neboť pronajímatel mohl vypovědět nájem bytu i v případě déletrvajících oprav. Muselo se však jednat o situaci, kdy dům nebo byt vyžadovaly tak závažné úpravy, že bez jejich provedení by hrozila újma na právech jak nájemcům bytů, tak samotnému vlastníkovi.⁹⁴

Výpovědní důvod dle této podkapitoly bude naplněn například v situaci, že bude stavebním úřadem nařízeno odstranění stavby, v níž se byt nachází⁹⁵, nebo bude změněn účel jeho využití tak, že již nebude možné ho využívat k bydlení. Výpovědním důvodem tak bude, pokud dojde k takové změně bytu nebo domu, že jej již v budoucnu nebude vůbec možno užívat pro účely bydlení. Tento závěr potvrzuje i judikatura Nejvyššího soudu, který uvedl, že *„důvod výpovědi žalobce z nájmu bytu dle § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák. mohl být dán pouze tehdy, byla-li rozhodná tvrzení, obsažená ve výpovědi, doložena příslušným správním aktem stavebního úřadu (jiného stavebním zákonem určeného subjektu) podle stavebně právních předpisů.“*

⁹³ Srov. ust. § 711 a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku z roku 1964.

⁹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2817/2007.

⁹⁵ Srov. ust. § 140 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Jak již autor naznačil výše, nebude se tak jednat o případy, kdy došlo k úpravě či jiné přestavbě, po které následně bude byt sloužit původnímu účelu, neboť na tyto případy dopadají ustanovení § 2259 a násl OZ.

7.6.4 Jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu

Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bytu i v případě, že je dán jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu dle § 2288 odst. 1 písm. d) OZ. Dle názoru autora bude možné uplatnit tento výpovědní důvod pouze v případě, že danou situaci nepůjde zařadit pod žádný z předcházejících výpovědních důvodů. Zároveň je však nutné, aby porušení nájemce bylo minimálně stejné intenzity, která je vyžadována pro výpovědní důvody v § 2288 odst. 1 písm. a) a b) OZ.

Ohledně zařazení tohoto výpovědní důvodu do právní úpravy se v odborné veřejnosti objevují rozporuplné názory. Odpůrci tohoto ustanovení uvádí, že tento výpovědní důvod představuje pro smluvní strany a zejména pro nájemce jako slabší smluvní stranu, značnou právní nejistotu. Může být totiž velmi náročné určit, zda konkrétní jednání nájemce výpovědní důvod naplní či nikoliv a nájemce se tak může dostat do velmi obtížného postavení.

Dle názoru autora je však zařazení tohoto výpovědního důvodu do právní úpravy zcela namístě. Jeho zařazení umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bytu v situaci, kdy je ze všech okolností zřejmé, že výpověď je spravedlivým důsledkem nájemcova jednání, která však nelze subsumovat pod žádný jiný výpovědní důvod.

Jako příklad lze uvést situaci, kdy nájemce spáchá úmyslný trestný čin vůči majetku pronajímatele, který se však nebude nacházet přímo v domě. Autor se však zároveň ztotožňuje s důvodovou zprávou k OZ v názoru, že s ohledem na ochranu nájemce jako slabší smluvní strany je nutné tento výpovědní důvod vykládat spíše restriktivně.

Autor se tedy domnívá, že zavedením tohoto výpovědního důvodu nedojde ke zhoršení postavení nájemce, přičemž velmi důležité bude, jakým směrem se bude ohledně tohoto výpovědního důvodu vyvíjet judikatura.

7.7 Výpověď nájmu na dobu neurčitou ze strany pronajímatele

Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem sjednaný na dobu neurčitou ze všech výpovědních důvodů uvedených v § 2288 odst. 1 a 2 OZ. Mimo shora uvedené důvody, které autor podrobně popsal v kapitole o výpovědi nájmu na dobu určitou, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu uzavřeného na dobu neurčitou z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2 OZ.

Motivací pro omezení výpovědních důvodů dle §2288 odst. 2 OZ lze spatřovat zejména v tom, že se jedná o výpovědní důvody na straně pronajímatele. Nájemce jako slabší smluvní strana nájemního poměru je tak zákonem částečně chráněn před výpovědí z důvodů, které nejsou na jeho straně a které tedy nemůže nijak ovlivnit.

Výpovědní důvody pro nájem sjednaný na dobu neurčitou jsou následující:

- a) byt má být užíván pronajímatelem nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost, a zároveň byl podán návrh na rozvod manželství, nebo již bylo manželství rozvedeno;
- b) pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Z obsahu shora uvedených výpovědních důvodů lze logicky dovodit, že je nebude moci využít pronajímatel, který je právnickou osobou. Pro úplnost autor dodává, že pokud se ve zmíněných ustanoveních hovoří o manželovi, uplatní se daná právní úprava v souladu s § 3020 OZ též na registrované partnery.

7.7.1 Byt má být užíván pronajímatelem nebo jeho manželem

Tento výpovědní důvod může být využit ve dvou případech, a to pokud byt, který je předmětem nájmu, bude využíván pronajímatelem anebo jeho manželem. Pokud však má být byt využíván manželem pronajímatele, stanoví zákon podmínku, že manžel hodlá opustit rodinnou domácnost a zároveň byl podán návrh na rozvod manželství, nebo již bylo manželství rozvedeno.

Tento výpovědní důvod tak nebude pronajímatel moci využít, pokud by chtěl byt užívat manžel pronajímatele avšak s pronajímatelem by trvale žil a nebyl s ním rozvedený.

Oproti předchozí právní úpravě je podstatnou změnou to, že pronajímatel nebo jeho manžel nemusí prokazovat bytovou potřebu, tedy že nemá vlastní byt či byt, ke kterému má jiná obdobný užívací titul. Postačuje, že byt bude pronajímatelem či jeho manželem skutečně užíván. Nová právní úprava tak dle názoru autora zásadním způsobem posílila postavení pronajímatele, neboť pokud chtěl pronajímatel dříve vypovědět nájem na dobu neurčitou musel prokázat, že předmětný byt potřebuje k bydlení. Taková potřeba se dala do určité míry objektivizovat. Dle současné právní úpravy však pronajímatel může vypovědět nájem bytu čistě ze subjektivních důvodů, tedy například proto, že se v něm pronajímatel cítí lépe či má z bytu hezčí výhled.

I navzdory výše uvedenému se autor domnívá, že smyslem ustanovení je poskytnout pronajímateli možnost rozhodnout se, kde bude bydlet. Není tedy dle autora možné, aby pronajímatel nájem vypověděl, a poté byt užíval např. k podnikání jako nebytový prostor.

7.7.2 Pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného

Nájem bytu uzavřený na dobu neurčitou je pronajímatel oprávněn vypovědět v souladu s § 2288 odst. 2 písm. b) OZ rovněž v případě, že byt potřebuje pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni. Příbuzenstvím se rozumí vztah, který je založen na pokrevním poutu, nebo vzniklý osvojením. Dle § 772 OZ osoby příbuzné v linii přímé pocházejí jedna od druhé, přičemž osoby příbuzné v linii vedlejší mají společného předka, avšak jedna od druhé nepochází.

Na rozdíl od případu popsaného v předchozí kapitole, kdy pronajímatel potřeboval byt pro sebe, zákonodárce u tohoto výpovědního důvodu zachoval formulaci, že pronajímatel „potřebuje byt“ pro zákonem vyjmenované osoby. V tomto případě tedy pro naplnění výpovědního důvodu musí být dána bytová

potřeba. Bytovou potřebu pronajímatelových příbuzných nebo příbuzných jeho manžela lze popsat tak, že nemají vlastní byt, neboli nedisponují právním titulem umožňujícím jim bydlení trvalé povahy. Takovým titulem bude typicky vlastnické právo, právo nájmu, právo odpovídající věcnému břemeni či právo na bydlení odvozené z manželství.

Pronajímatel má povinnost ve výpovědi přesně označit osobu pro kterou byt, jehož se výpověď týká, potřebuje. Pokud by pronajímatel například uvedl, že potřebuje byt pro své dítě za situace, kdy má dětí více a každé z nich má jinou bytovou potřebu, neboť žije v jiných bytových poměrech, odepřel by nájemci možnost adekvátní obrany.⁹⁶

Z hlediska naplnění tohoto výpovědního důvodu není rozhodné, zda má pronajímatel k dispozici jiný volný byt, do kterého by se příbuzný mohl nastěhovat. Taková skutečnost by však mohla být důvodem pro rozpor výpovědi s dobrými mravy.⁹⁷

V § 2289 OZ je zakotvena ochrana nájemce proti zneužití výpovědního důvodu ze strany pronajímatele. Pokud by pronajímatel nevyužil byt do jednoho měsíce od okamžiku, co ho nájemce vyklidil k účelu uvedenému ve výpovědi, je povinen byt nájemci opětovně pronajmout, nebo mu nahradit škodu z toho vzniknou. Měsíční lhůta neběží po dobu, která je potřebná k úpravě bytu, jestliže s úpravou pronajímatel započal nejpozději do dvou týdnů po vyklizení bytu a zároveň v ní řádně pokračuje. Je pouze na nájemci, zda se rozhodne po pronajímateli požadovat opětovný nájem bytu, či zda rozhodne nárokovat po pronajímateli náhradu škody. Tato škoda typicky spočívá v nákladech, které musel nájemce vynaložit na stěhování do nového bytu, nebo v rozdílu mezi původním nájemným a nájemným v novém bytě. Výčet těchto nákladů současná právní úprava, na rozdíl od té předchozí, neobsahuje.

⁹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006.

⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008.

Občanský zákoník z roku 1964 v § 711a odst. 4 uváděl, že soud může na návrh nájemce rozhodnout o povinnosti pronajímatele uhradit nájemci stěhovací náklady, včetně nákladů na potřebnou úpravu bytu. Soud mohl dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného až po dobu pěti let. Dle názoru autora tak lze předpokládat, že soudy budou při vymezení náhrady škody přihlížet k předchozímu znění právní úpravy, když účinná právní úprava takové vymezení neobsahuje.

7.8 Výpověď nájmu bez výpovědní doby ze strany pronajímatele

Občanský zákoník nově dává pronajímateli oprávnění ukončit nájem bytu bez výpovědní doby, poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem. V tomto případě se jedná o výpověď vyloženě sankčního charakteru, a proto je třeba vyšší intenzita porušení povinností nájemce, než je tomu například u výpovědi dle § 2288 odst. 1 OZ. Pronajímatel je takto oprávněn vypovědět nájem bytu uzavřený jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.

Závazek z nájmu bytu v případě výpovědi dle § 2291 OZ zanikne dnem, kdy výpověď dojde nájemci. Nájemce je následně povinen odevzdat byt pronajímateli bez zbytečného odkladu, avšak nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nadto má pronajímatel v souladu s § 2295 OZ vůči nájemci nárok na zaplacení náhrady, odpovídající výši ujednaného nájemného, a to od doby skončení nájmu do odevzdání bytu pronajímateli.

Pronajímatel je povinen ve výpovědi uvést, v čem je spatřováno zvláště závažné porušení povinností nájemce. Zároveň je pronajímatel povinen vyzvat nájemce před doručením výpovědi, aby v přiměřené době své závadné chování odstranil. Pokud by pronajímatel některou ze zmíněných podmínek nesplnil, výpověď by byla stížena sankcí zdánlivost, a jako k takové by se k ní nepřihlíželo. Občanský zákoník na výzvu pronajímatele neklade povinnost písemné formy, nicméně tuto lze z hlediska právní jistoty a případného prokazování jednoznačně doporučit.

Jak je již uvedeno výše, aby mohl pronajímatel skončit nájem bez výpovědní doby, je třeba, aby nájemce porušil své povinnosti zvláště závažným způsobem. Zvláště závažné porušení povinností je ryze jazykovým výkladem závažnější než závažné porušení povinností, ale jeho intenzita je vyšší i ve srovnání s hrubým porušením povinností dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ, které dává pronajímateli oprávnění vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době. Občanský zákoník v § 2291 odst. 2 uvádí demonstrativní výčet toho, co je pokládáno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem. Za takové porušení je považováno:

- a) nezaplatí-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců;
- b) poškozuje-li nájemce byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem;
- c) způsobuje-li nájemce jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí;
- d) užívá-li nájemce neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Tento výčet je neuzavřený a jako případy zvláště závažného porušení lze posoudit i jiné obdobné případy, jejichž intenzitu je možné srovnat s jednáním, které zákon explicitně za zvláště závažné porušení povinností označuje.

7.8.1 Nezaplacení nájemného a nákladů na služby po dobu tří měsíců

Občanský zákoník dává pronajímateli oprávnění vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby, pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců. Nezaplacením nájemného po dobu alespoň tří měsíců se rozumí, že nájemce neuhradil ať už zcela, nebo zčásti nájemné za tři měsíce.

Nezaplacením nájemného je tedy vedle situace, kdy nájemce nezaplatí na nájemném žádnou částku i situace, kdy nájemce nájemné uhradí, ale v nižší než

dohodnuté výši.⁹⁸ Z téže judikatury vyplývá i skutečnost, že doba tří měsíců, za které není uhrazeno nájemné, včetně nákladů na služby, může být naplněna i měsíci, jenž nejdou bezprostředně po sobě. Naopak výpovědní důvod naplněn není, pokud by byl nájemce v prodlení s úhradou nájemného za jeden měsíc, avšak jeho prodlení dosáhne doby tří měsíců.

Pokud se pronajímatel rozhodne vypovědět nájem bez výpovědní doby z důvodu nezaplacení nájemného, musí ve výpovědi přesně specifikovat, kdy a kolik nájemce na nájemném či službách neuhradil.⁹⁹ V opačném případě by byla výpověď neurčitá, a tudíž by se k ní nepřihlíželo.

Protiprávní stav, který spočívá v nezaplacení nájemného a nákladů na služby nemusí trvat v okamžiku, kdy je výpověď doručena nájemci. V tomto případě postačuje, že protiprávní stav nastal v době před podáním výpovědi. Tato skutečnost je v souladu s povahou tohoto typu výpovědi, která je ryze sankční. Pokud by nájemce uhradil dlužnou částku před doručením výpovědi pronajímatele, přičemž předchozí prodlení by bylo způsobeno těžkou sociální situací nájemce, bylo by možné trvání pronajímatele na zániku závazku z nájmu bytu posuzovat jako jednání v rozporu s dobrými mravy. V takovém případě však musí být jednoznačně prokázána tíživá sociální situace nájemce, a zároveň příčinná souvislost mezi ní, a neplacením nájemného.¹⁰⁰

V případě, že by výše dlužného nájemného či jeho samotná existence byla mezi smluvními stranami sporná, nemůže pronajímatel vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby, pokud nájemce složí spornou část dlužného nájemného do notářské úschovy a o tomto kroku vyrozumí pronajímatele. Zákon nevyžaduje pro oznámení pronajímateli písemnou formu, nicméně autor tuto formu jednoznačně doporučuje, a to zejména s ohledem na právní jistotu nájemce.

⁹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.10.2008, sp.zn. 26 Cdo 1909/2007.

⁹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.10.2010, sp.zn. 26 Cdo 4145/2009.

¹⁰⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.8.2010, sp.zn. 26 Cdo 2000/2008, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.7.2010, sp.zn. 26 Cdo 4253/2009.

Spor ohledně výše nájemného může nastat například v situaci, kdy nájemce žádá v důsledku omezení užívání předmětu nájmu přiměřenou slevu z nájemného, a uhradí tak pronajímateli nájemné snížené právě o takovou částku. Ustanovení § 2253 odst. 1 OZ tak nájemci umožňuje vyhnout se riziku výpovědi a zároveň hájit svá práva na slevu z nájemného.

7.8.2 Poškození bytu nebo domu závažným či nenapravitelným způsobem

Občanský zákoník umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bytu také v případě, kdy nájemce poškozuje byt nebo dům závažným a nenapravitelným způsobem. Tento případ porušení je obdobou ust. § 679 odst. 3 zákoníku z roku 1964, dle kterého měl však pronajímatel v případě takového porušení právo od smlouvy odstoupit.

Poškození musí bezprostředně zhoršovat kvalitu bydlení, nemůže se například jednat pouze o poškození, estetického charakteru. Zákonná úprava dále nerozlišuje, zda dané poškození způsobil nájemce úmyslně či z nedbalosti. Je však pochopitelné, že poškození předmětu nájmu způsobené nájemcem úmyslně je závažnější porušení povinností nájemce.

Ohledně výše škody způsobilé založit právo pronajímatele vypovědět nájem bytu se názory odborné veřejnosti rozcházejí. Například Salač a Bajura¹⁰¹ uvádí, že za závažné poškození lze považovat škodu, která zakládá nájemcovu trestní odpovědnost, to znamená škodu dosahující 5.000,- Kč. Jiní autoři naopak tvrdí, že výše škody by měla odpovídat přinejmenším trojnásobku nájemného a záloh na služby, což samozřejmě představuje částku několikanásobně vyšší.

Otázkou zůstává, zda by i škoda způsobená nájemcem neměla korespondovat s částkou odpovídající trojnásobku nájemného a záloh na služby, jejíž nezaplacení představuje porušení povinností zvlášť závažným způsobem. Ohledně vyřešení této otázky však, dle názoru autora, bude nutné počkat na vývoj judikatury.

¹⁰¹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1371.

7.8.3 Způsobení jiných závažných škod nebo obtíží pronajímateli

Vzhledem ke skutečnosti, že mimo poškození bytu a domu ze strany nájemce je v zákoně zmíněno i způsobení jiných závažných škod nebo obtíží pronajímateli, popřípadě osobám, které v domě bydlí, jedná o škody či obtíže netýkající se přímo bytu. Typickým jednáním nájemce naplňujícím tento výpovědní důvod je poškozování společných prostor v domě, popřípadě poškozování bytů ostatních nájemců. Působením obtíží lze dále rozumět vulgární napadání ostatních obyvatel domu či časté rušení nočního klidu.

Dle názoru autora se však musí jednat o opakované jednání nájemce představující vysokou intenzitu porušení jeho povinností, aby bylo způsobilé založit právo pronajímatele na výpověď nájmu bytu. Toto autor dovozuje ze skutečnosti, že dle § 2288 odst. 1 písm. b) OZ má pronajímatel právo na výpověď s tříměsíční výpovědní dobou, pokud se nájemce dopustil úmyslného trestného činu vůči pronajímateli či členu jeho domácnosti.

Pokud má být zvlášť závažným porušením nájemcových povinností založeno právo pronajímatele na výpověď nájmu bytu bez výpovědní doby, bude dle názoru autora zapotřebí, aby jednání nájemce buď naplňovalo skutkovou podstatu trestného činu či přestupku, popřípadě aby jednání nájemce představovalo neustále se opakující či dlouhodobě trvající porušování jeho povinností.

Pokud by se jednalo toliko o jednorázové porušení nájemcových povinností, měl by dle názoru autora pronajímatel právo pouze na výpověď s tříměsíční výpovědní dobou dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ.

7.8.4 Užívání bytu nájemcem neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu

Jak již je uvedeno výše, hlavním účelem nájmu bytu je uspokojování bytových potřeb nájemce. Ustanovení § 2255 odst. 2 OZ však dává nájemci oprávnění v bytě i podnikat či pracovat, pokud taková činnost nezpůsobuje zvýšené zatížení pro dům či byt.

Navzdory skutečnosti, že zákon nájemci bytu umožňuje v bytě pracovat nebo podnikat, nesmí být podnikání či výkon práce jediným účelem nájmu bytu a musí tak být zachován jeho hlavní účel, a to zajištění bytové potřeby nájemce. Dále je nutné, aby taková činnost nájemce nezpůsobovala nadměrné zatížení bytu. Takovým zatížením by bylo například nadměrné zvýšení hluku nebo zvýšený pohyb osob. Lze tak dovodit, že podnikání v oblasti IT, či práce spisovatele nebude představovat porušení povinností nájemce, naopak činnost v oblasti pojišťovnictví, či advokacie, která předpokládá časté osobní jednání, bude vyloučena.

Pokud by pronajímatel chtěl omezit nájemce ve způsobu užívání bytu musí tak vždy učinit s ohledem na § 2235 odst. 1 OZ, který stanoví, že k ujednáním zkracujícím nájemcova práva se nepřihlíží.

7.9 Výpověď v případě přechodu nájmu bytu na nájemcovy dědice

V případě přechodu nájmu bytu na nájemcova dědice jsou obě strany oprávněny vypovědět nájem ve zkrácené výpovědní době. Pronajímatel dle § 2283 odst. 1 OZ může vypovědět nájem bytu bez uvedení důvodu, a to do tří měsíců od okamžiku, kdy se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje nájemcovu pozůstalost.

Všechny shora uvedené podmínky musí být splněny kumulativně. Až poté začne pronajímateli běžet subjektivní tříměsíční lhůta, která je prekluzivní. Tato lhůta je zároveň lhůtou hmotněprávní, což pro pronajímatele znamená, že ji nestačí poslední den předat provozovateli poštovních služeb, nýbrž již tento den musí být doručena nájemci. Jak již je uvedeno výše, výpověď nemusí být odůvodněna, nicméně musí obsahovat poučení nájemce o jeho právu podat proti výpovědi námitky a navrhnout přezkum její oprávněnosti soudem, a to pod sankcí neplatnosti.

Pokud by nájemcův dědic nebyl znám ani do šesti měsíců od smrti nájemce, může pronajímatel byt vyklidit, čímž závazek z nájmu bytu zanikne.

8. Odstoupení od smlouvy

Občanský zákoník ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a domu, ani v rámci obecné úpravy nájmu žádné ustanovení zakotvující právo na odstoupení od nájemní smlouvy neobsahuje. V tomto případě je tedy nutné užít obecná ustanovení o odstoupení od smlouvy obsažená v § 2001 a násl. OZ. Tato ustanovení stanoví, že od smlouvy lze odstoupit, ujedná-li si to strany, nebo stanoví-li to zákon.

Jako zákonný důvod pro odstoupení smlouvy OZ stanoví porušení smlouvy podstatným způsobem. Podstatným porušením je dle zákona takové porušení povinnosti, o němž by strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvíдалa. V ostatních případech platí vyvratitelná právní domněnka, že porušení povinností podstatné není.

Zákon dále stanoví, že právo na odstoupení od smlouvy vzniká i v okamžiku, co z chování druhé strany nepochybně vyplyne, že smlouvu podstatným způsobem poruší, a zároveň nedá na výzvu první strany přiměřenou jistotu. Dle ustanovení § 2005 odst. 2 OZ se však odstoupení od smlouvy nedotýká práva na úhradu smluvní pokuty či zaplacení úroku z prodlení. Pro úplnost je však třeba uvést, že nárok na smluvní pokutu v případě porušení povinnosti lze zakotvit pouze ve prospěch nájemce. Ujednání smluvní pokuty ve prospěch pronajímatele by bylo pouze zdánlivé, jak vyplývá z § 2239 OZ.

Bezodkladně poté, co se oprávněná strana rozhodne od smlouvy odstoupit, oznámí takovou skutečnost druhé smluvní straně. Odstoupení od smlouvy je adresným právním jednáním, a tudíž je perfektní až ve chvíli, kdy dojde do dispoziční sféry druhé smluvní strany. Dle § 2004 odst. 1 OZ se odstoupením od smlouvy ruší závazek od počátku, tedy s účinky *ex tunc*. Odstavec třetí zmíněného ustanovení však stanoví, že zavazuje-li-li smlouva k nepřetržité či opakované činnosti nebo k postupnému dílčímu plnění, může druhá smluvní strana od smlouvy odstoupit jen s účinky do budoucna. Druhý zmiňovaný případ se uplatní na závazek plynoucí

z nájmu bytu, a tento tak lze ukončit odstoupením od smlouvy pouze s účinky *ex nunc*.

Dle OZ je jednání smluvních stran v případě nájmu bytu kvalifikováno jako hrubé, závažné nebo zvláště závažné porušení povinností. Podstatným porušením povinností, které OZ vyžaduje pro odstoupení od smlouvy, však není označeno žádné právní jednání nájemce ani pronajímatele.

Co se týče odstoupení od nájemní smlouvy ze zákonných důvodů, autor se domnívá, že tato možnost je v podstatě vyloučena, neboť obě smluvní strany mají v zákonem stanovených případech možnost nájem vypovědět bez výpovědní doby. Důvody, které k tomu každou ze smluvních stran opravňují, se dle názoru autora v podstatě shodují s důvody pro odstoupení od smlouvy. Příkladem může být právo pronajímatele vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby podle § 2291 OZ.

Důvody demonstrativně uvedené v odstavci druhém zmíněného ustanovení a důkladně popsané autorem v předchozí kapitole lze jednoznačně považovat za podstatné porušení smlouvy dle ustanovení § 2002 odst. 1 OZ. Rozdíl lze spatřovat ve skutečnosti, že pro případ výpovědi se pronajímateli v souladu s § 2291 odst. 3 OZ ukládá povinnost před doručením výpovědi nájemce vyzvat, aby odstranil své závadné chování v přiměřené době. Následně má nájemce dle § 2291 odst. 1 OZ lhůtu jednoho měsíce od skončení nájmu, k odevzdání bytu pronajímateli.

V nastíněném postupu lze spatřovat prvek ochrany nájemce, a proto je dle názoru autora nutné, aby v případech zvláště závažného porušení povinností ze strany nájemce pronajímatel využil ustanovení o výpovědi bez výpovědní doby.

Závěr, že odstoupení od nájemní smlouvy ze zákonných důvodů není možné, lze opřít i srovnáním účinné právní úpravy s úpravou obsaženou v občanském zákoníku z roku 1964. Ten upravoval odstoupení od nájemní smlouvy v obecných ustanoveních týkajících se nájemní smlouvy.¹⁰²

¹⁰² Srov. ust. § 679 občanského zákoníku z roku 1964.

Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 8.11.2007, sp.zn. 26 Cdo 3044/2006, měl pronajímatel právo v případě nájmu bytu odstoupit od smlouvy dle § 679 odst. 3 občanského zákoníku z roku 1964, pokud se nájemce dopustil závadného chování, které však muselo dosáhnout podstatně vyšší intenzity než jednání zakládající důvod výpovědi dle § 711 odst. 1 písm. c) a d) občanského zákoníku z roku 1964.

Právě srovnáním ustanovení § 679 občanského zákoníku z roku 1964 s ustanoveními § 2228 a § 2291 OZ dospěl autor k závěru, že situace, ve kterých měl pronajímatel dle předchozí právní úpravy právo odstoupit od smlouvy řeší současná právní úprava výpovědi bez výpovědní doby. Na této skutečnosti nic nemění ani fakt, že některé výpovědní důvody, které OZ považuje za výpovědní důvody bez výpovědní doby, považoval občanský zákoník z roku 1964 za důvody výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou.¹⁰³

Dle názoru autora tak přichází v úvahu zánik závazku v důsledku odstoupení od nájemní smlouvy toliko z důvodů sjednaných v nájemní smlouvě. Pokud by však byly mezi stranami sjednány důvody pro odstoupení od nájemní smlouvy ze strany pronajímatele, bylo by dle ustanovení § 2235 odst. 1 OZ takové ujednání zdánlivé, a tudíž by se k němu nepřihlíželo. Smluvní strany si tak mohou platně sjednat pouze důvody odstoupení od nájemní smlouvy ze strany nájemce bytu. V takovém případě lze stranám opět doporučit, aby v nájemní smlouvě zároveň definovaly, jaká porušení budou z jejich strany považována za podstatné porušení smlouvy.

¹⁰³ Srov. ust. § 2291 odst. 2 OZ. a § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku z roku 1964.

9. Odstupné

Občanský zákoník v § 1992 stanoví, že ujednají-li si strany, že jedna z nich je oprávněna závazek zrušit zaplacením odstupného, ruší se závazek zaplacením odstupného obdobně, jako tomu je u odstoupení od smlouvy. Stejně jako u odstoupení od smlouvy, zaplacením odstupného zaniká závazek s účinky *ex tunc*. Z dikce uvedeného ustanovení je zřejmé, že se jedná o ustanovení dispozitivní. Není tak možné ukončit závazek pouze na jeho základě, ale strany si takovou možnost musí výslovně sjednat ve smlouvě.

Na rozdíl od odstoupení od smlouvy, které je jednostranným a bezplatným způsobem skončení smlouvy je zánik závazku zaplacením odstupného skončením úplatným. Občanský zákoník výslovně počítá s tím, že odstupné bude poskytnuto formou peněžitého plnění, avšak strany si dle názoru autora mohou ujednat i jiné plnění. Dalším rozdílem mezi těmito instituty je skutečnost, že odstoupení od smlouvy je spíše sankčním způsobem skončení závazku v reakci na určité předem stanovené situace.

Zákon dále stanoví, že zrušit závazek zaplacením odstupného nemůže strana, která již zčásti plnila, nebo plnění druhé strany zcela nebo zčásti přijala. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o ustanovení dispozitivní, je možné, aby si strany ujednaly něco jiného. Pokud se tak bude jednat o opakující se plnění, jako je tomu typicky u nájmu, strany si mohou sjednat zrušení závazku zaplacením odstupného, avšak pouze s účinky *ex nunc*, tedy analogicky k § 2004 odst. 3 OZ.

V obecných ustanoveních o nájmu je odstupné upraveno v § 2223 OZ. Toto ustanovení upravuje situaci, kdy jedna ze smluvních stran v souvislosti se změnou vlastnictví předmětu nájmu nájem oprávněně vypověděla. V takovém případě je ta strana, která nájem vypověděla, povinna vyplatit druhé straně přiměřené odstupné. Jako v předchozím případě je i toto ustanovení dispozitivní, a strany tak mohou v nájemní smlouvě poskytování odstupného vyloučit. Toto ustanovení je novinkou, neboť občanský zákoník z roku 1964 obdobné ustanovení neobsahoval. Ustanovení

o právu vypovědět nájem při změně vlastnictví se však nepoužije, pokud předmětem nájmu je byt, ve kterém nájemce uspokojuje své bytové potřeby.

Skončení závazku z nájmu bytu zaplacením odstupného tak bude v případě nájmu bytu možné pouze za předpokladu, pokud nebude zkracovat nájemcova práva dle § 2235 OZ, v opačném případě by bylo takové ujednání pouze zdánlivé. Jediným možným způsobem, jak mohou smluvní strany sjednat skončení nájmu bytu zaplacením odstupného, je případ skončení nájmu ze strany nájemce.

10. Zánik předmětu nájmu

Občanský zákoník v obecných ustanoveních o zániku závazku upravuje v § 2006 následnou nemožnost plnění. Jedná se o situaci, kdy je při uzavření smlouvy plnění možné, avšak následně je nemožné závazek splnit. V takovém případě závazek zaniká. Rozlišujeme několik hledisek, dle kterých se nemožnost posuzuje. Prvním hlediskem je tzv. objektivní nemožnost, tedy že závazek by nemohl být splněn žádným subjektem, protože to je objektivně nemožné. Druhým hlediskem je hledisko subjektivní. V tomto případě je možné závazek objektivně splnit, avšak je vyloučeno, aby závazek splnila zavázaná osoba. Třetím je hledisko právní. Dle něhož je plnění vyloučeno, protože došlo ke změně právní úpravy, která plnění zakazuje.¹⁰⁴

Obdobná situace je upravena v obecných ustanoveních o nájmu, když § 2226 odst. 1 OZ stanoví, že zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí. V tomto případě se dle názoru autora prakticky jedná o zvláštní případ následné nemožnosti plnění. Dle uvedeného ustanovení tak v případě zániku bytu či domu, dochází ke skončení závazku z nájmu bytu *ex lege*. Je však nezbytné, aby skutečně došlo k faktickému zániku bytu. Jako příklad lze uvést zřícení domu, či rozhodnutí stavebního úřadu o jeho odstranění. Při posuzování, zda došlo k zániku bytu lze vycházet z četné judikatury Nejvyššího soudu ČR.

V rozsudku ze dne 6. 6. 2013, sp.zn.: 26 Cdo 156/2013 například Nejvyšší soud ČR uvedl, že *„za zničení předmětu nájmu lze považovat faktický zánik předmětu nájmu, kdy již nelze využívat jeho užitné vlastnosti; naopak zničením předmětu nájmu není dočasná ztráta způsobilosti k užívání.“* Obdobně soud uvedl v rozsudku ze dne 26. 2. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1998/2007, že *„je-li předmětem nájmu určitý prostor (část stavby), je třeba za jeho zničení (...) považovat nejen faktický zánik stavby, v které se prostor nachází, ale také takovou stavební úpravu této stavby, že se v ní zmíněný prostor již nadále fyzicky nenachází.“*

¹⁰⁴ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 527.

K výše uvedenému je třeba doplnit, že pouhé poškození bytu nelze považovat za jeho zánik. V takovém případě nájemci svědčí například právo na slevu z nájemného, nebo právo na výpověď nájemní smlouvy bez výpovědní doby a pronajímateli vzniká povinnost obnovit způsobilost předmětu nájmu. Stejně tak výše uvedené platí pro případ částečného zániku bytu. Příkladem částečného zániku bytu může být spojení části bytu s jinou bytovou jednotkou, v důsledku stavebních úprav domu.

11. Zánik nájmu bytu rozhodnutím soudu

Závazek z nájmu bytu může zaniknout rovněž rozhodnutím soudu. Ustanovení § 2000 OZ stanoví, že byla-li smlouva uzavřena na dobu určitou bez vážného důvodu tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, nebo pokud taková smlouva zavazuje kohokoliv na delší dobu než je deset let, může se zavázaná strana po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení.

Vzhledem ke skutečnosti, že je uvedené ustanovení zařazeno mezi obecnými ustanovení o zániku závazku výpovědí, domnívá se autor, že ke zrušení nájemního poměru rozhodnutím soudu dojde vždy s účinky *ex nunc*, což ostatně i více odpovídá povaze dlouhodobého právního poměru. K tomuto ustanovení důvodová zpráva¹⁰⁵ uvádí, že se jedná o zvláštní ustanovení bránící smluvní stranu před tzv. šněrovacími úmluvami, které by zavazovaly jednu ze smluvních stran po nepřiměřeně dlouhou dobu.

Smluvní strana požadující skončení nájmu bytu je povinna po uplynutí deseti let učinit podání k soudu, a zároveň prokázat skutečnost, že závazek, který chce ukončit, je jednak dlouhodobý a jednak k jeho sjednání neměly smluvní strany vážný důvod. Prokazováním prvního zmíněného kritéria bude pravděpodobně poměrně bezproblémové. Mnohem problematičtější bude dle názoru autora prokazování, že se k sjednání závazku neměly strany „vážný důvod“. Hulmák k tomuto neurčitému právnímu pojmu uvádí, že pojem „vážný důvod“ je nezbytné vykládat z hledisek ekonomické racionality a návratnosti, kdy rentabilita je logicky dosažena až po uplynutí určité doby. Dále je třeba přihlídnout zejména k povaze předmětu plnění, podmínkám panujícím na trhu, samotnému účelu smlouvy, rozsahu nezbytných investic a tzv. zapuštěných nákladů a k dalším okolnostem konkrétního případu.¹⁰⁶

¹⁰⁵ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. s. 787.

¹⁰⁶ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1183.

Zmíněné ustanovení § 2000 OZ obsahuje i druhou skutkovou podstatu, pro kterou může být závazek zrušen soudem, neboť je v něm zakotvena výhrada „*rebus sic stantibus*“. Výhrada „*rebus sic stantibus*“ byla obsažena i předchozí právní úpravě, konkrétně v obchodním zákoníku v rámci úpravy smlouvy o uložení věci a smlouvy budoucí.

Institut změny okolností je mimo citované ustanovení upraven i v oddíle o účincích smlouvy, konkrétně v § 1764 a násl. OZ. Právně relevantní změna okolností musí být natolik podstatná, aby založila v právech a povinnostech stran zvláště hrubý nepoměr znevýhodněním jedné smluvní strany, a to neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění. Domáhat se obnovení jednání o smlouvě má pak ta smluvní strana, která prokáže, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit, a zároveň že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy.

Dotčená strana je povinna uplatit právo na obnovení jednání o smlouvě v přiměřené lhůtě poté, co změnu okolností musela zjistit, přičemž platí vyvratitelná právní domněnka, že tato lhůta činí dva měsíce. Pokud se ani v přiměřené lhůtě smluvní strany nedohodnou, je soud oprávněn na návrh kterékoliv z nich rozhodnout o změně závazku za účelem obnovení rovnováhy práv a povinností, popřípadě celý závazek zrušit, a to za podmínek, které soud uvede v rozhodnutí.

Příkladem aplikace tohoto ustanovení v případě závazku z nájmu bytu může být situace, kdy v důsledku vysoké inflace ztratí částka, kterou nájemce hradí pronajímateli jako nájemné velkou část své hodnoty. Jako příklad změny okolností v neprospěch nájemce lze naopak dle autora uvést podstatné snížení ceny nájmu ostatních bytů v okolí, například v důsledku dlouhodobě zhoršeného ovzduší.

Jak již autor uvedl výše, změna okolností je rovněž upravena v § 2000 odst. 1 větě druhé OZ, které stanoví, že soud zruší závazek tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku změnily do té míry, že po zavázané straně nelze rozumně žádat, aby byla smlouvou nadále vázána. Rozdíl mezi ustanovením § 2000 odst. 1 OZ a § 1765 OZ je ten, že prvně zmiňovaný

nevyžaduje vznik hrubého nepoměru, a dotčená strana se může domáhat přímo zrušení závazku, nikoliv pouze obnovení rovnováhy.

Značným problémem při aplikaci ustanovení § 2000 odst. 1 OZ je nejasný poměr druhé věty k větě první. Za prvé není jasné, zda je soud oprávněn zrušit jakýkoliv závazek, nebo pouze dlouhodobý závazek ujednaný bez vážného důvodu. Autor je toho názoru, že cílem zákonodárce bylo zakotvit zvláštní ustanovení chránící před tzv. šňěrovacími úmluvami, které zavazují smluvní stranu po neúměrně dlouhou dobu, a tudíž se jednoznačně přiklání k druhé možnosti. Další otázkou je, zda je smluvní strana oprávněna domáhat se z důvodu změny okolností zrušení závazku kdykoliv, nebo až poté, co uplyne deset let od vzniku závazku. V tomto případě se autor domnívá, že na tuto otázku dá jednoznačnou odpověď až soudní praxe, nicméně pokud by judikatura dospěla k závěru, že se smluvní strana může domáhat zrušení závazku až po uplynutí deseti let, bylo by pro ni výhodnější využít jiných právních ustanovení pro skončení smluvního vztahu, ať už z důvodu podstatné změny okolností dle § 1766 OZ anebo v případě nájemce dle § 2287 OZ.

Nutno rovněž poznamenat, že ustanovení § 2000 odst. 1 OZ je kogentní v případech, kdy zavázanou stranou je fyzická osoba. Ustanovení § 1765 OZ je však ustanovením dispozitivním, když § 1765 odst. 2 OZ stanoví, že té straně, které na sebe převzala nebezpečí změny okolností, právo na obnovení jednání o smlouvě nevzniká.

12. Narovnání

Závazek z nájmu bytu lze ukončit i jiným konsenzuálním jednáním stran, než dohodou o skončení nájmu bytu. Takovou dohodou, která je však v praxi méně obvyklá, je dohoda o privativní novaci dle § 1902 OZ, jež se od *dissoluce* upravené v § 1981 OZ odlišuje tak, že smluvní strany mají tzv. *animus novandi*, tedy úmysl zrušit závazek starý ale nahradit ho závazkem novým.

Zásadním rozdílem novace a narovnání, které autor podrobněji popíše dále, je zejména skutečnost, že novací mají strany v úmyslu zrušit existující a platný závazek, o kterém mezi stranami není sporu, zatímco narovnáním se ruší závazek pochybný nebo sporný. Příkladem privativní novace v případě závazku z nájmu bytu může být situace, kdy byt, který je předmětem nájmu, má být vyměněn za jiný byt ve vlastnictví téhož pronajímatele.

Dohoda o narovnání tzv. *transactio* uzavřená dle § 1903 OZ je dalším způsobem ukončení závazku z nájmu bytu, prostřednictvím které mezi sebou strany dosavadní sporný nebo pochybný závazek ruší, a zároveň ho nahrazují závazkem novým.

Narovnání se musí týkat celého nájemního poměru. Pokud by se narovnání týkalo jen některých práv a povinností vyplývajících z nájemního poměru, nedošlo by k zániku závazku z nájmu bytu, ale toliko k jeho změně. Narovnání je stejně jako novace právním důvodem vzniku nového závazku. V případě narovnání dokonce není nutné, aby původní nájemní smlouva byla platně uzavřena, a tedy aby prvotní závazek vůbec existoval. Zpravidla totiž může být platnost či samotná existence závazku předmětem pochybnosti nebo sporu mezi smluvními stranami.

Narovnání jako právní institut slouží zejména k tomu, aby jeho prostřednictvím smluvní strany předešly případným sporům. Účelem narovnání je odstranit pochybnosti tím, že se původní závazek, ve kterém se sporné právo vyskytlo, ruší a nahradí se závazkem zcela novým.¹⁰⁷

¹⁰⁷ Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5. 6. 2000, sp. zn. IV. ÚS 13/2000.

Z § 1904 odst. 1 OZ vyplývá, že neplatnost narovnání nezpůsobuje omyl stran týkající se toho, co mezi nimi bylo sporné nebo pochybné. Toto ustanovení je zcela logické, neboť v opačném případě by byl popřen samotný smysl narovnání. Pochybnosti či spory týkající se určitého právního poměru jsou totiž zpravidla stranami vnímány subjektivně, což znamená, že jedna ze stran, popřípadě obě z nich se mohou mýlit. Právní relevanci má pouze ten omyl, který druhá strana vyvolala lstí. Dle § 1906 OZ vyžaduje jak novace, tak narovnání písemnou formu, pokud byl i původní závazek zřízen v písemné formě. Vzhledem ke skutečnosti, že zákon stanoví pro nájemní smlouvu u nájmu bytu obligatorně písemnou formu, musí mít i dohoda o narovnání formu písemnou.

Dle názoru autora může být typickou situací, ve které se jeví uzavření dohody o narovnání jako vhodné, spor při přechodu nájmu bytu. V případě úmrtí nájemce totiž může mezi pronajímatelem a právními nástupci nájemce, ať už dědici nebo členy nájemcovy domácnosti, vzniknout pochybnosti ohledně okolností přechodu nájmu bytu. Tyto spory či pochybnosti je možné řešit právě prostřednictvím dohody o narovnání, když jejím uzavřením původní závazek zaniká a je nahrazen závazkem novým. S ohledem na obsah dohody o narovnání tak může mezi pronajímatelem a osobami uplatňujícími práva z přechodu nájmu buď vzniknout zcela nový nájemní poměr, anebo si mohou smluvní strany dohody o narovnání ujednat, že k přechodu nájmu bytu nedochází. Za předpokladu, že by si strany ujednaly první z možností a vznikl by tak zcela nový nájemní poměr, musela by dohoda o narovnání obsahovat veškeré náležitosti, které OZ požaduje pro nájemní smlouvu.

13. Specifika zániku nájmu bytu u zvláštních typů nájmu

13.1 Zánik nájmu služebního bytu

Občanský zákoník z roku 1964 v důsledku novely prostřednictvím zákona č. 107/2006 Sb. pojem služební byt neznal. Navzdory této skutečnosti bylo v § 685 odst. 1 občanského zákoníku z roku 1964 stanoveno, že nájemní smlouvu mohou strany uzavřít na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. Po další novele, tentokrát zákonem č. 132/2011 Sb. již občanský zákoník z roku 1964 neomezoval výkon práce pouze na osobu pronajímatele, ale nájemce mohl vykonávat s ohledem na toto ustanovení práci i pro třetí subjekt. Zánik nájmu bytu, sjednaného na dobu výkonu určité práce upravoval občanský zákoník z roku 1964 v § 710 odst. 4, když toto ustanovení zakotvilo pravidlo, že nájem bytu končí uplynutím kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž nájemce přestal s výkonem práce bez vážného důvodu. Pokud by však dle § 711 odst. 5 občanského zákoníku z roku 1964 nájemce přestal s výkonem práce z důvodu svého zdravotního stavu, vysokého věku, popřípadě z jiného vážného důvodu, skončil nájem bytu až po uplynutí dvou let ode dne, kdy nájemce ukončil výkon práce.

Současný občanský zákoník institut nájmu služebního bytu opět zavedl, přičemž jeho úprava je mnohem podrobnější. Občanský zákoník stanoví, že musí být splněny dvě podmínky, aby se jednalo o nájem služebního bytu. První z podmínek je, že nájem bytu musí být ujednán v souvislosti s výkonem funkce, zaměstnání, či jiné práce. Druhou podmínkou je výslovné označení, že se jedná o nájem služebního bytu. Odborná právní veřejnost má odlišné názory na situaci, zda se stále bude jednat o nájem služebního bytu, pokud nebude splněna druhá z podmínek uvedených výše. Jeden z názorů uvádí, že výslovného označení služebního bytu je dosaženo i tehdy, kdy nájemní smlouva o služebním bytu mlčí, nicméně stanoví, že nájem se ujednává na dobu výkonu práce.¹⁰⁸

¹⁰⁸ HULMÁK, M. A KOL. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. Komentář. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. s. 482

Opačné názory naopak tvrdí, že je-li nájem bytu ujednaný na dobu výkonu zaměstnání, avšak v nájemní smlouvě není byt výslovně označen jako služební, skončí závazek z nájmu bytu již tím, že nájemce skončí s výkonem zaměstnání či práce.¹⁰⁹

Jak již dovodila předchozí právní úprava, není nutné, aby byla práce vykonávána přímo pro pronajímatele. V souladu s § 2298 odst. 1 OZ skončí nájem služebního bytu posledním dnem kalendářního měsíce, jenž následuje po měsíci, ve kterém přestal nájemce bez vážného důvodu vykonávat zaměstnání či práci. Odstavec druhý zmíněného ustanovení stejně jako předchozí právní úprava poskytuje ochranu osobám, které přestanou s výkonem práce z důvodu věku, zdravotního stavu či z jiného vážného důvodu. Jako příklad vážného důvodu lze uvést výpověď ze strany zaměstnavatele z organizačních důvodů, nebo splnění podmínek invalidity. V OZ je oproti předchozí právní úpravě nově zakotven i důvod na straně pronajímatele, přičemž v těchto případech nájem skončí uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal práci vykonávat.

Zásadním rozdílem mezi nájmem bytu a nájmem služebního bytu je skutečnost, že se neužijí ustanovení o přechodu nájmu v případě nájemcovy smrti. Smrtí nájemce služebního bytu tak závazek z nájmu bytu zaniká. V souladu s § 2299 OZ má osoba, která bydlela s nájemcem ve společné domácnosti právo užívat byt i nadále, avšak pokud ji pronajímatel vyzve k vyklizení bytu, je tato osoba povinna byt do tří měsíců od dojití výzvy k vyklizen.

V případě nájmu služebního bytu OZ umožňuje smluvním stranám ujednat si omezení práv nájemce, a to i navzdory ustanovení § 2235 OZ, které stanoví, že k takovým ujednáním se nepřihlíží. Takovéto omezení nájemcových práv však musí splňovat podmínku přiměřenosti. V souladu s § 2239 OZ jsou pouze zdánlivá ta ujednání, které ukládají nájemci povinnosti zjevně nepřiměřené, nebo zakládají povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu. Dle názoru autora by tak takováto ujednání nebyla možná ani v případě nájmu služebního bytu.

¹⁰⁹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. A KOL. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1312.

13.2 Zánik nájmu bytu zvláštního určení

Občanský zákoník v § 2300 odst. 1 stanoví, že o nájem bytu zvláštního určení se jedná v případě, že je předmětem nájmu byt určený pro ubytování osob zdravotně postižených, nebo o byt v domě se zařízením určeným pro osoby zdravotně postižené, popřípadě o byt nacházející se v domě s pečovatelskou službou. Současná právní úprava navazuje na předchozí právní úpravu nájmu bytu zvláštního určení obsažené v § 685 odst. 4 občanského zákoníku z roku 1964, přičemž OZ pouze upřesnil definici bytu zvláštního určení. Zatímco předchozí právní úprava nájmu bytu zvláštního určení byla obsažena nejen v občanském zákoníku, ale i v zákoně č. 102/1992 Sb., kterým se doplňoval občanský zákoník, v účinné právní úpravě je problematika upravena komplexně v OZ, což lze dle názoru autora přivítat.

Zásadním rozdílem od nájmu služebního bytu popsaného výše je skutečnost, že byt nemusí být v nájemní smlouvě výslovně označen za byt zvláštního určení, neboť postačuje, že splňuje kritéria uvedená v § 2300 odst. 1 OZ a je k tomuto účelu označen na základě veřejnoprávních předpisů.

Nájemní smlouvu k nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít pouze na základě písemného doporučení toho subjektu, který byt na své náklady zřídil, popřípadě jeho právního nástupce. Touto podmínkou zákonodárce, dle názoru autora, sledoval ochranu účelu, ke kterému byl byt zřízen, tedy pronájmu bytu osobě se zdravotním pojištěním. Pokud by tato podmínka nebyla splněna, byla by uzavřená nájemní smlouva v souladu s § 588 OZ absolutně neplatná.

Stejně jako je tomu u nájmu služebního bytu, i v tomto případě nájem smrtí nájemce zaniká. Členy nájemcovy domácnosti, které s nájemcem žili ke dni skončení nájmu a nemají vlastní byt, pronajímatel vyzve, aby byt vyklidili, a to nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží. Pokud se takové osoby v bytě nenachází, vyzve pronajímatel stejným postupem nájemcovy dědice k vyklizení bytu, kteří však mají k vyklizení lhůtu pouze tří měsíců.

Taková právní úprava je dle názoru autora zcela adekvátní, neboť byty zvláštního určení jsou určeny k pronájmu osobám zdravotně postiženým, a není tak možné, aby nájemcovy dědici, nebo členové jeho domácnosti požadovali další užívání bytu, a to zejména s ohledem na skutečnost, že tyto byty jsou zpravidla speciálně upraveny pro užívání zdravotně postiženými osobami.

Občanský zákoník v § 2301 odst. 3 upravuje i výpověď z nájmu bytu zvláštního určení. Předchozí právní úprava v § 711 odst. 2 písm. e) umožňovala výpověď nájmu bytu zvláštního určení pouze v situaci, kdy nájemcem tohoto bytu byla osoba bez zdravotního postižení. Zároveň však pronajímatel za takové situace vypovědět nájem bytu nemohl, pokud nájemce dovršil 70 let věku. Dle současné právní úpravy není pronajímatel limitován ohledně výpovědních důvodů a může tak nájem bytu zvláštního určení vypovědět ze stejných důvodů jako nájem bytu. Výpověď tak může směřovat i vůči zdravotně postiženým nájemcům. Výpověď ze strany pronajímatele je však podmíněna předchozím souhlasem toho, kdo na své náklady byt zřídil, nebo jeho právním nástupcem. Stejně jako v případě uzavření nájemní smlouvy, by i v případě výpovědi nájmu bytu bez předchozího souhlasu byla tato výpověď absolutně neplatná pro rozpor se zákonem zjevně narušující veřejný pořádek.

Závěrem je nutné podotknout, že § 3075 OZ upravuje nájem bytů zvláštního určení zřízených před nabytím účinnosti OZ ze státních prostředků, nebo na jejichž zřízení přispěl stát. V takovém případě náleží písemné doporučení k uzavření nájemní smlouvy a předchozí souhlas k její výpovědi obecnímu úřadu s rozšířenou působností.

13.3 Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu je zcela zvláštním případem nájmu bytu. V OZ je upraven velmi stručně v §§ 2240 – 2241, když OZ stanoví, že nájemní smlouvu k družstevnímu bytu lze uzavřít za podmínek stanovených jiným zákonem, popřípadě upravených ve stanovách bytového družstva. Zvláštním zákonem upravujícím problematiku nájmu družstevního bytu je ZOK, přičemž právní úprava

je obsažena v § 727 - 757 ZOK. Pokud by určitá práva a povinnosti neupravoval ZOK, subsidiárně se užijí ustanovení OZ o nájmu bytu a domu.

Družstevním bytem se podle § 729 odst. 1 ZOK rozumí byt, který (i) je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva a nachází v budově nebo byt, který (ii) je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, přičemž bytové družstvo byt poskytlo do nájmu tomu členu bytového družstva, jenž se sám nebo jeho právní předchůdce podílel na jeho pořízení svým členským vkladem.

Druhý odstavec § 729 ZOK stanoví, že družstevním bytem je i ten byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo jej užívat, a to za podmínek, které jsou stanoveny pro užívání družstevního bytu. Shora uvedené pravidlo se užije i za situace, že právo odpovídající věcnému břemenu přešlo na nájemce v důsledku zániku členství v bytovém družstvu.

Oproti nájmu bytu obsahuje nájem družstevního bytu určitá specifika. Pokud se osoba stane členem družstva, vzniká jí právo na to, aby s ní bytové družstvo uzavřelo smlouvu o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, a to za předpokladu, že splňuje podmínky dle zákona a stanov bytového družstva. Stanovy bytového družstva se mohou vztahovat pouze na členy družstva. Pokud by tedy byl pronajat byt, který je ve vlastnictví družstva, osobě, která není členem bytového družstva, nejednalo by se o družstevní byt. Takový byt je toliko bytem určeným stanovami družstva k nájmu, přičemž stanovy družstva se na nájemce nevztahují. Práva a povinnosti nájemce bytu a pronajímatele (bytového družstva) se tak budou řídit ustanovení OZ o nájmu bytu a domu.¹¹⁰

¹¹⁰ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. Praktik (Leges), s. 174.

V ZOK jsou upraveny následující důvody, se kterými je spojen zánik závazku z nájmu družstevního bytu:

- vyloučení člena z bytového družstva,
- převod družstevního podílu,
- přechod družstevního podílu,

Ze shora uvedeného vyplývá, že nájem družstevního bytu je neoddělitelně spojen s členstvím v bytovém družstvu a v souladu s § 734 odst. 3 ZOK se zánikem členství v bytovém družstvu zaniká i nájem družstevního bytu.

13.3.1 Vyloučení člena z bytového družstva

V obecných ustanoveních o družstvech ZOK v § 614 stanoví, že člena je možné vyloučit, porušuje-li závažným způsobem nebo opakovaně své členské povinnosti, přestal-li splňovat podmínky pro členství v družstvu nebo z jiných důležitých důvodů, které uvádějí stanovy. Vyloučení člena bytového družstva je však speciálně upraveno v § 734 odst. 1 ZOK a obecné důvody pro vyloučení dle § 614 ZOK se tak neuzijí. Dále § 734 odst. 2 ZOK stanoví, že ustanovení OZ o výpovědi nájmu se v případě nájmu družstevního bytu neuzijí.

Člena bytového družstva tak lze vyloučit z následujících důvodů:

- poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
- byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

ZOK dále pojem hrubé porušení povinností nijak nevysvětluje a nevyjadřuje se k němu ani důvodová zpráva. Občanský zákoník zakotvuje oprávnění pronajímatele vypovědět nájem bytu z důvodu hrubého porušení povinností v § 2288 odst. 1 písm. a) OZ. Zákonná úprava pak výslovně označuje pouze jeden příklad hrubého porušení povinností, a to v § 2276 OZ, přičemž určitá výkladová vodítka obsahuje i důvodová zpráva k OZ. Toto téma ostatně autor podrobně

rozebírá v kapitole č. 7.6.1. Na rozdíl od obecného nájmu bytu, ustanovení § 731 odst. 1 písm. b) ZOK předpokládá, že by povinnosti nájemce družstevního bytu měly určovat stanovy. Stejně tak by ve stanovách bytového družstva mohlo být vymezeno i jednání, které bude považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu.¹¹¹ Co se týče pravomocného odsouzení nájemce za úmyslný trestný čin, výklad a závěry uvedené v kapitole č. 7.6.2. budou použitelné i v tomto případě.

Před rozhodnutím o vyloučení člena z bytového družstva, je nutné členovi zaslat písemnou výstrahu. To neplatí v případě důvodu dle § 734 odst. 1 písm. b) ZOK, tedy že se nájemce dopustil úmyslného trestného činu, neboť v takovém případě jde o následky, které již nelze odstranit a zaslání písemné výzvy by tedy bylo bezpředmětné.

O vyloučení člena družstva je oprávněno rozhodnout představenstvo popřípadě jiný orgán určený stanovami. O vyloučení musí být rozhodnuto ve lhůtě 6 měsíců od dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, avšak nejpozději do 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.

Rozhodnutí o vyloučení je vyhotoveno v písemné formě a musí obsahovat poučení o možnosti podat proti němu námitky. Námitky proti rozhodnutí o vyloučení je možné podat do 30 dnů ode dne jeho doručení členovi družstva. K zániku členství v bytovém družstvu dochází buď marným uplynutím lhůty pro podání námitek, anebo dnem, kdy členská schůze rozhodla o jejich zamítnutí. Pokud členská schůze rozhodne o zamítnutí námitek, může se vylučovaná osoba obrátit na soud s návrhem na prohlášení takového rozhodnutí za neplatné. Tento návrh je nutné podat ve lhůtě 3 měsíců. Do doby než tato lhůta uplyne, popřípadě do doby pravomocného skončení soudního řízení, není družstvo oprávněno vůči členovi uplatňovat žádná práva vyplývající ze zániku jeho členství. Rozhodnutí o vyloučení je příslušný orgán družstva oprávněn zrušit jen se souhlasem vyloučené osoby. Takový souhlas musí mít písemnou formu.

¹¹¹ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. Olomouc: ANAG, 2014. Právo. s. 111.

13.3.2 Převod družstevního podílu

Právní úprava převodu členského podílu v bytovém družstvu vychází z koncepce tzv. neomezené volné převoditelnosti. Bytové družstvo tak nemůže ve stanovách omezit nebo vyloučit převod obchodního podílu, pokud je nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.

Převodem členského podílu se rozumí převod veškerých práv a povinností, vyplývajících z takového podílu v bytovém družstvu, přičemž se vztahuje na všechny druhy členských podílů. Volně převoditelné jsou jak podíly, se kterými je spojeno právo na nájem družstevního bytu, tak i na ty, u kterých došlo k převodu bytu do výlučného vlastnictví a vlastník zároveň i po takovém převodu vlastnického práva k bytu zůstal členem bytového družstva. V důsledku převodu členského podílu přechází na jeho nabyvatele veškerá práva a povinnosti spojená s nájmem družstevního bytu, a to včetně všech dluhů bytového družstva vůči převodci a včetně veškerých dluhů převodce vůči bytovému družstvu za předpokladu, že souvisejí s nájmem bytu.

Ve srovnání s předchozí právní úpravou přinesl ZOK zásadní změnu, neboť v důsledku převodu členského podílu, se kterým je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, dochází současně tímto převodem i k převodu nájmu družstevního bytu. Z předchozí právní úpravy a zejména judikatury Nejvyššího soudu ČR vyplýval opak, když například v rozsudku ze dne 8.9.2009, sp.zn.: 28 Cdo 687/2009 Nejvyšší soud ČR uvedl, že „pokud *stanovy určují, že mezi členská práva patří i právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, pak zánikem členství převodce v bytovém družstvu zanikne (...) jeho nájem bytu a nabyvateli členských práv tak vznikne (...) právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, splní-li další podmínky určené stanovami. Dohodou o převodu členských práv a povinností však nepřechází právo nájmu k družstevnímu bytu.*“¹¹²

¹¹² Srov. také usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 8. 2005, sp. zn. 29 Odo 330/2005.

13.3.3 Přejchod družstevního podílu

Problematiku přechodu družstevního podílu v bytovém družstvu upravuje speciální ustanovení § 737 ZOK. Z obecných ustanovení ZOK, konkrétně z § 42 odst. 1 ZOK vyplývá, že zákaz nebo omezení přechodu podílu v bytovém družstvu je zakázán. Není tedy možné, aby dědění družstevního podílu v bytovém družstvu bylo stanovami omezeno. Jediná výjimka vyplývá z § 735 odst. 1 ZOK, které říká, že stanovy mohou vyloučit členství právnické osoby v bytovém družstvu.

Stejně jako je tomu u převodu družstevního podílu, i v případě dědění přecházejí veškerá práva a povinnosti plynoucí z členství v bytovém družstvu na dědice družstevního podílu, tedy nabyvatele. Dědic tak vstupuje do veškerých práv a povinností zůstavitele s tím, že na něj zároveň přecházejí všechny dluhy zůstavitele vůči bytovému družstvu, stejně jako pohledávky za bytovým družstvem.

Družstevní podíl, jenž byl součástí společného jmění manželů přechází na pozůstalého manžela, přičemž k této skutečnosti bude přihlédnuto při vypořádání dědictví. Dalším eventuálním dědicům zůstavitele tak nevzniká jakýkoliv nárok, týkající se práva nájmu k družstevnímu bytu, popřípadě práva na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu.

K této problematice autor pouze uvádí, že pokud byl družstevní podíl ve společném jmění manželů, byl každý z manželů jeho vlastníkem, přičemž jeho právo k celému podílu bylo omezeno stejným právem druhého manžela. Pojem přechod družstevního podílu tak není zcela přesný, neboť vlastníkem družstevního podílu, a zároveň členem bytového družstva zůstává stále stejný vlastník, tedy pozůstalý manžel, avšak nově je již vlastníkem výlučným.¹¹³

¹¹³ SVOBODA, Jirí a Ondřej KLIČKA. *Dědické právo v praxi*. V Praze: C.H. Beck, 2014. Právní praxe. s. 139

Závěr

Právní úprava nájmu bytu doznala od 1. 1. 2014 oproti předchozí právní úpravě mnoha změn, které budou jistě v příštích několika letech upřesňovány v soudní praxi. Tato práce měla za cíl právě analýzu těchto změn u jednotlivých způsobů zániku závazku z nájmu bytu. Navzdory tomu, že autor této práce hodnotí změny oproti předchozí právní úpravě kladně, přinesl OZ i určité nové nejasnosti, přičemž některé staré bohužel stále přetrvaly.

Pozitivní skutečností bezesporu je, že OZ zmírňuje právní formalismus a častěji aplikuje zásadu relativní neplatnosti právních jednání, oproti předcházející právní úpravě, která často postihovala právní jednání absolutní neplatností. Příkladem této skutečnosti v oblasti institutu nájmu bytu je problematika písemnosti nájemní smlouvy. Občanský zákoník samozřejmě stanoví obligatorní písemnou formu pro nájemní smlouvy, nicméně pokud není požadovaná forma dodržena, není taková skutečnost na újmu nájemci. Dle předchozí právní úpravy by taková skutečnost zakládala absolutní neplatnost takového jednání, což by ve výsledku mohlo vést k nájemcově újmě. Dále nemůže být nájemci na újmu ani skutečnost, že byt nebyl řádně zkolaudován. Pokud by v nájemní smlouvě byla obsažena ujednání zkracující práva nájemce či ujednání zakázaná, byla by to ujednání toliko zdánlivá. Zcela novým institutem je vydržení nájmu v případě, že nájemce užívá byt nebo dům v dobré víře po dobu alespoň tří let. Ze shora uvedených skutečností je zřejmé, že i přes zmírnění právního formalismu a posílení smluvní svobody stran je nájemce jednoznačně považován za slabší smluvní stranu, a jako takové je mu poskytována adekvátní ochrana.

V důsledku přijetí nové právní úpravy došlo zároveň k výraznému posílení postavení pronajímatele. Do nové právní úpravy nebyl převzat institut přivolení soudu k výpovědi ze strany pronajímatele, ani institut bytových náhrad. Tuto skutečnost hodnotí autor jednoznačně pozitivně. Například institut přivolení soudu k výpovědi pronajímatele představoval jednak značné zatížení soudů, ale hlavně velmi výrazné omezení pronajímatelova vlastnického práva. Nájemci je dle stávající

právní úpravy umožněno bránit se neoprávněné výpovědi soudní cestou, což autor považuje za dostatečnou ochranu.

Další novinkou, které posílila pronajímatelovo postavení, je omezení možnosti vypovědět nájem bytu uzavřený na dobu určitou ze strany nájemce. Dle předchozí právní úpravy mohl nájemce vypovědět takový nájem bez uvedení důvodu. Dle OZ již tak může nájemce učinit pouze z důvodu podstatné změny okolností.

S ohledem na výše uvedené tedy lze učinit závěr, že v důsledku rekonstrukce soukromého práva došlo k velmi žádoucímu vyvážení postavení smluvních stran v oblasti institutu nájmu bytu. Takový vývoj autor považuje za nezbytný, neboť i z důvodové zprávy k OZ vyplývá, že nová právní úprava vychází z idejí respektu k osobnosti člověka, který je schopen rozhodovat o svých záležitostech samostatně a je způsobilý žít podle svého. Nový občanský kodex má zároveň garantovat a umožnit svobodné utváření soukromého života každého jednotlivce. Dle názoru autora shora uvedené změny zmíněné premisy naplňují, nicméně i přes tyto pozitivní skutečnosti nelze novou právní úpravu hodnotit výlučně jako povedenou.

Jedním z hlavních negativ občanského zákoníku v oblasti nájmu bytu je jednoznačně nekomplexnost a nepřehlednost právní úpravy. Jedním z příkladů může být právo na výpověď nájmu bytu. Zatímco práva pronajímatele na podání výpovědi, běh, doba a trvání výpovědní doby a výpovědní důvody upravuje OZ poměrně podrobně, v případě výpovědi ze strany nájemce tomu tak není. V případě výpovědi nájmu na dobu určitou ze strany nájemce není v § 2287 OZ dokonce ani stanovena délka a běh výpovědní doby. Tento nedostatek byl již překonán výkladem Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, nicméně i tak považuje autor toto pochybení zákonodárce za poměrně zásadní.

Dalším důležitým nedostatkem je neúplnost úpravy v případě námitek nájemce proti výpovědi pronajímatele. Občanský zákoník sice poskytuje nájemci ochranu tím, že mu dává možnost podat proti výpovědi námitky, nicméně zároveň

dále již neobsahuje hmotně ani procesněprávní úpravu, čímž nezajišťuje nájemci dostatečnou právní jistotu. Námitky nájemce navíc nejsou podmínkou pro následný soudní přezkum, což znamená, že i pokud by nájemce námitky proti výpovědi nepodal, nic mu nebrání obrátit se na soud s návrhem na přezkum oprávněnosti výpovědi. Za současné situace tak institut námitek takřka úplně ztrácí svůj smysl. *De lege ferenda* by tak dle autora bylo vhodnější upravit institut námitek proti výpovědi tak, že námitky by byly obligatorní podmínkou pro podání návrhu na přezkum oprávněnosti soudem.

Za další závažný problém autor považuje poměrně nejasnou úpravu jednotlivých stupňů porušení povinností ze strany nájemce. Občanský zákoník stanoví v této souvislosti různé důsledky pro hrubé porušení nájemcových povinností a pro porušení jeho povinností zvláště závažným způsobem. Dále však OZ již neupravuje závažné porušení a toliko „běžné“ porušení povinností nájemce. Na různých místech zároveň OZ používá výraz „závažný“, avšak spojuje jej pokaždé s jinými právními důsledky.

Další nedostatek v oblasti výpovědi shledává autor v systematice některých ustanovení. Příkladem lze uvést, že pokud by byl nájemce odsouzen za trestný čin vůči pronajímateli, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu s tříměsíční výpovědní dobou. Pokud by však nájemce nezaplatil nájemné alespoň za období tří měsíců, zakládá takové jednání oprávnění pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby. Takovéto zařazení jednotlivých porušení a jejich následků považuje autor za zcela neadekvátní s ohledem na zájmy chráněné těmito ustanoveními.

S ohledem na veškeré skutečnosti shora uvedené autor uzavírá, že novou právní úpravu považuje za poměrně zdařilou, neboť zásadním způsobem zmírnila právní formalismus předchozí právní úpravy, a zároveň rozšířila autonomii vůle smluvních stran. I bez ohledu na tuto skutečnost je však zřejmé, že následná aplikace příslušných ustanovení občanského zákoníku bude problematická a některé nejasnosti, nepřesnosti či opomenutí bude muset odstranit až judikatura.

Seznam zkratek

Občanský zákoník z roku 1964	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdější předpisů
OZ, Občanský zákoník	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
ABGB	Císařský patent č. 946/1811 Ř. z., Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (obecný zákoník občanský)
Střední občanský zákoník	Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Obchodní zákoník	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
TZ	Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, v platném znění
TŘ	Zákon č. 141/1961 Sb., trestní řád, v platném znění
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.
Zákoník práce	Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění
Nejvyšší soud ČR	Nejvyšší soud České republiky
Ústavní soud ČR	Ústavní soud České republiky

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použité literatury

1. ADAMOVIČ, K. a SOUKUP, L. Prameny k dějinám práva v českých zemích. 2., upr. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. Dokumenty (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk). ISBN: 978-80-7380-271-4.
2. BAJURA, J. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Olomouc: ANAG, 2014. Právo. ISBN: 978-80-7263-901-4.
3. BEZOUŠKA, P. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). Právní rozhledy. 2015, s. 77-86. ISSN: 1210-6410.
4. DVOŘÁK, J. a WINTEROVÁ, A. Pocta Jiřímu Švestkovi k 75. narozeninám. Praha: ASPI Publishing, 2005. ISBN: 80-7357-057-2.
5. ELIÁŠ, K. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN: 978-80-7208-922-2.
6. HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část. (§ 1724 – 2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN: 978-80-7400-535-1.
7. HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055 – 3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN: 978-80-7400-287-8.
8. KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Praha: Leges, 2014. Praktik (Leges). ISBN: 978-80-87576-99-1.
9. KUKLÍK, J. Vývoj československého práva 1945-1989. Praha: Linde, 2009. ISBN: 978-80-7201-741-6.
10. KINCL, J., SKŘEJPEK, M. a URFUS V. Římské právo. Praha: C.H. Beck, 1995. Beckovy právnické učebnice. ISBN: 80-7179-031-1.
11. LAVICKÝ, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN: 978-80-7400-529-9.
12. MALÝ, K., SOUKUP, L. (reds.). Vývoj práva v Československu v letech 1945-1989, sborník příspěvků. Praha: Nakladatelství Karolinum, 2004. ISBN: 80-246-0863-4.
13. MÁLEK, Alois. Občanský zákoník a předpisy souvisící. 2. vyd. Praha: Orbis, 1968.

14. PETR, P. Vlastnictví bytů v Evropě. Brno: Sokrates, 2013. ISBN 978-80-86572-78-9;
15. SALAČ, J. Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení. Praha: Vodnář, 2003. Prameny a nové proudy právní vědy. ISBN: 80-85889-53;
16. SELUCKÁ, M. a HADAMČÍK L. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. ISBN: 978-80-7478-837-6;
17. SVOBODA, J. a KLIČKA, O. Dědické právo v praxi. V Praze: C.H. Beck, 2014. Právní praxe. ISBN: 978-80-7400-266-3;
18. ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. Občanský zákoník: komentář. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN: 978-807-4001-086;
19. ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník - Komentář - Svazek V. Praha: Wolters Kluwer, 2014 ISBN: 978-80-7478-369-2;
20. ŠTENGLOVÁ, I., HAVEL, B., CILEČEK, F., KÜHN, P., ŠUK, P. Zákon o obchodních korporacích. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN: 978-80-7400-480-3;
21. VARVAŘOVSKÝ, P. Základy práva: o právu, státě a moci. 3., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN: 978-80-7478-669-3;

2. Seznam použitých internetových zdrojů

1. BEZOUŠKA, P. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). In. *Právní rozhledy*. 2015, č. 3
2. DOLEŽAL, Karel. Deregulace nájemného: Zkušenosti z 1. republiky [online]. In: . 17.1.2006 [cit. 2017-10-24]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/deregulace-najemneho-zkusenosti-z-1-republiky/>
3. ELIÁŠ, Karel. Důvodová zpráva k OZ (konsolidovaná verze). [online]. [cit. 2017-10-24]. dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZkonsolidovana-verze.pdf>
4. ELIÁŠ, K. K pojetí dispozitivního práva v občanském zákoníku. [cit. 2017-11-12] dostupné na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/k-pojeti-dispozitivniho-prava-v-obcanskemzakoniku>.
5. KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu [online]. In: . 2.6.2014 [cit. 2017-11-12]. Dostupné z: [http://www.bulletin-advokacie.cz/nekolik-](http://www.bulletin-advokacie.cz/nekolik-121)

poznemek-k-ustanovenim-zvladni-casti-noveho-obcanskeho-zakoniku-tykajicich-se-najmu-bytu?browser=full.

6. PELIKÁNOVÁ, I. Přijmout BGB by bylo pořád snadnější než vylepšovat rektifikaci. Právní rádce, 2014, [cit. 2017-11-12] zdroj: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-62519640-pelikanova-prijmout-bgb-by-bylo-poradnsadnejsi- nez-vylepsovati-rekodifikaci>.
7. Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014: k výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem [online]. 2014, 3 [cit. 2018-01-15]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_21.pdf
8. Výkladové stanovisko č. 15 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 14. ledna 2014: k k problematice běžné údržby drobných úprav u nájmu bytu v NOZ [online]. 2014, 3 [cit. 2018-01-15]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-15.pdf>

3. Seznam použitých právních předpisů

1. Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů;
2. Usnesení č. 2/1993 Sb., Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů;
3. Ústavní zákon č. 100/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé federativní republiky, a ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci;
4. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
5. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění;
6. Zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
7. Zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění;
8. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v původním znění i ve znění pozdějších předpisů;

9. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v původním znění i ve znění pozdějších předpisů;
10. Zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
11. Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám, a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví k bytům), ve znění pozdějších předpisů;
12. Císařský patent č. 946/1811 Ř. z., Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (obecný zákoník občanský);
13. Zákon č. 113/1895 Ř. z., civilní řád soudní;
14. Zákon č. 11/1918 Sb. z. a n., o zřízení samostatného státu československého;
15. Zákon č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků;
16. Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků;
17. Zákon č. 85/1923 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků;
18. Nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti ve srozumění s ostatními zúčastněnými ministry č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců;
19. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník;
20. Zákon č. 142/1950 Sb., řízení o věcech občanskoprávních (občanský soudní řád);
21. Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník;
22. Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
23. Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník;
24. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění;
25. Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, v platném znění;
26. Zákon č. 141/1961 Sb., zákon o trestním řízení soudním (trestní řád), v platném znění;
27. Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu;

4. Seznam použité judikatury

1. Rozhodnutí Krajského soudu civilního v Praze ze dne 21. 11. 1931, sp. zn. 704/31;
2. Rozhodnutí Krajského soudu civilního v Praze ze dne 25.2.1931, sp.zn. 744/31;
3. Rozhodnutí Krajského soudu civilního v Praze ze dne 21. 11. 1931, sp. zn. 704/31;
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, ze dne 26.3.2008, sp.zn. 29 Cdo 171/2006;
5. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.7.2010, sp.zn. 30 Cdo 5390/2008;
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.4.2011, 26 Cdo 2715/2010;
7. Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 4. 10. 1967, sp. zn. 4 Co 383/67;
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.7.2010, sp.zn. 30 Cdo 5390/2008;
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.4.2011, 26 Cdo 2715/2010;
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.1.2008, sp. zn.: 32 Odo 1289/2005;
11. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.5.2009, sp.zn.: 26 Cdo 3587/2008;
12. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.3.2005, sp.zn.: 26 Cdo 1385/2005;
13. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.10.2006, sp.zn.: 26 Cdo 1973/2006;
14. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.7.2011, sp.zn.: 26 Cdo 4742/2010;
15. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2007, sp.zn.: 28 Cdo 2747/2004;
16. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.6.2005, sp.zn. 31 Cdo 513/2003;
17. Nález Ústavního soudu IV. ÚS 524/03 ze dne 23.9.2004;
18. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.6.2013, sp.zn.: 3 Tdo 557/2013;
19. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.2.2007, sp.zn.: 26 Cdo 2536/2005;
20. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 6. 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003;
21. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2007, sp. zn.: 28 Cdo 2747/2004;
22. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1653/1998;
23. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 393/1996;
24. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 59/1996;
25. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.11.2010, sp. zn.: 26 Cdo 3809/2009;

26. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1.12.2010, sp. zn.: 23 Cdo 2926/2009;
27. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009;
28. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 10. 2009, sp. zn.: 26 Cdo 845/2008;
29. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009;
30. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.10.2009, sp.zn.: 26 Cdo 4004/2009;
31. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10.8.2011, sp.zn. 1632/2009;
32. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2817/2007;
33. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006;
34. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008;
35. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006;
36. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.10.2008, sp.zn. 26 Cdo 1909/2007;
37. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009;
38. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.10.2010, sp.zn. 26 Cdo 4145/2009;
39. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.8.2010, sp.zn. 26 Cdo 2000/2008;
40. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.7.2010, sp.zn. 26 Cdo 4253/2009;
41. Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 5. 6. 2000, sp. zn. IV. ÚS 13/2000;
42. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 8. 2005, sp. zn. 29 Odo 330/2005.

Nájem bytu se zvláštním zřetelem k jeho skončení

Abstrakt

Tato rigorózní práce se zaměřuje na problematiku nájmu bytu s hlavním důrazem na jeho skončení. Cílem práce je analýza současné právní úpravy, a to nejen těch nejdůležitějších a nejvyužívanějších způsobů zániku závazku z nájmu bytu, ale i způsobů, které jsou méně časté. Dalším cílem práce je identifikace problémů vzniklých v souvislosti s rekodifikací soukromého práva v České republice. Práce čerpá z právních předpisů, judikatury, odborné literatury a dalších relevantních zdrojů.

Práce se skládá z úvodu, třinácti částí a závěru. První část práce obsahuje historický exkurz do právní úpravy nájmu bytu, a to od dob římského práva, až do 31.12.2013. Další část práce se zabývá současnou právní úpravou nájmu bytu, jeho základními rysy a charakteristikami, a zároveň popisuje institut ochrany nájemce jako slabší smluvní strany. V následujících částech práce jsou podrobně rozebrány jednotlivé způsoby skončení nájmu bytu. Nejprve je pozornost věnována skončení nájmu bytu dohodou, a to zejména její formou a dalšími náležitostmi. Následně je popsáno skončení nájmu uplynutím doby a splnutím osoby nájemce a pronajímatele. Další kapitola se zabývá právními důsledky smrti nájemce a pronajímatele.

Největší pozornost je věnována problematice výpovědi nájmu bytu. Nejprve je provedena obecná charakteristika výpovědi a následně je podrobně rozebrána výpověď ze strany nájemce a ze strany pronajímatele. V rámci analýzy výpovědi ze strany nájemce se práce zabývá výpovědí z nájmu na dobu neurčitou, výpovědí z nájmu na dobu určitou a výpovědí bez výpovědní doby. V práci je také popsána možnost výpovědi ze strany nájemcova dědice. Při rozboru výpovědi ze strany pronajímatele se práce mimo jiné zabývá instituty, které jsou typické pro ochranu nájemce jako slabší smluvní strany, jakými jsou námitky nájemce proti výpovědi, či možnost nájemce podat návrh soudu na přezkum oprávněnosti výpovědi dané pronajímatelem. Poté se práce zaměřuje na jednotlivé možnosti výpovědi dané

pronajímatelem, ať již s tříměsíční výpovědní dobou, dvouměsíční výpovědní dobou či bez výpovědní doby. Následně jsou popsány spíše méně časté způsoby skončení nájmu bytu, a to odstoupení od smlouvy, zaplacení odstupného, zánik předmětu nájmu, narovnání a zánik předmětu nájmu rozhodnutím soudu. Ve třinácté kapitole jsou podrobně popsány specifika zániku nájmu bytu u zvláštních typů nájmu, jako je nájem služebního bytu, bytu zvláštního určení a družstevního bytu.

V závěrečné části je shrnuto naplnění cílů vytyčených v úvodu práce, stejně jako problematické části nové právní úpravy z pohledu autora. V závěru práce zároveň autor podává návrhy na možné zlepšení, či zpřesnění současné právní úpravy.

Residential lease with special regard to its termination

Abstract

This thesis deals with residential lease, with the focus being placed on the issue of termination of the lease. The aim of the thesis is to analyze the current legal regulation, not only the most important and most used methods of termination of the residential lease, but also the ways that are less frequent. Another aim of the thesis is to identify problems arising in connection with the recodification of private law in the Czech Republic. The thesis draws from legislation, jurisprudence, professional literature and other relevant sources.

The thesis is divided into an introduction, thirteen chapters and a conclusion. The first part of the thesis focuses on historical development of the legislation regarding residential lease, from the times of Roman Empire until 31.12.2013. Following part of the thesis deals with the current statutory regulation of residential lease, its basic attributes and characteristics, and at the same time the institute of tenant's protection as a weaker contracting party is described. In the following parts of the thesis, the methods of terminating the residential lease are being described. Analysis varies from the less frequent methods, such as the merger of the tenant and the landlord, the end of the subject of the lease, or the payment of severance payments to the most frequent ones, such as the expiration of the lease period or the termination notice.

The main focus of the thesis is on the notice of termination of the residential lease. Firstly, a general description of the notice of termination is conducted and subsequently the tenant's notice and the landlord's notice are analyzed in detail. In the analysis of the tenant's notice of termination, the thesis deals with termination of lease for indefinite period, with termination of fixed-term period and with notice of termination without notice period. The thesis also describes the possibility of notice by the tenant's heir. In the analysis of the landlord's notice, the thesis deals with institutes characteristic for the tenant's protection as a weaker party, such as the tenant's objections to the notice, or the possibility for the tenant to bring the court's

motion to review the validity of the landlord's notice. Subsequently, the thesis focuses on particular options of notice given by the landlord, whether with a three-month notice period, a two-month notice period or without notice period.

The conclusion summarizes the fulfillment of the goals stated in the introduction, as well as the problematic parts of the new legal regulation from the author's point of view. At the end of the thesis, the author also presents proposals *de lege ferenda*.

Název rigorózní práce v anglickém jazyce

Residential lease with special regard to its termination

Keywords

Residential lease

Termination of the residential lease

Notice

Klíčová slova

Nájem bytu

Skončení nájmu bytu

Výpověď