

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Štěpán ROMAN

Zánik nájmu bytu

Diplomová práce

Katedra občanského práva

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

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): červenec 2015

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

V Praze dne 30. července 2015

.....

Poděkování:

Děkuji doc. JUDr. Josefovi Salačovi, Ph.D. za ochotu, trpělivost a cenná doporučení při vypracování této diplomové práce.

1	Úvod	1
2	Historický vývoj nájmu a jeho zániku	3
2.1	ABGB 1811.....	3
2.2	Vývoj po roce 1948	4
2.3	Občanský zákoník 1964	5
2.4	Vývoj po roce 1989	6
3	Nájem bytu	8
3.1	Definice bytu.....	8
3.2	Nájemní smlouva	10
4	Zánik nájmu bytu podle nového občanského zákoníku	12
4.1	Zánik nájmu bytu dohodou	12
4.2	Zánik nájmu bytu uplynutím doby.....	13
4.3	Zánik nájmu bytu splnutím	14
4.4	Zánik nájmu bytu narovnáním	15
4.5	Zánik nájmu bytu po smrti nájemce.....	16
4.6	Zánik nájmu bytu pro nemožnost plnění.....	18
4.7	Zánik nájmu výpovědí.....	19
4.7.1	Výpověď ze strany pronajímatele.....	22
4.7.1.1	Výpověď nájmu na dobu určitou či neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů na straně nájemce nebo z důvodu veřejného zájmu podle § 2288 odst. 1 NOZ.....	26
4.7.1.2	Výpověď nájmu na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů na straně pronajímatele podle § 2288 odst. 2 NOZ.....	36
4.7.1.3	Výpověď nájmu pro zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce bez výpovědní doby podle § 2291 NOZ	39

4.7.1.4	Výpověď v případě smrti nájemce s dvouměsíční výpovědní dobou podle § 2283 odst. 1 NOZ.....	43
4.7.2	Výpověď ze strany nájemce.....	44
4.7.2.1	Výpověď nájmu na dobu neurčitou	44
4.7.2.2	Výpověď nájmu na dobu určitou pro podstatnou změnu okolností podle § 2287 NOZ	45
4.7.2.3	Výpověď nájmu pro zvlášť závažné porušení povinnosti pronajímatele bez výpovědní doby	46
4.7.2.4	Výpověď nájemcovým dědicem v případě smrti nájemce s dvouměsíční výpovědní dobou podle § 2283 odst. 2 NOZ	52
4.7.2.5	Výpověď nájmu při změně vlastnictví podle § 2222 odst. 1 NOZ....	52
4.8	Zánik nájmu služebního bytu	53
4.9	Zánik nájmu bytu zvláštního určení	54
4.10	Zánik nájmu družstevního bytu	55
5	Problematika související se zánikem nájmu bytu	58
5.1	Odevzdání bytu při skončení nájmu.....	58
5.2	Pluralita subjektů na straně pronajímatele	59
5.3	Pluralita subjektů na straně nájemce	62
6	Závěr	64
	Seznam zkratek	68
	Seznam pramenů a literatury	69
	Abstrakt	73
	Abstract.....	73
	Název v anglickém jazyce.....	74
	Klíčová slova.....	74
	Key words	74

1 Úvod

Nájem bytu či domu a jeho zánik je problematika týkající se významné části obyvatelstva České republiky, ať už jsou v pozici nájemce nebo pronajímatele. Obě strany těchto vztahů mají své specifické zájmy a v důsledku jejich střetu mohou vznikat a v praxi také vznikají nesčetné spory. Právní postavení nájemce a pronajímatele procházelo a bezpochyby i nadále bude procházet složitým vývojem, ve kterém se velice těžko vytváří rovnováha. Dochází zde totiž ke střetu práva na bydlení, které ačkoliv není obsaženo v Listině základních práv a svobod, nachází se v několika mezinárodních smlouvách o lidských právech, které Česká republika ratifikovala a které jsou tudíž pro ni závazné, jako např. Všeobecná deklarace lidských práv OSN, Mezinárodní pakt o hospodářských, kulturních a sociálních právech či Evropská sociální charta, a práva vlastnického, které je v Listině základních práv a svobod stanoveno přímo a jehož realizaci může přílišná ochrana nájemního vztahu silně omezovat, jak tomu bylo v minulosti v důsledku regulovaného nájemného.

Jak skutečnost, že se téma nájemního vztahu a jeho zániku týká široké vrstvy obyvatel a jde tedy o obor velice praktický, tak můj osobní zájem o bytové právo a problematiku s ním související, mne vedly k výběru tohoto tématu. Právě krátká doba, jež uplynula od účinnosti NOZ činní toto téma velice aktuální, jelikož v nové zákonné úpravě doznal institut nájemního vztahu mnohých změn.

Cílem této diplomové práce je provést komparaci současné právní úpravy podle nového občanského zákoníku č.89/2012 Sb. (NOZ) a podle zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. (ZOK) v případě družstevních bytů, s dosavadní úpravou podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (ObčZ) a podle obchodního zákoníku č. 513/1991Sb. (ObchZ).

Začátek práce obsahuje stručný přehled historických úprav nájmu bytu a jeho zániku u nás od Všeobecného zákoníku občanského z roku 1811 (dále jen ABGB) přes období let 1948-89 až do současnosti. Další část vymezuje základní pojmy, konkrétně pojem bytu a institutu nájemní smlouvy jako takové. Stěžejní část práce se věnuje rozboru jednotlivých způsobů zániku nájmu bytu, které jsou z důvodu přehlednosti rozděleny do jednotlivých podkapitol. V závěru této práce jsem se zaměřil na celkovou

komparaci s předchozí právní úpravou, zhodnocení změn obsažených v NOZ a ZOK jak z pohledu nájemce, tak pronajímatele a na případné nedostatky současné úpravy.

2 Historický vývoj nájmu a jeho zániku

2.1 ABGB 1811

Všeobecný zákoník občanský č.964/1811 Sb.z.s. (ABGB) byl vyhlášen 1. června 1811 s účinností od roku 1812, avšak již v roce 1797 byl zaveden v Západním Haliči, aby se vyzkoušel dříve, než bude přijat pro celé soustátí. ABGB je dodnes považován za velice kvalitní dílo a jeho filosofická koncepce je i jedním ze zdrojů podoby aktuálního OZ. Byl založen na přirozenoprávní teorii, recipoval římské právo a poprvé se zde pro české země objevil institut nájmu a pachtu. Platil ve všech zemích rakouské monarchie, ale nevztahoval se na Uhry, kde platilo nadále právo zvykové. V roce 1918 byl tzv. recepční normou č. 11/1918 Sb. přijat do československého práva a platil zde až do roku 1950, jeho část o právu pracovním pak až do roku 1965. Jelikož však před vznikem samostatné Československé republiky kromě krátkého období neplatil na území Slovenska, kam bylo převzato výše zmíněné právo uherské, vznikl v nové Československé republice právní dualismus, který bylo nutné překlenout. Následná snaha o rekonstrukci a modernizaci soukromého práva narážela na neshody tehdejších vládních stran ohledně podoby některých institutů.¹ Návrh československého občanského zákoníku byl předložen v roce 1937, nebyl však v důsledku mnichovských událostí přijat.

Ustanovení týkající se nájmu a pachtu byla v ABGB obsažena v § 1090 – 1122 a vycházela z klasického římskoprávního dělení, tedy v případě nájmu jde o prosté užívání nespoteřitelné věci (*ius utendi*), zatímco pacht v sobě obsahuje i požívání jejích plodů a užitků (*ius utendi et fruendi*).

Zánik nájmu byl upraven v § 1112 – 1122 a rozlišoval následující způsoby ukončení nájemního vztahu:

- zánik věci
- uplynutí doby

¹ KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, str. 68

- výpověď
- odstoupení od smlouvy
- zcizení věci
- smrt jedné ze stran

Co se týče nájemního bydlení po roce 1918, neomezovala se jeho zákonná úprava pouze na recipovaný rakouský občanský zákoník, ale byly přijaty také zákony na ochranu nájemníků, první již v roce 1922. Ty obsahovaly řadu institutů, jako: „*např. regulace výpovědních důvodů, které mohl uplatnit pronajímatel, regulace výše nájemného, přivolování soudů k výpovědi a pojem nadměrný byt.*“²

2.2 Vývoj po roce 1948

Po únoru 1948 a následných celospolečenských změnách, způsobených naprosto odlišným chápáním role státu a jednotlivce v něm, které vycházely ze sovětského paternalistického pojetí, došlo i k diskreditaci soukromého práva jako takového. V centrálně řízeném hospodářství pro něj nebylo místo. Byla vyhlášena tzv. právníká dvouletka, v rámci níž došlo k rozsáhlým rekodifikačním pracím odrážejícím nové hospodářské a politické poměry.³ Dualismus mezi veřejným a soukromým právem se stíral. „*Československé socialistické právo je jednotné, jeho jednota je dána jednotou jeho základního pramene, tj. jednotou projevené vůle československého lidu, podmíněné materiálními životními podmínkami naší společnosti, v níž zvítězil socialismus. Socialistickému právu je tedy, jak se učí v obecné teorii státu a práva, zcela neznámé a nepřijatelné dělení práva na veřejné a soukromé, které je běžné v buržoazní společnosti, kde je výrazem jejích třídních antagonismů.*“⁴ Těmto představám ovšem neodpovídal recipovaný všeobecný občanský zákoník a byl tedy místo něj přijat občanský zákoník č. 141/1950 Sb., později nazývaný jako střední. Ten byl silně inspirován sovětským právem a měl přispět k posílení úlohy státu v majetkových vztazích a ke zlepšení

² KABELKOVÁ, DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, str.XV

³ DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, str. 87

⁴ KNAPP, Viktor. *Učebnice československého občanského práva: vysokoškolská učebnice*. 1. vyd. Praha: Orbis, 1965

dohledu nad nimi. Soukromoprávní úprava se zde výrazně odklonila od evropského standardu.⁵ Poprvé zde bylo vlastnictví rozděleno do tří kategorií, a to na socialistické, osobní a soukromé. Právě omezení soukromého vlastnictví se silně dotklo bytové problematiky, mnoho bytových domů bylo vyvlastněno, velké byty byly děleny a fakticky o užívání bytů rozhodoval stát jejich přidělováním. Oblast nájemního práva zde byla upravena v § 387-409 a největší změnou bylo především zrušení institutu pachtu a podřazení vztahů jemu odpovídajících pod institut nájmu.⁶ Zánik bytu byl upraven prakticky totožně jako v případě předchozího občanského zákoníku. I zde však byla obecná zákonná úprava doplněna od další zákony, konkrétně o zákony o hospodaření s byty, z nichž první byl přijat již v roce 1948.

2.3 Občanský zákoník 1964

Dalším krokem ve výše nastíněném vývoji bylo přijetí občanského zákoníku č. 40/1964, který byl pokračováním ve vývoje, nastoleném středním občanským zákoníkem. Mimo jiné zásahy do soukromého práva zrušil institut nájmu jako ideologicky nevhodného a zavedl místo něj institut osobního užívání. V § 153 stanovil, že: „*státní, družstevní a jiné socialistické organizace přenechávají byty občanům do osobního užívání bez určení doby užívání, a to za úhradu, není-li právním předpisem stanoveno jinak.*“⁷ Jak z ustanovení vyplývá, nejedná se již o tradiční soukromoprávní pojetí nájemního vztahu mezi dvěma osobami, ale o vztah osoby a státu. Pojem nájemného byl pak nahrazen pojmem úhrada za užívání bytu. Samotnému zákoníku pak dominovala především kogentní úprava norem.

Zániku práva užívání bytu se věnoval § 183 a násl. Vedle ukončení vztahu dohodou nebo oznámením, že uživatel nechce byt dále užívat, zde bylo stanoveno především zrušení práva užívat byt rozhodnutím soudu nebo místního národního výboru, konkretizované v zákoně č. 41/1964 o hospodaření s byty. V případě družstevních bytů pak byl důvodem zániku práva užívání zánik členství v družstvu.

⁵ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2008, sv. 1, str. 17

⁶ KABELKOVÁ, DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, str.XIII

⁷ Zákon 40/1964 Sb., §153

Z předchozího zákona o hospodaření s byty z roku 1956 pak byla do občanského zákoníku převzata úprava bytových náhrad.

2.4 Vývoj po roce 1989

Po listopadové revoluci bylo samozřejmě nutné v důsledku společenských změn reformovat právní řád, aby odpovídal znovu nabytému demokratickému zřízení. První důležitou změnou bylo zrušení více kategorií vlastnictví ústavním zákonem č. 100/1990 Sb., tedy navrácení ke stavu před rokem 1950. Vlastnictví se tímto opět stalo všeobecným institutem, neodvozeným od vlastnictví společenského, který nerozlišuje svůj zákonný obsah podle subjektů a je chráněn právním řádem.

Dalším významným krokem byla rozsáhlá novelizace občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb., účinným od 1. ledna 1992, jenž zároveň derogoval zákon o hospodaření s byty č. 41/1964 Sb. Zde došlo k opětovnému návratu k institutu nájmu jako vztahu mezi svobodnými smluvními stranami a institut osobního užívání byl opět pod nájem transformován. Avšak jak i z důvodové zprávy vyplývá, nemohlo v oblasti nájemního bydlení dojít k přímému skoku do tržního hospodářství, ale muselo jít o proces postupný. Z toho důvodu zůstala v úpravě nájmu bytů silná ochrana nájemníka např. v podobě bytových náhrad, regulované výše nájemného a výpovědí podmíněných přivolením soudu, což velmi deformovalo nově vznikající trh s nájemním bydlením. Nejvíce tento problém pocítili restituční nemovitosti, které se do jejich rodinného majetku navrátilo často v žalostném stavu, avšak státem určená výše nájemného neumožňovala jejich nutné a nákladné rekonstrukce. Situaci ještě zhoršovalo, že nově vzniklé nájmy již regulaci nepodléhaly, a tudíž vznikly dva druhy nájmu vedle sebe, v důsledku čehož se regulované nájmy v podobě tzv. dekretů staly předmětem spekulací. Řešení tohoto problému bylo ze strany státu velice pomalé, a vlastně až hrozba úspěchu stížnosti k Evropskému soudu pro lidská práva, kterou nejdříve v roce 2004 individuálně, následně i hromadně podávali vlastníci nemovitostí. Podobnou situaci se totiž ESLP zabýval již dříve v případě Polska, kde tamní stěžovatelé dosáhli úspěchu, a České republice by tak hrozila možnost náhrady škody. Byl tedy přijat zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a následně pak i novela

ObčZ zákonem č. 132/2011 Sb., na jejichž základě došlo k postupné deregulaci nájemného k 31. prosinci 2012. Došlo tak k narovnání značně deformovaného trhu s byty.

Novelizace ObčZ zákonem č. 509/1991 byla však řešením spíše nouzovým, jelikož nebylo možné v krátkém časovém období připravit občanský zákoník nový. Ačkoliv nějaké rekodifikační snahy proběhly již v devadesátých letech 20. stol., samotná příprava NOZ proběhla až rozhodnutím ministra spravedlnosti Otakara Motejla z roku 2000 a následného věcného záměru schváleného vládou 18. dubna 2001. Až v roce 2012 byl nový občanský zákoník přijat pod číslem 89/2012 Sb. a jeho účinnost byla stanovena na 1. ledna 2014. Za svůj inspirační vzor označuje výše zmíněný návrh občanského zákoníku z roku 1937. Důvodová zpráva dále stanoví, že: *„pokud má české soukromé právo v integrující se Evropě obstát, má pro ně klíčový význam jeho kategorický rozchod s právními tradicemi totalitarismu. V tomto smyslu je jedním z hlavních programových cílů navrhovaného zákoníku diskontinuita vůči „socialistickým“ občanským zákoníkům z let 1950 a 1964.“*⁸

⁸ Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku (konsolidovaná verze), Ministerstvo spravedlnosti ČR, vydáno 3. února 2012, přístupné z internetu : <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

3 Nájem bytu

3.1 Definice bytu

V občanském zákoníku z roku 1964 nebyla definice bytu obsažena vůbec, pouze v § 118 odst. 2 stanovil, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.⁹ Byt samotný byl definován v § 62 zákoně o hospodaření s byty č. 41/1964 Sb. jako: „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto svému účelu sloužit jako bytové jednotky.*“¹⁰ Další prakticky stejnou definici obsahoval Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. (BytZ). Byl zde tedy vždy kladen důraz na autoritativní rozhodnutí státního orgánu, který potvrzoval možnost užívání daného prostoru k bydlení.

Naproti tomu NOZ již vlastní definici bytu obsahuje v § 2236, kde v prvním odstavci stanoví: „*bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajatý jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.*“¹¹ Na tomto ustanovení je patrná celková změna v přístupu k nájemnímu vztahu, kde je upřednostněna autonomie vůle smluvních stran oproti dřívějšímu přístupu. V druhém odstavci je pak doplněno, že nájemce nemůže mít újmu z toho, že pronajatý prostor není určen k bydlení. Jde o konkrétní projev základní zásady NOZ uvedené v § 1 odst. 1, totiž že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného, a zároveň o přechod od formálního pojetí bytu, podmíněného oznámením stavebnímu úřadu podle § 120 stavebního zákona (StavZ)¹², k přístupu materiálnímu, kdy je umožněno užívat i jiný prostor a stále půjde o chráněný nájem bytu. To však samozřejmě neznamená, že by tímto oznámením stavebnímu úřadu pozbylo smyslu, vlastník bytu může být nadále za nedodržení své povinnosti podle veřejného práva sankcionován, ale nebude to mít vliv

⁹ KABELKOVÁ, DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, str.145

¹⁰ Zákon č. 41/1964 Sb., § 62

¹¹ Zákon č. 89/2012 Sb., § 2236 odst. 1

¹² Zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon

na platnost nájemní smlouvy. Třetí odstavec pak rozšiřuje ochranu poskytnutou nájemci bytu i na domy, jsou-li pronajaty k zajištění bytových potřeb. Takovému ustanovení v ObčZ chybělo a nájem domu byl považován za nájem obecný.

Nájemce bytu či domu je tedy lépe chráněn jak pro případ, že by předmět nájmu nebyl pro bydlení určen stavebním úřadem, což bylo dříve judikaturou kvalifikováno jako absolutní neplatnost nájemní smlouvy¹³. Stejně tak je chráněn v případě, kdyby byt k bydlení určen byl, ale fakticky by to nesplňoval, podle důvodové zprávy musí být totiž k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý. Odpovědnost za tyto situace ponese pronajímatel.

Nový občanský zákoník dále upravuje specifické druhy nájemního vztahu, a to jednak nájem služebního bytu, upraveného v § 2297 – 2279 NOZ, který je ujednán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce a kde dochází k určitému omezení nájemcových práv ve prospěch pronajímatele. Druhým případem je pak nájem bytu zvláštního určení v § 2300 – 2301 NOZ, který se týká bytů určených pro osoby se zdravotním postižením, kde jsou stanoveny odchylky týkající se uzavření a vypovězení nájemních smluv.

Družstevní byt je potom upraven v § 729 odst. 1 ZOK jako byt v budově, která je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej pronajalo členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem. Podle § 729 odst. 2 ZOK potom také byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, či 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 byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu. V předchozím obchodním zákoníku č. 513/1991 Sb. definice družstevního bytu, stejně jako v ObčZ definice bytu, nebyla vůbec.

¹³ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. prosince 2009, sp. zn. 26 Cdo 3824/2008

3.2 Nájemní smlouva

Úprava nájemní smlouvy doznala oproti předchozímu občanskému zákoníku značných změn. Ustanovení týkající se nájmu bytů a domů jsou v NOZ obsaženy v § 2235 – 2301 a týkají se případů, kdy je podle nájemní smlouvy byt či dům nájemci přenechán k zajištění bytových potřeb, nikoliv v případě přenechání k rekreaci nebo krátkodobému účelu. Druhá věta § 2235 pak stanovuje, že se v těchto případech nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva, která tak budou nicotná. V otázce zániku nájmu bytu tedy nebude možné, aby pronajímatel např. rozšiřoval výpovědní důvody nebo jeho možnost od nájemní smlouvy odstoupit. A contrario pak ujednání nájemcova práva rozšiřující možná jsou. Jde o omezení smluvní volnosti ve prospěch nájemce, jelikož je slabší smluvní stranou.¹⁴ Další novou ochranu nájemce pak stanoví zakázaná ujednání obsažená v § 2239 NOZ, kde zákonodárce demonstrativně uvádí povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu.

Co se týče formy nájemní smlouvy, v § 2237 NOZ sice zůstává požadavek písemné formy, avšak její nedodržení nemá jako dříve důsledek absolutní neplatnosti, jelikož podle věty druhé téhož ustanovení nemůže pronajímatel nedostatek formy vůči nájemci namítat. V následujícím § 2238 je pak obsažena fikce řádného uzavření nájemní smlouvy, která stanovuje, že pokud nájemce byt užívá alespoň po dobu tří let a je v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se smlouva za řádně uzavřenou. Toto ustanovení představuje výrazný obrat, neboť dřívější judikatura situaci, kdy osoba, která byt užívala, platila nájemné a vlastník nemovitosti neusiloval o její vyklizení, neznamenal konkludentní uzavření nájemní smlouvy.¹⁵ Opět zde tedy dochází k posílení ochrany nájemce jako slabší smluvní strany, kdy mu po třech letech nemůže být na újmu neplatné uzavření nájemní smlouvy, tak ani např. nemožnost ji v případě ztráty doložit. Nově zde také nejsou stanoveny podstatné náležitosti nájemní smlouvy, jak tomu bylo v § 686 odst. 1 ObčZ, podle nějž smlouva musela obsahovat způsob výpočtu nájemného, příslušenství, rozsah užívání apod. To již v případě NOZ neplatí, např. pokud si podle § 2246 odst. 2 strany neujednají výši nájemného, má pronajímatel

¹⁴ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 15

¹⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 212/2005

právo na nájemné v místě a čase obvyklé, tedy tržní. Vzhledem k absenci povinnosti uvedení podstatných náležitostí v nájemní smlouvě je důležité, aby smlouva byla dostatečně určitá, především co se označení bytu týče.¹⁶ NOZ totiž v § 553 odst. 1 stanoví, že: „*o právní jednání nejde, nelze-li pro jeho neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem.*“ Lze ho však podle druhého ustanovení stejného ustanovení dodatečně vyjasnit.

Úprava nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu se nachází v § 2240 NOZ, jenž podmínky jejího uzavírání přenechává jinému zákonu, kterým je ZOK v § 727 – 757, popřípadě stanovám bytového družstva. ZOK však v § 741 zpětně odkazuje na subsidiární použití NOZ, pokud nemá vlastní úpravu.

¹⁶ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, svazek V, str. 1172

4 Zánik nájmu bytu podle nového občanského zákoníku

4.1 Zánik nájmu bytu dohodou

Prvním ze způsobů, jimiž může skončit nejen nájemní vztah, ale závazkové vztahy obecně, je dohoda. Vyplývá z principu smluvní svobody závazek nejen svobodně uzavřít, ale zároveň také ukončit. Dohodou lze ukončit nájem bytu či domu na dobu určitou i neurčitou.

ObčZ dohodu upravoval v § 710 odst. 1 a podmiňoval ji ve spojení s § 40 písemnou formou pod sankcí absolutní neplatnosti. Jiné obsahové náležitosti stanoveny nebyly a bylo tedy pouze nutné, aby obsahovala základní atributy právního úkonu podle § 37 ObčZ a násl., tedy označení stran, zřejmé vyjádření vůle smluvních stran vztah ukončit, dobu, ke které se tak má stát apod., jinak by hrozila její neplatnost podle. Rovněž bylo možné dohodu uzavřít formou soudního smíru podle § 67 nebo § 99 občanského soudního řádu č. 99/1063 (OSŘ).¹⁷

NOZ již ve svých zvláštních ustanoveních upravujících nájem bytu a domu dohodu nezmiňuje. Postupuje se tedy podle obecných ustanovení o zániku závazků, kde je dohoda upravena v § 1981 NOZ, jenž stanoví, že strany si mohou ujednat zánik závazku bez toho, aby uzavírali závazek nový, tedy tzv. dissoluci. Stejně jako ObčZ, ani NOZ nestanovuje pro dohodu o skončení nájmu zvláštní obsahové náležitosti. Musí však obdobně jako v případě ObčZ splňovat požadavky stanovené v § 551 NOZ a dalších, tedy musí obsahovat označení stran, projev vůle a být dostatečně určitý, jinak půjde jen o zdánlivé právní jednání.¹⁸ Dále musí svým obsahem a účelem odpovídat zákonu i dobrým mravům podle 547 NOZ.

Co se formy takové dohody týče, vyplývá z § 564 NOZ nutnost zachování stejné formy, jakou zákon vyžaduje pro právní jednání, i pro jeho změnu. Ze spojení s § 2237 NOZ tedy pro dohodu o ukončení nájmu vyplývá písemná forma. Strany však mohou

¹⁷ SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vyd. Praha: Vodnář, 2003, str. 95

¹⁸ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 17

použit i přísnější formu, např. notářský zápis. Pokud by písemná forma dodržena nebyla, ujednání by bylo podle § 582 odst. 1 NOZ neplatné, ledaže by ho strany dodatečně zhojily. Jak však vyplývá z druhého odstavce § 582, není možné neplatnost namítnout, bylo-li již plněno, tedy nájemce by ji nemohl namítat, pokud by již byt odevzdal. Pro platnost písemných jednání obecně je podle § 561 NOZ nutný podpis jednajícího, v případě právního jednání učiněného elektronickými prostředky pak podpis elektronický. Stále pak platí i výše uvedená možnost uzavření dohody v rámci občanskoprávního soudního jednání formou soudního smíru.

4.2 Zánik nájmu bytu uplynutím doby

Dalším případem zániku nájemního vztahu je uplynutí doby, jež se týká nájemních smluv uzavřených na dobu určitou. V ObčZ to bylo stanoveno v § 676 pro nájem obecně, v § 710 odst. 3 pak pro nájem bytu. V druhém odstavci § 676 ObčZ pak bylo obsaženo pravidlo o automatickém prodlužování nájmu v případě, které stanovilo, že: „*Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně.*“¹⁹ Nájem se prodlužoval maximálně na dobu jednoho roku a úprava platila i pro nájem bytu. Nešlo o konkludentní uzavření nové nájemní smlouvy, ale o pokračování ve vztahu původním.²⁰ To zde platilo až do 30. března 2006, kdy byl novelou ObčZ zákonem č. 107/2006 nejprve vložen § 686a odst. 6, později dalším zákonem č. 132/2011 zrušený a nahrazený pravidlem obsaženým v § 710 odst. 3 ObčZ, kterými byla tato prolongace pro nájem bytu vyloučena. Strany nájemního vztahu si však mohly podobné podmínky ve smlouvě dohodnout, jelikož i Nejvyšší soud posoudil danou normu jako dispozitivní.²¹

Nájmu na dobu určitou se nový občanský zákoník věnuje v § 2204, z kterého vyplývá, že vzniká v případě, když si strany dohodnou dobu jeho trvání nebo den skončení nájmu. V opačném případě jde o nájem na dobu neurčitou, stejně jako

¹⁹ Zákon č. 40/1964 Sb., §676 odst. 2

²⁰ SELUCKÁ, Markéta. *Nájem a podnájem bytu*. Vyd. 1. Brno: CP Books, 2005, str. 39

²¹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 5307/2008

v případě podle druhého odstavce § 2204, kdy si strany ujednají nájem na dobu delší než padesát let. V takovém případě však lze nájem vypovědět jen z domluvených výpovědních důvodů a ve výpovědní době.

Dále se NOZ v § 2285 vrací k institutu prolongace nájmu bytu, byť s určitými změnami. Nově platí, že pokud nájemce užívá byt alespoň tři měsíce po dni, kdy uplynula doba nájmu na dobu určitou, a zároveň, pokud ho v této době pronajímatel písemně nevyzve, je nájem znovu ujednaný na stejnou dobu jako ten předchozí, maximálně však do dvou let. Úprava v § 2285 je speciální k § 2230 NOZ, který platí pro všechny nájemní vztahy obecně. Z dikce ustanovení je patrná změna v samotné konstrukci institutu prodloužení nájmu, neboť nejde o pokračování v původním závazku, ale o vznik nového nájemního vztahu.²² Zároveň obsahuje jisté posílení práv pronajímatele oproti původní úpravě v ObčZ před rokem 2006, jelikož kromě prodloužení doby, po kterou musí nájemce byt po skončení nájmu užívat, ze 30 dní na tři měsíce, nemusí také podávat u soudu návrh na vyklizení nemovitosti a postačí písemná výzva nájemci.

4.3 Zánik nájmu bytu splynutím

Právní úprava splynutí (konfuse), tedy situace, kdy právo splyne s povinností v jedné osobě, obsahoval v ObčZ v obecné úpravě zániku závazků v § 584. V případě nájemního vztahu půjde o situace, kdy osoba nájemce splyne s osobou pronajímatele nabytím vlastnického práva předmětného bytu či domu v důsledku jeho koupě, zděděním, obdržením jako daru apod.

Nový občanský zákoník upravuje splynutí obdobně v § 1993 a § 1994, pouze doplňuje úpravu případů u solidárních závazků. Zánik závazku v důsledku splynutí nastává automaticky, neboť právní vztah musí být alespoň dva subjekty, dlužník nemůže být zároveň svým věřitelem. Zároveň jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu, závazek se při opětovné změně okolností již neobnovuje.²³ V otázce splynutí

²² ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, Svazek V, str. 1277

²³ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. ledna 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2005

může nastat i situace, kdy je byt ve společném nájmu manželů a pouze jeden z nich ho získá do výlučného vlastnictví. V takovém případě dojde k zániku společného nájmu manželů a vzniku práva na bydlení u druhého z nich podle § 744 NOZ.²⁴

4.4 Zánik nájmu bytu narovnáním

Institut narovnání (transactio) spočívá v zániku dosavadního závazku dohodou stran a jeho nahrazení závazkem novým, ve které si vyjasní vzájemná práva a povinnosti dosud považovaná za sporná. Jak judikoval Nejvyšší soud: „*Spornost nebo pochybnost vzájemných práv je pojmovým znakem narovnání, narovnání směřuje k odstranění této spornosti či pochybnosti.*“²⁵ Může jít buď jen o některá práva a povinnosti, tak i o všechna zároveň. Dosavadní závazek však zaniká jen v rozsahu, v jakém je nahrazen novým, vyplývajícím z narovnání.²⁶

V ObčZ bylo narovnání upraveno v § 585 mezi ostatními způsoby zániku závazku. Naproti tomu v novém občanském zákoníku je umístěno systematicky jinak, mezi obecnými způsoby změny v obsahu závazků v § 1903 – 1905 NOZ. Obsahově ale úprava odpovídá předchozímu ObčZ.

Stejně jako dohodu o ukončení nájmu, je možné i dohodu o narovnání uzavřít ve formě soudního smíru, ať v předběžném nebo již zahájeném soudním řízení. Dohoda o narovnání však může být i součástí dohody o ukončení nájmu, kde si strany, aby předešly potencionálním budoucím soudním sporům, upřesní např. podrobnosti ohledně předání bytu a jeho stavu nebo vzájemné pohledávky z nájemního vztahu vzniklé. V podobném duchu se o narovnání vyjádřil i Ústavní soud: „*Institut narovnání slouží především k tomu, aby se předešlo dalším sporům, jeho účelem není zjištění, jak se věci mají, ale odstranění pochybnosti.*“²⁷

NOZ v § 1906 předepisuje písemnou formu dohody pro narovnání, byl-li původní závazek zřízen v písemné formě, tedy i v případě nájemní smlouvy podle §

²⁴ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 101

²⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2012, sp. zn. 30 Cdo 21/2011

²⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. září 2011, sp. zn. 28 Cdo 666/2011

²⁷ usnesení sp. zn. IV. ÚS 13/2000 ze dne 5. 6. 2000 (U 20/18 SbNU 437)

2237. V § 1904 pak OZ chrání dobrou víru stran v případě, že dojde k omylu ohledně předmětu spornosti. Platnosti narovnání tak nebrání ani případ, kdy tvrzené právo ve skutečnosti neexistovalo, pokud omyl nevyvolala některá ze stran lstí.²⁸

4.5 Zánik nájmu bytu po smrti nájemce

Nájem bytu či domu v případě smrti nájemce zaniká v případě, že byt nebyl ve společném nájmu, nájemce žil sám a pokud nemá žádné dědice. V ostatních případech dochází k přechodu nájmu. Právní úprava následků smrti nájemce byla v ObčZ obsažena v § 706 – 709 a byla převzata do nového občanského zákoníku pouze s určitými odchylkami. NOZ tuto úpravu obsahuje v § 2279 – 2284.

Pokud nájemce před smrtí žil ve společném nájmu podle § 2270 NOZ, dojde pouze k zúžení nájmu a nadále v něm pokračují ostatní společní nájemci.²⁹ V případě společného nájmu manželů se potom nájem zúží na osobu pozůstalého manžela podle § 766 NOZ.

V ostatních případech dochází podle § 2279 odst. 1 k přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Otázkou podmínky mít vlastní byt se zabývala soudní praxe a dospěla k názoru, že jde o dispozici s právním titulem: „*kteřý zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému uspokojení potřeby bydlet.*“³⁰ Tím může být jak právo vlastnické, tak i nájem bytu jiného, nikoliv však podnájem apod. Ke změně oproti dřívější právní úpravě dochází v případě, že je členem nájemcovy domácnosti někdo jiný než privilegovaná osoba, tedy manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk nájemce. Podle ObčZ bylo nutné, aby pronajímatel s jejím bydlením v bytě písemně souhlasil. Nově musí podle § 2279 odst. 1 pronajímatel souhlasit se samotným přechodem nájmu a má tedy možnost rozhodnutí, zda bude v nájemním vztahu pokračovat. V případě výše

²⁸ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, Svazek V, str. 366

²⁹ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, Svazek V, str. 1264

³⁰ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. dubna 2000, sp. zn. 20 Cdo 1653/98, uveřejněný pod číslem 20/2001 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

zmíněných privilegovaných osob však takovou možnost nemá, nájem na ně přechází ex lege a dochází zde tedy k omezení smluvní volnosti vlastníka bytu nebo domu. K tomu se vyjádřil Ústavní soud tak, že: „*účelem tohoto rozsáhlého omezení je ochrana faktických nájemníků, které pojila s nájemcem velmi úzká vazba, což se mj. projevilo tím, že s ním trvale žili před jeho smrtí, a kteří se tak spoléhali na zajištěnost své potřeby a nemohou ji "ze dne na den" uspokojit jinak. Toto omezení však nesmí být zneužíváno k účelům jiným, např. k získání výhodného bydlení účelovým jednáním, jež naplní dikci, ale nikoli účel omezujícího ustanovení.*“³¹ K takovému zneužívání však mohlo docházet spíše v případech regulovaného nájmu, kdy byla výše nájemného oproti tržnímu výrazně nižší.

NOZ, stejně jako před ním ObčZ, upřednostňuje v § 2280 v případě přechodu nájmu potomky nájemce. Jak oni, tak ostatní osoby, splňující podmínky na přechod nájmu podle, mohou písemně pronajímateli oznámit, že v nájmu pokračovat nechtějí. Nájem pak zaniká dnem dojití tohoto oznámení. Stejná úprava zůstává i pro dobu trvání nájmu po jeho přechodu. Ta je v § 2279 odst. 2 stanovena uplynutím nejvýše dvou let. Zůstává i ochrana osob, jež dosáhli v době přechodu sedmdesáti let, u kterých dvouleté omezení neplatí, tak i těch, kdo nedosáhli v době přechodu osmnácti let. Zde je stanoveno, že nájem skončí nejpozději dnem, kdy dosáhnou věku dvaceti let.

Předchozí ObčZ upravoval v § 708 ještě případ přechodu nájmu v případě trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem.³² Tento institut však do NOZ převzat nebyl.

Naproti tomu nový občanský zákoník upravuje některé otázky, které ObčZ neobsahoval. Jednak zavádí podle § 2281 odst. 1 OZ možnost pronajímatele požadovat v případě přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti složení jistoty, pokud ji zemřelý nájemce nesložil. Další a mnohem výraznější změnou je pravidlo uvedené v § 2282 NOZ, které stanoví, že pokud nedojde k přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejde na nájemcovi dědice. Podle důvodové zprávy totiž není důvod dědice z přechodu nájmu vylučovat a zároveň je tím posíleno postavení pronajímatele. Druhá věta stejného ustanovení pak dopadá na případy, kdy z nájmu před nájemcovou

³¹ nálezn. sp. zn. IV. ÚS 8/05 ze dne 1. 6. 2005 (N 112/37 SbNU 453)

³² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1329/2006, ze dne 20.9.2006

smrtí vzniknou nějaké dluhy. Pak jsou z nich společně s nájemcovým dědicem solidárně zavázány osoby, které s nájemcem žily ve společné domácnosti.

4.6 Zánik nájmu bytu pro nemožnost plnění

Nemožnost plnění, tedy situace, kdy se stane dluh po vzniku závazku nesplnitelný, je v NOZ upravena v § 2006 a její úprava byla převzata z ObčZ a dříve platného obchodního zákoníku (ObchZ).³³ Soudní praxe se ustálila v názoru, že: „zánik nájmu v důsledku zničení předmětu nájmu je zvláštním případem dodatečné nemožnosti plnění Zničením předmětu nájmu se myslí faktický zánik předmětu nájmu, kdy již nelze čerpat jeho užité vlastnosti; naopak zničením předmětu nájmu není dočasná ztráta jeho způsobilosti k užívání. 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 úvahu jen v souvislosti s úplným zničením (zánikem) předmětu nájmu, neboť neexistuje-li, nelze jej pronajímat.“³⁴ Zánik nájmu v důsledku zániku věci byl v ObčZ upraven v § 680 a byl obsahově přenesen i do § 2226 odst. 1 NOZ. Zde je však již v druhém odstavci upraven i částečný zánik věci, jímž nájem nezaniká a nájemce má možnost si vybrat jestli bude požadovat přiměřenou slevu z nájemného, anebo jestli nájem vypoví bez výpovědní doby. V případě nájmu bytu tedy může jít o případy, kdy bude dům nebo byt zničen v důsledku např. výbuchu plynu, přírodní katastrofy apod., částečný zánik potom např. v důsledku stavebních úprav.

Jiným případem než zánik bytu nebo jeho části je situace, kdy se byt stane nepoužitelným k bydlení.³⁵ Z § 2257 odst. 1 NOZ vyplývá, že pronajímatel má povinnost udržovat po dobu nájmu jeho předmět ve stavu způsobilém k jeho užívání, tedy především aby byl zdravotně nezávadný, bezpečný a funkční. Jestliže se v bytě objeví vada, nájemce ji řádně a včas pronajímateli oznámí a ten ji bezodkladně

³³ Zákon č. 513/1991 Sb.

³⁴ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. června 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013

³⁵ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 102

neodstraní, má nájemce podle § 2208 odst. 1 NOZ právo na přiměřenou slevu, v případě zásadnější vady až na prominutí nájemného. Pokud by se byt nebo dům stal během nájmu k účelu bydlení úplně nevhodným a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, může nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby podle § 2227 NOZ.

4.7 Zánik nájmu výpovědí

Dalším způsobem, jímž může zaniknout nájem bytu či domu, je výpověď. Jde o jednostranné právní jednání, které může podat jak pronajímatel, tak nájemce. Právní úprava výpovědi doznala v novém občanském zákoníku značných změn. Již zde není tolik dominantní ochrana strany nájemce oproti ObčZ z roku 1964. Především nebyly do NOZ převzaty instituty výpovědi pronajímatele s přivolením soudu a bytové náhrady. Předchozí ObčZ totiž podmiňoval výpověď ze strany pronajímatele nejdříve podle všech výpovědních důvodů, poté od jeho novelizace zákonem č. 107/2006 Sb. pouze podle některých, přivolením soudu.

Avšak i v případě výpovědi ze zákonných důvodů bez přivolení soudu, mohl nájemce podle § 711 odst. 4 ObčZ podat do šedesáti dní od doručení výpovědi žalobu na určení její neplatnosti a do pravomocného rozhodnutí soudu nemusel být vyklízet. Dále v případě, že soud k výpovědi nájmu přivolil, měl nájemce podle § 712 odst. 2 ObčZ nárok na bytovou náhradu, tedy náhradní byt nebo náhradní ubytování, popřípadě alespoň přístřeší. Stejně ustanovení pak náhradní byt definovalo jako: „*byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti.*“ Pronajímatel pak mohl navrhnout soudu, aby z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnul, že nájemce má nárok na byt menší.³⁶ Náhradním ubytováním byl pak podle § 712 odst. 4 ObčZ např. byt o jednom pokoji apod. Tato úprava značně omezovala pronajímatele a zároveň přetěžovala soudy. Tyto instituty tedy nebyly do nového občanského zákoníku převzaty, stále však má nájemce podle § 2290 NOZ možnost podat návrh soudu, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi. Musí tak učinit ve lhůtě dvou měsíců od doby, kdy mu výpověď došla.

³⁶ Viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. srpna 2003, sp. zn. 20 Cdo 1970/2002

Co se týče formy výpovědi, NOZ v § 2286 stejně jako předtím ObčZ v § 710 předepisuje písemnou formu. Její nedodržení zakládá podle § 582 NOZ neplatnost. Pokud jde o výpověď pronajímatele, půjde pravděpodobně o neplatnost absolutní pro rozpor s veřejným pořádkem podle § 588 NOZ, jelikož nájemce považován za slabší smluvní stranu. V případě výpovědi nájemce však rozpor s veřejným pořádkem nenastává a půjde tak spíše o neplatnost relativní.³⁷ Dále je vyžadován jako v případě všech právních jednání podle § 531 odst. 1 NOZ podpis jednajícího.

Další podmínkou stanovenou v § 2286 odst. 1 NOZ je dojití výpovědi druhé straně. Jelikož je výpověď právním jednáním adresovaným, musí být jméno adresáta přímo na listině uvedeno. Pokud by tomu tak nebylo, výpověď by vůbec nevznikla, jak judikoval Nejvyšší soud např. v případě, kdy byl adresát uveden pouze na obálce.³⁸ Dojití výpovědi druhé straně je pak okamžikem, kdy se dostane do sféry její dispozice, což podle ustálené soudní praxe znamená možnost adresáta seznámit se s jejím obsahem nejenom jejím převzetím, ale i např. vhozením do schránky samotné výpovědi nebo oznámení o uložení zásilky u poskytovatele poštovních služeb. Není tedy nezbytné, aby se adresát skutečně s obsahem seznámil, ale je důležité, že takovou možnost objektivně měl.³⁹

Druhá věta § 2286 odst. 1 NOZ pak stanoví počátek běhu výpovědní doby stejně jako dříve na první den kalendářního měsíce následujícího po dojití výpovědi. Předchozí ObčZ však zároveň v § 710 odst. 2 obsahoval pravidlo, že výpovědní lhůta musí skončit ke konci měsíce. NOZ však zavádí v § 605 odst. 2 jiné počítání lhůt a dob, podle kterého bude konec výpovědní doby připadat na den, který se číslem shoduje se dnem, od něhož se počítá.⁴⁰ Nově bude tedy konec výpovědní doby připadat na první den v měsíci.

Pokud jde o obsahové náležitosti výpovědi, v NOZ došlo oproti předchozí úpravě k jejich zúžení. Předchozí občanský zákoník předepisoval v § 710 ObčZ povinnost uvést:

³⁷ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, sv. V, str. 1278

³⁸ V takovém případě jde pouze o označení pro účely doručování viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009

³⁹ Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. září 2010, sp. zn. 26 Cdo 4074/2009

⁴⁰ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, sv. V, str. 1280

- výpovědní lhůtu, která nesměla být kratší než tři měsíce

Pokud podával výpověď pronajímatel, musel uvést ještě podle § 711 odst. 3 ObčZ také:

- důvod výpovědi a
- poučení o možnosti podat soudu do šedesáti dní od jejího doručení žalobu na neplatnost výpovědi.

Nájemce mohl vypovědět jak nájem na dobu určitou, tak na dobu neurčitou a nemusel nijak svou výpověď odůvodňovat.⁴¹

Nový občanský zákoník již uvedení výpovědní doby nepředepisuje, výpověď tedy musí nyní obsahovat jen:

- výpovědní důvod (kromě případů přechodu nájmu na dědice podle § 2283 NOZ)
- podává-li výpověď pronajímatel, také poučení o právu nájemce vznést proti ní námitky a navrhnout přezkoumání její oprávněnosti soudu do dvou měsíců od dojití podle § 2286 odst. 2 ve spojení s § 2290 NOZ

Obecně musí být výpovědní důvod uveden tam, kde zákon možnost výpovědi s tímto důvodem spojuje.⁴² Pro pronajímatele tato povinnost vyplývá z § 2288 odst. 3 a § 2291 odst. 3 NOZ. Pro nájemce není v NOZ tato povinnost stanovena přímo, vyplývá však z požadavku určitosti právních jednání podle § 553 odst. 1 NOZ. Judikatura se pak zabývala otázkou, zda musí výpovědní důvod trvat ke dni, kdy je výpověď doručena. Dospěla k závěru, že je nutné rozlišovat, zda je sankční povahy, např. v důsledku nezaplacení nájemného, nebo kdy spočívá v existenci určitého stavu, např. kdy pronajímatel potřebuje byt pro sebe. V prvním případě výpovědní důvod ke dni doručení trvat nemusí, avšak je třeba věc posuzovat individuálně zejména s ohledem na následné splnění povinnosti nájemcem a z toho vyplývající možný rozpor s dobrými mravy.⁴³ V druhém případě, tedy existenci určitého stavu, by pak samozřejmě takový stav trvat měl, jak vyplývá i z § 2289 NOZ a contrario, tedy z povinnosti nájemci byt

⁴¹ SELUCKÁ, Markéta. *Nájem a podnájem bytu*. Vyd. 1. Brno: CP Books, 2005, str. 41

⁴² BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 33

⁴³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009

zнову pronajmout, pokud byt nevyužije k účelu, který uvedl jako výpovědní důvod, do jednoho měsíce od vyklizení.

Další otázkou, kterou se judikatura zabývala, je vymezení výpovědního důvodu.⁴⁴ Měl by být vymezen skutkově, tedy obsahovat konkrétní skutečnosti, ve kterých spatřuje naplnění výpovědního důvodu, nemusí ale být vymezen právně.

Podrobněji se budu výpovědními důvody jednotlivých stran, stejně jako povinnosti pronajímatele poučit nájemce o jeho právu vznést námitky a navrhnout přezkoumání výpovědi soudem, věnovat v následujících podkapitolách.

Stejně jako každé jiné právní jednání, musí i výpověď splňovat obecné náležitosti podle § 551 a následujících ustanovení NOZ, v ObčZ pak byla uvedena v § 34 a dalších. Kromě zřejmého projevu vůle nájemní vztah ukončit musí především splňovat požadavek určitosti, musí být zřejmé kdo úkon činní a komu je směřován, nezaměnitelně identifikován předmětný nájemní vztah, tedy hlavně přesné označení bytu, jehož se týká.⁴⁵ Byt se obecně označuje adresou a popisného čísla domu, kde se nachází, číslem patra a číslem bytu. Při jeho absenci nebo nejasnosti např. umístěním vzhledem ke schodišti apod. Pochybnostmi v případě např. chybného uvedení patra se zabýval i Nejvyšší soud a přiklonil se k platnosti takové výpovědi, když stanovil že: *„projev vůle pronajímatele, vtělený do výpovědi z nájmu bytu, je tedy určitý, jestliže je výkladem objektivně pochopitelný; jinak řečeno, může-li typický účastník v postavení adresáta výpovědi z nájmu tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu odpovídajícím způsobem vnímat.“*⁴⁶

4.7.1 Výpověď ze strany pronajímatele

Jak již bylo výše zmíněno, předchozí občanský zákoník rozlišoval výpovědi ze strany pronajímatele podle povinnosti obracet se na soud o přivolení. Bez přivolení soudu tedy mohl pronajímatel podle § 711 odst. 2 ObčZ vypovědět nájem, pokud:

⁴⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. září 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008

⁴⁵ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 31

⁴⁶ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. prosince 2008, sp. zn. 26 Cdo 2098/2007

- a) Nájemce nebo osoby s ním bydlící hrubě porušovaly dobré mravy v domě
- b) Nájemce porušoval své povinnosti vyplývající z nájmu, zejména nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu
- c) Měl nájemce dva nebo více bytů, kromě zvláštních případů
- d) Nájemce byt bez vážných důvodů neužíval nebo jen občas
- e) Šlo o byt zvláštního určení a nájemce nebyl zdravotně postižený, kromě případů, kdy dosáhl sedmdesáti let

S přivolením soudu pak mohl pronajímatel nájem vypovědět podle § 711a odst. 1 ObčZ, pokud:

- a) Potřeboval byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence
- b) Musel pronajímatel z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo pokud byt či dům vyžadoval takové opravy, které znemožňovaly užívání bytu či domu po delší dobu
- c) Šlo o byt, který stavebně souvisí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

NOZ, kromě povinnosti žádat soud o přivolení, nepřevzal i některé výpovědní důvody z důvodu jejich obsolentnosti. Jde konkrétně o vypovězení z důvodu, že nájemce má dva nebo více bytů, že byt neužívá, které byly aktuální před deregulací nájemného, a také případ, kdy byt stavebně souvisí s prostory pro provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti atd.

Dále rovněž není zahrnuta mezi výpovědní důvody situace, kdy byt či dům vyžaduje opravy, kvůli kterým ho není možné po delší dobu užívat, jako tomu bylo v §

711a odst. 1 písm. b). Úprava tohoto případu je obsažena v § 2259 – 2262 NOZ a oproti předchozí úpravě v ObčZ je nyní mnohem podrobnější. Jak dále vyplývá z důvodové zprávy k NOZ, dochází zde totiž ke střetu zájmu nájemce na nerušeném bydlení se zájmem pronajímatele na provedení změn. Jelikož je nájemce slabší smluvní stranou, obecně je vyžadován jeho souhlas, může však dojít na případy, kdy pronajímatel danou úpravu či opravu provést musí, jelikož mu to přikázal orgán veřejné moci nebo kdy její neprovedení může způsobit zvláště závažnou újmu podle § 2259 NOZ. Dříve mohl v takovém případě žádat soud o přivolení k výpovědi z nájmu, nově to již výpovědním důvodem není a NOZ místo toho konkretizuje vzájemné práva a povinnosti nájemce a pronajímatele. Dochází zde tedy k posílení ochrany nájemce.

Jak již bylo uvedeno výše, pokud podává výpověď z nájmu pronajímatel, musí podle § 2286 odst. 2 NOZ poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání její oprávněnosti soudem, a to pod sankcí neplatnosti. Nájemce pak má podle § 2290 NOZ poté, co mu výpověď došla, dvouměsíční lhůtu, ve které může podat soudu, aby výpověď přezkoumal.

Co se týče námitek nájemce, není v zákoně uvedena jejich povaha ani forma. Není zde ani stanoveno, zdali je následný návrh soudu podmíněn jejich podáním. Systematickým výkladem porovnávacím ustanovení o nájmu nebytových prostor, kde je v § 2314 odst. 1 NOZ předepsána písemná forma námitek, a dále v druhém odstavci stejného ustanovení stanovena ztráta možnosti podat návrh soudu bez jejich vznesení, lze dospět k závěru, že námitky v případě výpovědi nájmu bytu písemnou formu mít nemusí a jejich nevznesení nebrání podání návrhu soudu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi.⁴⁷ Jejich účelem je patrně skutečnost, že bez jejich vznesení by pronajímatel ani nemusel vědět, že nájemce s výpovědí nesouhlasí, čímž by byla vyloučena možnost případné dohody mezi stranami předtím, než se nájemce obrátí na soud. Ze stejného důvodu by také námitky měly být vzneseny v rámci dvouměsíční doby pro podání návrhu soudu, ačkoliv u nich není stanovena lhůta pro jejich podání.

Dále má nájemce právo domáhat se u soudu přezkumu oprávněnosti výpovědi obsažené v § 2290 NOZ, dřívější občanský zákoník zároveň v § 711 odst. 4 ObčZ stanovil, že pokud se nájemce takto obrátí na soud, nemusí do jeho pravomocného

⁴⁷ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 37

rozhodnutí byt vyklízet. Takovéto ustanovení nový občanský zákoník neobsahuje, což vyvolává určité nejasnosti. Pokud nájemník ve dvouměsíční lhůtě od dojití podá žalobu na přezkumu oprávněnosti výpovědi, je vzhledem k průměrné délce soudních řízení, která byla v roce 2014 pro takovýto druh sporů 603 dní,⁴⁸ zřejmé, že výpovědní doba patrně uběhne dříve, než soud pravomocně rozhodne. Pokud se nájemce po jejím uplynutí odstěhoval a následně by soud jeho žalobě vyhověl, pronajímatel by mu měl nahradit škodu vzniklou např. stěhovacími náklady, dále mu opět umožnit se zpátky nastěhovat a byt nerušeně užívat. To by také mohlo být zkomplikováno v případě, že by předmětný byt pronajímatel mezitím pronajal jiné osobě. V případě, že by nájemce po uplynutí výpovědní doby v bytě setrval a čekal na rozhodnutí soudu, pronajímatel by sice mohl podat žalobu na vyklizení u stejného místně příslušného soudu podle § 88 písm. i) OSŘ, avšak ten by patrně toto řízení přerušil až do doby rozhodnutí o oprávněnosti jeho výpovědi.⁴⁹ V tomto případě bude nutné počkat, jak se k celé věci postaví rozhodovací praxe soudů.

Pokud jde o žalobu na přezkum oprávněnosti výpovědi samotnou, podle judikatury nemusí nájemce prokazovat naléhavý právní zájem.⁵⁰ Kromě obecných obsahových náležitostí by měla žaloba obsahovat vyličení rozhodujících skutečností, které popírají existenci výpovědního důvodu, společně s důkazy, a v případě domnělého rozporu s dobrými mravy uvedení skutečností, ze kterých tak nájemce usuzuje.⁵¹

Nový občanský zákoník konstruuje institut výpovědi pronajímatele odlišně od ObčZ a lze je rozdělit do čtyř skupin:

- a) Výpověď nájmu na dobu určitou či neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů na straně nájemce nebo z důvodu veřejného zájmu

⁴⁸ MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČR, Přehled o průměrných délkách řízení ode dne nápadu do dne právní moci ve dnech, vydáno 20.4.2015, přístupné z internetu:

http://cslav.justice.cz/InfoData/servlet/FileServlet?tabulka=ccav_dokument_sestavysloupec=obsah_dokumentu_html&where=id_dokumentu=915761&typSloupece=html&fileName=null

⁴⁹ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 41

⁵⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008

⁵¹ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, sv. V, str. 1296

- b) Výpověď nájmu na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů na straně pronajímatele
- c) Výpověď nájmu pro zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce bez výpovědní doby
- d) Výpověď v případě smrti nájemce s dvouměsíční výpovědní dobou

4.7.1.1 Výpověď nájmu na dobu určitou či neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů na straně nájemce nebo z důvodu veřejného zájmu podle § 2288 odst. 1 NOZ

Výpovědní důvody, podle kterých může pronajímatel vypovědět nájem bytu či domu sjednaný jak na dobu určitou, tak neurčitou, s tříměsíční výpovědní dobou, jsou obsaženy v § 2288 odst. 1 NOZ, jenž stanoví:

- a) Hrubé porušení povinnosti nájemcem
- b) Odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin, který spáchal na pronajímateli, členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí ve stejném domě, kde je nájemcův byt, případně pro úmyslný trestný čin spáchaný proti 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) Jiný obdobně závažný důvod

Kromě výpovědního důvodu podle písmena c), který je odůvodněn veřejným zájmem, jde o důvody na straně nájemce. Jak z posledního ustanovení vyplývá, není výčet taxativní, jiný obdobně závažný důvod ale bude muset být konkretizován judikaturou, podle důvodové zprávy k NOZ by měl být tato klauzule vykládána restriktivně.

Ad a) Hrubé porušení povinnosti nájemcem

Nový občanský zákoník zmiňuje případ hrubého porušení povinností nájemce pouze v § 2276 NOZ, který stanoví, že: „*dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275, hrubě tím poruší svou povinnost.*“ Předchozí občanský zákoník stanovil v § 711 odst. 2 písm. b) alespoň demonstrativní výčet hrubého porušení povinností, a to pokud nájemce nezaplatil nájemné a úhradu za služby ve výši trojnásobku takové měsíční platby a dále pokud nedoplnil jistotu poté, co ji pronajímatel oprávněně čerpal. Neplacení nájemného za tři měsíce však již podle NOZ nezpůsobuje hrubé porušení, ale zvláště závažné porušení nájemcových povinností podle § 2291 NOZ.⁵²

Důvodová zpráva k NOZ zmiňuje hrubé porušení povinností u ustanovení, které se týkají přijímání nových členů domácnosti, kde je v § 2272 odst. 1 NOZ stanovena nájemcova povinnost bezodkladně oznámit zvýšení počtu osob v bytě žijících. „*Porušili tuto povinnost, zakládá to vyvratitelnou právní domněnku závažného porušení povinnosti; při opakovaném porušení půjde o zvláště závažné nebo hrubé porušení povinnosti s důsledky, které z toho plynou.*“⁵³ Z toho vyplývá, že NOZ rozlišuje různé stupně porušení nájemcových povinností. Nejnižší je závažné porušení, pak hrubé nebo zvláště závažné porušení nájemcových povinností. Opakováním závažného však může znamenat buď hrubé porušení, pro které je možné nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou podle § 2288 odst. 1 písm. a), nebo až zvláště závažné porušení, pro které může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby podle § 2291 NOZ. Závažné porušení povinností potom NOZ zmiňuje jednak v případě, kdy nájemce neoznámí pronajímateli svou nepřítomnost v bytě, pokud je delší než dva měsíce podle § 2269 a dále v již zmíněném případě, kdy ani do dvou měsíců nájemce neoznámí zvýšení počtu členů domácnosti v § 2272 odst. 1 NOZ., popřípadě nedodrží smluvní

⁵² ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, sv. V, str. 1289

⁵³ Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku (konsolidovaná verze), Ministerstvo spravedlnosti ČR, vydáno 3. února 2012, přístupné z internetu : <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

výhradu souhlasu pronajímatele s přijetím nového člena domácnosti podle § 2272 odst. 2 NOZ.⁵⁴

Z dosavadní judikatury pak lze dovodit ještě hrubé porušení povinností nájemce, pokud opakovaně neumožní pronajímateli prohlídku bytu podle § 2219 NOZ, pokud nájemce byt přestaví či stavebně upraví bez souhlasu pronajímatele, vyjma případů, kdy tyto úpravy nejsou vyžadovány zdravotním postižením jeho nebo členů jeho domácnosti podle § 2263 NOZ, dále pokud dochází k opakovanému porušování pravidel, která jsou obvyklá pro chování v domě, ze strany nájemce podle § 2256 odst. 2 NOZ nebo pokud nájemce poruší povinnosti nájemce umožnit přístup k věci podle § 2219 NOZ.⁵⁵

Ačkoliv lze očekávat, že se v soudní praxi tyto případy konkretizují a další možná ještě přibudou, lze z výše uvedeného rozlišit způsoby hrubého porušení nájemcových povinností takto:

- Přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu v případě, kdy je vyžadován souhlas pronajímatele podle § 2276 NOZ

Předchozí občanský zákoník podmiňoval v § 719 ObčZ přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu písemným souhlasem pronajímatele vždy. V NOZ již může dát nájemce do podnájmu třetí osobě část bytu v případě, že v něm sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele podle § 2274 NOZ, musí mu pouze oznámit vyšší počet osob v bytě. Z důvodové zprávy vyplývá, že pokud nájemce v daném bytě trvale bydlí, je pro pronajímatele dobře zastižitelný a ten ho tak může snadno kontaktovat, přičemž: „výraz „trvale“ v tomto ustanovení neznamena „navždy“, ale dlouhodobě.“⁵⁶

Pokud ale v bytě trvale nebydlí, může podle § 2275 odst. 1 NOZ dát do podnájmu jak celý byt nebo jeho část pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Ten se však podle § 2275 odst. 2 NOZ považuje za udělený, pokud se pronajímatel k žádosti

⁵⁴ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, sv. V, str. 1288

⁵⁵ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 55

⁵⁶ Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku (konsolidovaná verze), Ministerstvo spravedlnosti ČR, vydáno 3. února 2012, přístupné z internetu : <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

o jeho udělení do jednoho měsíce nevyjádří, což podle stejného ustanovení neplatí v případě, kdy byl ve smlouvě ujednán zákaz podnájmu. Pokud tedy nájemce přes absenci souhlasu pronajímatele, včetně výše zmíněné fikce souhlasu, přenechá byt nebo jeho část do podnájmu, dopustí se hrubého porušení povinností vyplývajících z nájmu podle § 2276 NOZ.

- Opakované neoznámení zvýšení počtu osob žijících v bytě do dvou měsíců od změny podle § 2272 odst. 1 NOZ

Smysl hlášení zvýšení počtu osob v bytě žijících (podle § 2273 NOZ i snížení) pronajímateli spočívá i podle důvodové zprávy pro stanovení nákladů spojených s užíváním bytu. Zpravidla totiž dochází k jejich rozdělení podle počtu osob bydlících v domě podle zákona o službách č. 67/2016 Sb. S ohledem na výše zmíněný výklad k tomu musí dojít opakovaně, aby šlo o hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu. Pro úplnost doplním, že takového jednání by se dopustil nájemce i v případě, že by opakovaně nenahlásil pronajímateli zvýšení počtu osob v důsledku přenechání části bytu do podnájmu podle § 2274 NOZ⁵⁷

- Nedodržení smluvní výhrady souhlasu pronajímatele s přijetím nového člena domácnosti podle § 2272 odst. 2 NOZ

Obecně může nájemce do své domácnosti přijímat kohokoliv. Pronajímatel má ale právo podle § 2272 odst. 2 NOZ smluvně si vyhradit souhlas s přijetím nové osoby, pokud nejde o osobu blízkou, definovanou v § 22 NOZ, nebo další případy zvláštního zřetele hodné, což by mohla být např. pečovatelka v případě vážně nemocné osoby apod. Pokud si tedy pronajímatel ve smlouvě takový souhlas vyhradil, zakládá jeho absence stejně jako v případě podnájmu hrubé porušení povinností.

⁵⁷ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, sv. V, str. 1288

- Opakované neoznámení nepřítomnosti nájemce v bytě delší než dva měsíce se vznikem závažné újmy podle § 2269 NOZ

Význam tohoto ustanovení spočívá především v prevenci škod a v bezpečnosti v domě, které mohou být ohroženy např. prasklým vodovodním či plynovým potrubím uvnitř bytu. Pokud tedy nájemce ví, že nebude v bytě přítomen déle než dva měsíce, měl by to oznámit pronajímateli současně s označením osoby, která mu v nezbytném případě vstup do bytu zajistí. V opačném případě se podle § 2269 odst. 2 NOZ dopouští se závažného porušení povinností nájemce, ovšem pouze v případě, že v důsledku toho vznikne pronajímateli závažná újma. Co se týče hrubého porušení povinností, musel by nájemce svou nepřítomnost neoznamovat opakovaně, důsledku čehož by došlo k závažné újmě

- Přestavba, stavební úprava nebo jiná změna bytu nájemcem bez souhlasu pronajímatele podle § 2263 NOZ

Obecně může nájemce provádět přestavby nebo stavební úpravy pouze se souhlasem pronajímatele. NOZ nově oproti předchozí úpravě stanoví výjimku, kdy v bytě bydlí zdravotně postižená osoba, která potřebuje vzhledem ke svému stavu provedení nezbytné stavební úpravy. Pokud s tím totiž pronajímatel nesouhlasí, aniž k tomu má vážný důvod, může jeho souhlas nahradit soud.

Co se týče pojmů „stavební úprava“ nebo „jiná změna bytu“, nenalezneme jejich definici v předchozím ani současném občanském zákoníku, ale ani v jiných právních předpisech. Pouze z § 2 odst. 5 písm. c) StavZ lze dovodit, že stavební úprava je změna dokončené stavby, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, popřípadě také zateplení pláště stavby. V případě bytů půjde patrně o jakýkoliv zásah, kterým se mění stavební uspořádání bytu.⁵⁸ K pojmu změna bytu se pak vyjádřil Nejvyšší soud, když stanovil: „*podstatnou změnou v bytě se rozumí takový zásah do jeho stavu, který při zachování stavebně-technického uspořádání bytu způsobí výrazný*

⁵⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. listopadu 2002, sp. zn. 26 Cdo 659/2001

*rozdíl mezi stavem bytu, v jakém byl nájemci předán a mezi jeho stavem po provedeném zásahu. Z tohoto pohledu bude tedy podstatnou změnou v bytě i nahrazení původních podlahových krytin v bytě.*⁵⁹

V předchozí právní úpravě bylo v § 694 ObčZ stanoveno, že pokud nájemce poruší povinnost provádět stavební úpravy bytu pouze se souhlasem pronajímatele, může pronajímatel požadovat, aby takové změny nájemce bezodkladně odstranil. NOZ oproti tomu podobné ustanovení přímo pro nájem bytu či domu neobsahuje, použije se tedy úprava obecného nájmu, kde je v § 2220 odst. 2 NOZ stanoveno, že nájemce má uvést věc do původního stavu, jakmile je o to pronajímatelem požádán. Podle druhé věty tohoto ustanovení může v opačném případě pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby. To ale nepůjde aplikovat na nájem bytu, jelikož ten obsahuje speciální úpravu výpovědi v § 2288 a 2291 NOZ a půjde patrně o hrubé porušení povinností.⁶⁰

- Opakované porušování pravidel, která jsou obvyklá pro chování v domě, ze strany nájemce podle § 2256 odst. 2 NOZ

Předchozí občanský zákoník v § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ stanovil, že pokud nájemce nebo osoby s ním bydlící porušují dobré mravy v domě i přes písemnou výstrahu, může jim pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu. Co je považováno za porušování dobrých mravů bylo upřesňováno judikaturou, jež dovodila, že: *„může jít např. o obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi, např. nadměrným hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat, nebo o slovní či dokonce fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli. Na hrubé porušení dobrých mravů lze usoudit např. z vážnosti následku způsobeného jednáním nájemce a z délky jeho trvání či opěťování.*⁶¹

⁵⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008

⁶⁰ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, sv. V, str. 1234

⁶¹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004, uveřejněný pod číslem 51/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek

NOZ oproti předchozí úpravě výslovně stanoví v § 2258 právo nájemce chovat v bytě zvíře, zároveň ho však současně podmiňuje tím, že nesmí působit pronajímateli nebo ostatním nájemníkům v domě nepřiměřené obtíže. K těm by mohlo dojít např. v případě většího počtu zvířat, jejich hlučnosti, popřípadě alergií některého z obyvatel domu. S ohledem na výše zmíněný rozsudek Nejvyššího soudem lze dovodit, že pokud by k takovým obtížím docházelo a nájemce by přes písemnou výzvu nezjednal nápravu, bylo by to možné hodnotit jako hrubé porušení povinností nájemce.

Stejně jako v případě chovu zvířat, umožňuje oproti předchozí úpravě NOZ v § 2255 odst. 2 nově v bytě i podnikat, pokud to nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Dřívější judikatura se k tomu stavěla nejdříve přísněji, umožňovala nájemci pouze např. administrativní činnost, pokud skutečná podnikatelská činnost jinak probíhala v provozovně nebo užití adresy bytu jako sídla nebo místa podnikání jen pro účely doručování.⁶² Později zvolila soudní praxe liberálnější přístup, když již umožňovala v bytě provozování výdělečné činnosti i bez souhlasu pronajímatele, pokud to neobtěžovalo jeho nebo ostatní nájemce a byt nadále sloužil převážně k bydlení.⁶³ Co se týče zvýšeného zatížení pro byt či dům, důvodová zpráva zmiňuje např. zvýšené množství osob, hluk nebo prach. Pro podnikání v bytě výslovně preferuje tzv. svobodná povolání, opakem pak jsou advokátní kanceláře a podobně. Především však stále musí byt sloužit hlavně k bydlení. Nemusí jít také o opakované porušení, ale o vyvolání trvalého stavu, který je závadný. Pokud by toto nájemce i přes písemnou výstrahu pronajímatele nedodržel, mohlo by se to taktéž hodnotit jako hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

- Opakované porušení povinností nájemce umožnit přístup k věci podle § 2219 odst. 1 NOZ

Pronajímatel má podle § 2219 odst. 1 NOZ obecně právo si věc prohlédnout, v případě její opravy nebo údržby pak má právo na přístup k ní nebo do ní pokud to v přiměřené době oznámí. To se nevyžaduje pouze např. v případě havárie. U nájmu

⁶² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000

⁶³ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 3282/2008

bytu však patrně bude prohlídka bytu omezena možným narušováním soukromí nájemce, které je chráněno i trestním právem v § 178 a 208 TZ. Bude tedy spíše výjimečná, ačkoliv Nejvyšší soud stanovil, že pokud se nájemce a pronajímatel na takových kontrolách nedohodnou, je možné jejich formu, frekvenci a rozsah upravit soudně.⁶⁴ Jiná situace je u oprav a údržby, jejichž potřeba může být důležitá jak pro udržování bytu v dobrém stavu, tak pro bezpečnost a hygienické podmínky v domě, v případě např. opravu rozvodu vody nebo revize elektroinstalace. Pokud tedy nájemce přístup do bytu neumožní, porušuje povinnost vyplývající z nájmu. A pokud by neumožňoval přístup do bytu opakovaně a pronajímateli by z toho vznikla vážná újma, dopustil by se patrně hrubého porušení povinností.

Pro posouzení, zda se nájemce výše uvedenými jednáními nájemce dopustí hrubého porušení, nebo dokonce zvláště závažného porušení povinností vyplývajících z nájmu, bude vždy důležité posuzovat intenzitu takového jednání a jeho důsledky. K tomu se již dříve vyjádřil Nejvyšší soud takto: „*K hlediskům pro posouzení intenzity porušení nájemcových povinností nepochybně patří okolnost, zda nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu (případně v jaké výši), zda způsobil újmu na právech či oprávněných zájmech jiných subjektů (např. ostatních nájemců bytů v domě), jaká byla motivace jeho jednání, dále také okolnost, zda dosud řádně plnil své povinnosti nájemce bytu, eventuálně jaká doba uplynula od porušení nájemcových povinností do dne dání výpovědi z nájmu byt.*“⁶⁵

Ad b) Odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin, který spáchal na pronajímateli, členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí ve stejném domě, kde je nájemcův byt, případně pro úmyslný trestný čin spáchaný proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází podle § 2288 odst. 1 písm. b) NOZ

V předchozím občanském zákoníku podobný výpovědní důvod nebyl. Pokud se tedy dříve nájemce dopustil trestného činu proti pronajímateli apod., mohl mu být

⁶⁴ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005

⁶⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008

vypovězen nájem podle § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ, tedy pro porušování dobrých mravů v domě, jak vyplývá i z dosavadní judikatury.⁶⁶

Jak vyplývá z dikce ustanovení, musel by případný rozsudek nabýt právní moci. Pokud by byl později zrušen v důsledku mimořádných opravných prostředků, již by to na skončení nájemního vztahu nemělo vliv.⁶⁷

Pokud jde o trestné činy proti osobám, jsou chráněni pouze pronajímatel, členové jeho domácnosti a ostatní osoby ve stejném domě bydlící. Nikoliv tedy jejich rodinní příslušníci či např. návštěvy. Avšak v případě, že by byl nájemce odsouzen za trestný čin proti těmto osobám, mohlo by to být hodnoceno jako porušení pravidel obvyklých pro chování v domě, případně podle § 2288 odst 1 písm. d) NOZ jako jiný obdobně závažný důvod s tříměsíční výpovědní dobou. Trestné činy, které pro tento výpovědní důvod připadají v úvahu, budou hlavně trestné činy proti životu (§ 140 TZ – vražda, § 141 TZ – zabití), proti zdraví (§145 TZ – těžké ublížení na zdraví a násl.), ohrožující život nebo zdraví (§ 150 TZ – neposkytnutí pomoci, § 158 TZ - rvačka), proti svobodě nebo proti právu na ochranu osobnosti (§ 178 TZ - porušování domovní svobody, § 184 TZ pomluva), proti lidské důstojnosti v sexuální oblasti (§ 185 TZ – znásilnění) a trestné činy proti rodině a dětem (§ 199 TZ – týrání osoby žijící ve společném obydlí).⁶⁸

Dále je chráněn všechn cizí majetek, který se v domě nachází. Půjde tedy o majetek, který danému nájemci nepatřil. Poškození, zcizení popřípadě jiný útok na majetek, který pronajímateli nebo osobám v domě bydlícím patří, avšak v domě se nenachází, nemůže být důvodem pro podání výpovědi z nájmu podle tohoto ustanovení a bude tak muset být posouzeno podle jiných. Půjde zde především o trestné činy jako např. krádež - § 205 TZ, neoprávněné užívání cizí věci - § 207 TZ, neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru - § 208 TZ nebo poškození cizí věci - § 228 TZ.

⁶⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004, uveřejněný pod číslem 51/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek

⁶⁷ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, sv. V, str. 1289

⁶⁸ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 53

Ad 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 podle § 2288 odst. 1 písm. c) NOZ

Předchozí občanský zákoník obsahoval tento výpovědní důvod v § 711a odst. 1 písm. b) ObčZ. Jak jsem již výše uvedl, druhá část tohoto ustanovení upravující vypovězení nájmu z důvodu dlouhodobých oprav nebyla do NOZ převzata a tyto situace jsou nově řešeny jinak podle § 2259 – 2262 NOZ.

Neurčitý pojem veřejný zájem obsažený v hypotéze této právní normy ponechává konkretizaci tohoto výpovědního důvodu soudní praxi.⁶⁹ Z nepočetné dosavadní judikatury vyplývá, že veřejný zájem, který opravňuje k vypovězení nájmu, nemůže být tvrzen pouze pronajímatelem, ale musí být autoritativně konstatován orgánem veřejné moci, především rozhodnutím stavebního úřadu.⁷⁰ Pokud by šlo o vyvlastnění domu z důvodu veřejného zájmu, samotný zákon o vyvlastnění č. 184/2006 Sb. obsahuje v § 7 odst. 2 právo pronajímatele nájem vypovědět, pokud dalším užívání bytu nebo domu brání účel vyvlastnění. V praxi se tak tento výpovědní důvod uplatní hlavně v případě rozhodnutí stavebního úřadu, které nařizuje odstranění stavby podle § 129 odst. 1 StavZ, jelikož: „*ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob, a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav stavby.*“ Jiná by byla situace, kdyby stavební úřad nařídil pronajímateli jako vlastníku budovy provedení nutných zabezpečovacích prací podle § 135 odst. 2 StavZ.⁷¹ Zde totiž nemusí být naplněna podmínka, že byt nebude možné vůbec užívat, jako v případě odstranění stavby. Může jít o situaci, kdy je průčelí budovy v zanedbaném stavu a padající úlomky ohrožují lidi, kteří kolem budovy chodí. V tomto případě bude nejspíš možné byt nadále užívat a pronajímatel by takto nájem vypovědět nemohl.

Ad d) Jiný obdobně závažný důvod

⁶⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2009, sp. zn. 26 Cdo 1642/2008

⁷⁰ Např. Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. září 1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99

⁷¹ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 68

Jak jsem již uvedl, upřesnění jiného obdobně závažného důvodu bude věcí judikatury. Důvodová zpráva k NOZ pouze stanoví, že tento pojem má být vykládán restriktivně. Případy chování nájemce, které by byly svou povahou a intenzitou srovnatelné s doposud vyjmenovanými výpovědními důvody, by mohly být:

- Opakované páchaní přestupků proti občanskému soužití na pronajímateli nebo osobách v domě žijícím podle § 49 zákona o přestupcích č. 200/1990 Sb.
- Opakované páchaní přestupků proti cizímu majetku v domě se nacházejícím podle § 50 zákona č. 200/1990 Sb.
- Odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin, který spáchal na rodinných příslušnících pronajímatele nebo jiných obyvatel domu, kteří však v domě nebydlí.
- Odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin, který spáchal na cizím majetku pronajímatele nebo jiných obyvatel domu, který se však v domě nenacházel.

4.7.1.2 Výpověď nájmu na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů na straně pronajímatele podle § 2288 odst. 2 NOZ

Druhou skupinou jsou výpovědní důvody na straně pronajímatele podle § 2288 odst. 2 NOZ. Jak z ustanovení vyplývá, lze je možné užít pouze u nájmu na dobu neurčitou a vyplývají ze situace, kdy:

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

Oproti první skupině výpovědních důvodů je zde výčet taxativní a logicky nemůže být užít, pokud je pronajímatelem právnická osoba.⁷² Předchozí občanský zákoník upravoval výpovědní důvod na straně pronajímatele v § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ. Byl podmíněn přivolením soudu, avšak mohl být použit i pro nájemní vztah uzavřený na dobu určitou. V NOZ dochází k jeho upřesnění a zároveň rozšíření okruhu osob, kvůli kterým může pronajímatel vypovědět nájem podle § 2288 odst. 2 písm. b), především o rodinné příslušníky manžela. Na druhou stranu předchozí občanský zákoník nepodmiňoval užití bytu pro manžela návrhem na rozvod či rozvodem samotným. Pro úplnost je třeba dodat, že podle § 3020 NOZ platí ustanovení týkající se práv a povinností manželů také pro registrované partnery.

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

Jak vyplývá z dikce ustanovení, není tento výpovědní důvod podmíněn bytovou potřebou pronajímatele nebo jeho manžela, jak tomu bylo v ObčZ. Judikatura tuto podmínku upřesňovala tak, že: „*podle soudní praxe je bytová potřeba pronajímatele dána v případech, že nemá vlastní byt, bydlí v bytě o menší podlahové výměře, hůře vybaveném, než je byt nájemce, bydlí v místě vzdálenějším od pracoviště či města anebo jako vlastník či spoluvlastník chce realizovat své vlastnické právo.*“⁷³

U pronajímatele není stanovena žádná další podmínka, pokud má byt užívat on. Pokud by měl byt užívat jeho manžel, musí zde však být splněna podmínka, že hodlá opustit společnou domácnost a již byl podán návrh na rozvod, nebo již bylo manželství rozvedeno. To se tedy může týkat pouze případu, kdy je byt ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů podle § 709 NOZ, protože pokud by byl byt ve společném jmění manželů podle stejného ustanovení, byli by pronajímateli oba a nemuseli by tak dokládat případný rozvod.

⁷² ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, sv. V, str. 1291

⁷³ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 4118/2008

NOZ v § 743 odst. 3 výslovně připouští, aby se manželé dohodli, že budou žít trvale odděleně. I dříve zákon o rodině jednak požadoval, aby manželé žili spolu, zároveň však připouštěl, aby tomu tak nebylo.⁷⁴ Z tohoto pohledu jde o výrazné zpřísnění úpravy pro pronajímatele.

Ad b) Pronajímatel byt potřebuje pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v linii přímé nebo vedlejší v druhém stupni

U tohoto výpovědního důvodu došlo k již zmíněnému rozšíření okruhu osob, pro které může být vypovězen nájem z důvodu jejich bytové potřeby, oproti § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ. U pronajímatele již není výčet omezený, mohou jimi tedy být všichni příbuzní. U příbuzných manžela pronajímatele jde pak o jeho ascendenty, descendenty a sourozence podle § 772 NOZ.

Zde již však musí být naplněna podmínka bytové potřeby příbuzných, ve prospěch kterých je nájem vypovídán. Půjde tedy o situace, kdy nedisponují právním titulem, který jim umožňuje trvalé bydlení, hlavně vlastnické právo či nájem jiného bytu. Stejně bude hodnoceno, pokud budou mít pronajatý byt, ale nájem bude končit či budou bydlet v podnájmu.⁷⁵ Jak vyplývá z judikatury, nemusí být právně významné, že pronajímatel disponuje ještě jiným volným bytem, může to však být důležité pro posouzení slučitelnosti takové výpovědi s dobrými mravy.⁷⁶

Pro oba výpovědní důvody podle § 2289 platí, že pokud pronajímatel byt nevyužije do jednoho měsíce od jeho vyklizení k účelu uvedenému jako výpovědní důvod, má povinnost nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu. Jak vyplývá i z důvodové zprávy k NOZ, chrání toto ustanovení nájemce pro případ, kdy by pronajímatel chtěl pouze využít tento výpovědní důvod a poté by byt pronajal někomu jinému nebo ho nechal prázdný. Předchozí občanský zákoník obsahoval stejnou sankci

⁷⁴ SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vyd. Praha: Vodnář, 2003, str. 104

⁷⁵ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 75

⁷⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 4118/2008

pro pronajímatele v § 711a odst. 4 ObčZ, který sice nestanovil možnost nájemce požadovat pronajmutí bytu zpět, ale úprava případné vzniklé škody byla konkrétnější. Kromě stěhovacích nákladů mohl soud uložit pronajímateli i uhrazení rozdílu ve výši nájemného, které měl před výpovědí a které má v náhradním bytě, a to až na dobu pěti let. Judikatura pak pro ochranu nájemce dovodila povinnost pronajímatele uvést, ve prospěch které osoby byt potřebuje, jelikož bez toho je: „*vyločena možnost adekvátní obrany nájemce, a to zejména v případě, kdy pronajímatel má více dětí a každé z nich má jinou bytovou potřebu*“⁷⁷

Z důvodu, že byly výpovědi z důvodů na straně pronajímatele podmíněny přivolením soudu, zabývala se judikatura často i jejich souladem s dobrými mravy. To se dá očekávat i do budoucna. Pokud tedy pronajímatel splní všechny zákonné podmínky pro podání výpovědi nájmu z důvodů podle § 2288 odst. 2 NOZ, je třeba podle Nejvyššího soudu přihlídnout i okolnostem na straně nájemce jako: „*zjištěný věk, zdravotní stav a důsledky, které by mohla mít pro zdravotní stav nájemce změna prostředí*“⁷⁸ To by ale mohlo vést k přílišnému omezení vlastnického práva pronajímatele, a tak je stejně nutné přihlídnout i k okolnostem na straně pronajímatele, zdali je po něm možné: „*spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jeho práva (práva domáhat se přivolení k výpovědi) dočasně odepřena*“⁷⁹

4.7.1.3 Výpověď nájmu pro zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce bez výpovědní doby podle § 2291 NOZ

Okamžitou výpověď z nájmu pronajímatelem podle § 2291 NOZ předchází občanský zákoník neobsahoval a jde tedy o výraznou změnu. Jak vyplývá z důvodové zprávy, má tato výpověď jednoznačně sankční charakter a předpokládá tedy nemalou intenzitu závadného chování nájemce, tedy větší než v případě hrubého porušení povinností. Je možné ji využít jak u nájmu na dobu neurčitou, tak i na dobu určitou. NOZ v § 1998 odst. 2 stanoví, že pokud lze závazek vypovědět bez výpovědní doby,

⁷⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006, uveřejněný pod číslem 28/2008 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek

⁷⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. listopadu 2004, sp. zn. 26 Cdo 2695/2003

⁷⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. listopadu 2004, sp. zn. 26 Cdo 2695/2003

zaniká účinností výpovědi. Její účinky tedy nastávají dojitím nájemci a pronajímatel má právo požadovat bezodkladné odevzdání bytu, nejpozději do jednoho měsíce podle § 2291 odst. 1 NOZ. Jak dále vyplývá z § 2295 NOZ, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného za dobu od skončení nájmu do skutečného odevzdání bytu.⁸⁰

Podmínkou pro okamžité vypovězení nájmu je předchozí výzva nájemci, aby v přiměřené době své závadné chování změnil, nebo aby odstranil protiprávní stav, jinak se k výpovědi nepřihlíží podle § 2291 odst. 3 NOZ. Ačkoliv není předepsána forma ani obsahové náležitosti takové výzvy, lze dovodit, že by měla být z důvodu případného soudního řízení písemná. Dále by měla být splněna, stejně jako u všech výpovědí, podmínka dostatečné určitosti, tedy popsání skutkového stavu, který pronajímatel hodnotí jako závadný, a dále také poskytnutí přiměřené lhůty k jeho odstranění. Pokud by však pronajímatel svou výzvou požadoval pouze, aby se určité chování neopakovalo, není k tomu přiměřená lhůta nutná.

Jestliže by nájemce s výpovědí nesouhlasil a chtěl by podle § 2290 NOZ podat návrh soudu na přezkoumání její oprávněnosti, měl by tak učinit bezodkladně a popřípadě i navrhnout soudu vydání předběžného opatření, aby nemusel byt do jednoho měsíce odevzdat.⁸¹ Jak jsem však psal již výše pro výpovědi pronajímatele obecně, pokud by se nájemce rozhodl byt neodevzdat a neměl by k tomu předběžné opatření soudu, mohl by pronajímatel podat žalobu na vyklizení bytu, avšak soud by patrně takové řízení přerušil až do pravomocného rozhodnutí o oprávněnosti výpovědi.

V § 2291 odst. 2 NOZ jsou demonstrativně vyjmenovány druhy zvlášť závažného porušení nájemcových povinností, pro které je možné nájem okamžitě vypovědět. Jde o případy, kdy nájemce nezaplatí nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců, poškozují-li byt či dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí a pokud užívá byt neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

⁸⁰ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, sv. V, str. 1300

⁸¹ KABELKOVÁ, DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, str.344

- Nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců

V předchozím občanském zákoníku bylo v § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ stanoveno, že pokud nájemce nezaplatil nájemné a služby ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a služeb, jde o hrubé porušení povinností a pronajímatel tak mohl nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou. Rozhodující tedy byla výše dluhu a ne délka prodlení. Tato úprava byla ovšem do občanského zákoníku zavedena novelizací zákonem č. 107/2006 Sb. účinného od 31. března 2006. Předtím platilo, že nájemce hrubě porušil své povinnosti, pokud nezaplatil nájemné a služby za dobu delší než tři měsíce. Judikatura však i po této novele stanovila, že neplacením nájemného: *„je vedle situace, kdy z titulu nájemného není placena žádná částka, rovněž situace, kdy nájemce neplatí nájemné v plné výši, tj. je placeno v nižší částce než dohodnuté.“*⁸² Ze stejného rozhodnutí pak ještě vyplývá, že měsíce, za které nájemce nezaplatil nájemné vůbec nebo jen část, nemusí jít přímo za sebou.

NOZ se tedy vrací k původní úpravě s tím rozdílem, že nyní je rozhodující prodlení v délce alespoň tří měsíců. Pokud je o situaci, kdy nájemce ještě před doručením výpovědi nájemné uhradí, a případně se obrátí na soud s návrhem na přezkoumání její oprávněnosti, nebude patrně doplacení nájemného samo o sobě důvodem, pro který by mohla být výpověď posouzena jako neoprávněná s ohledem na dobré mravy. Musela by k tomu ještě přistoupit např. tíživá sociální situace na straně nájemce, pro kterou nemohl nájemné uhradit dříve.⁸³ Jak dále z judikatury vyplývá, měl by pronajímatel s ohledem na určitost právního jednání přesně specifikovat, za které měsíce a kolik nájemce dluží na nájemném a službách. Pro případ spornosti mezi stranami ohledně dlužného nájemného, lze využít podle § 2253 odst. 1 NOZ notářské úschovy. Pokud tak nájemce učiní a vyrozumí o tom pronajímatele, nelze nájem vypovědět pro nezaplacení nájemného.

⁸² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 287/2010

⁸³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. srpna 2010, sp. zn. 26 Cdo 2000/2008

Specifickou otázkou, na kterou bude muset odpovědět až judikatura, je, zdali bude možné vypovědět nájem, pokud nájemce nezaplatí nájemné za dobu kratší než tři měsíce nebo pokud platí nájemné opakovaně později, než je dohodnuto ve smlouvě. Jelikož jde o základní povinnost nájemce, lze se patrně přiklonit k závěru, že jde o hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu. Pronajímatel by tedy mohl vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou, ovšem měl by nájemce nejdříve vyzvat, aby toto jednání napravil.

- Poškození bytu či domu závažným nebo nenapravitelným způsobem

Dřívější právní úprava řešila podobnou situaci možnostmi pronajímatele odstoupit od smlouvy podle § 679 odst. 3 ObčZ, což však mělo účinky *ex tunc* a bylo nutné řešit případné vydání bezdůvodného obohacení.⁸⁴ Tak tomu tedy v NOZ již není, avšak úprava je stále velmi obecná. K poškození může dojít jak úmyslně, tak i z nedbalosti. Z judikatury vyplývá, že poškozením domu jsou takové změny, které snižují jeho majetkovou hodnotu. Může jít o poškození bytu nájemce, společných prostor a zařízení, ale i poškození bytu jiného nájemce. Nemusí nutně dojít k nezpůsobilosti bytu k řádnému užívání. Mezi poškození se však nepočítá pouze běžné opotřebení. Odpovědnost nájemce je dána, pokud škodu způsobil on nebo osoby, které s ním bydlí.⁸⁵ Co se týče výše způsobené škody jako podmínky pro okamžité vypovězení nájmu, bude patrně její upřesnění až na v soudní praxi.

- Způsobení jinak závažné škody nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí

Zde půjde o obdobu výše zmíněného případu hrubého porušení povinností nájemce, totiž o opakované porušování pravidel, která jsou obvyklá pro chování v domě, ze strany nájemce podle § 2256 odst. 2 NOZ. Zde však půjde o vyšší intenzitu

⁸⁴ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 48

⁸⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2014, sp. zn. 25 Cdo 1826/2014

porušení, kvůli které je na místě vypovědět nájem okamžitě. Může jít o případy, kdy nájemce opakovaně slovně či fyzicky napadá ostatní obyvatele domu, často ruší noční klid či znečišťuje společné prostory.⁸⁶

- Neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno

Opět jde o období hrubé porušení povinností, spočívající v opakovaném porušování pravidel, která jsou obvyklá pro chování v domě, s vyšší intenzitou. Jelikož účelem nájmu bytu je vždy bydlení, bude se tento výpovědní důvod používat tam, kde jiný účel dosahuje výrazné intenzity. Pronajímatel ale nemůže takto nájem vypovědět, pokud by se odvolával na zakázaná ujednání obsažená ve smlouvě podle § 2235 odst. 1 NOZ, tedy pokud by smlouva např. zakazovala nájemci v bytě i pracovat či podnikat. Půjde tedy o situace, kdy by takové podnikání přesahovalo únosné meze a výrazně obtěžovalo ostatní obyvatele domu, např. provozování nočního klubu v bytě.

4.7.1.4 Výpověď v případě smrti nájemce s dvouměsíční výpovědní dobou podle § 2283 odst. 1 NOZ

O následcích smrti nájemce jsem psal již výše v kapitole 4.5. Pokud tedy nedojde k přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti nebo bydlel sám, přejde nájem na nájemcova dědice. V takovém případě dává zákon v § 2283 NOZ jak pronajímateli, tak i nájemcovu dědici možnost nájemní vztah ukončit výpovědí s dvouměsíční výpovědní dobou. Pronajímatel tak musí učinit v tříměsíční subjektivní lhůtě po tom, co se dozvěděl o úmrtí nájemce, že nájem na členy jeho domácnosti nepřešel a kdo je dědicem, popřípadě správcem pozůstalosti. NOZ pamatuje i na situaci, kdy se nepodaří zjistit kdo je dědicem do šesti měsíců po smrti nájemce. Aby nedocházelo k přílišnému omezování vlastnického práva pronajímatele, může po této

⁸⁶ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 50

lhůtě podle § 2284 byt vyklidit, věci na náklad případného dědice uschovat a následně i prodat.

4.7.2 Výpověď ze strany nájemce

Předchozí občanský zákoník umožňoval nájemci vypovědět nájem na dobu určitou i neurčitou bez odůvodnění, jedinou podmínkou byla písemná forma a výpovědní lhůta nesměla být kratší než tři měsíce. Byl tedy oproti pronajímateli, který mohl vypovědět pouze z taxativně vyjmenovaných důvodů a zčásti s přivolením soudu, výrazně zvýhodněn. Nový občanský zákoník stále obsahuje nájemcovo právo vypovědět nájem na dobu neurčitou bez uvedení důvodu. Změna však nastává u nájmu na dobu určitou podle § 2287 NOZ, kde je nyní výpověď nájemce umožněna pouze v případě podstatné změny okolností, z nichž strany při uzavírání nájemní smlouvy vycházely. Další výraznou změnou je i možnost okamžité výpovědi nájemce, pokud pronajímatel zvláště závažně porušuje své povinnosti. A jelikož je nově řešen přechod nájmu v případě úmrtí nájemce, má nájemcův dědic stejně jako pronajímatel právo v tomto případě nájem vypovědět. Specifický způsob pak stanoví § 2222 odst. 1 NOZ, který umožňuje dohodnout si ve smlouvě právo nájem vypovědět v případě změny vlastnictví. Jak dále vyplývá z § 2224 NOZ, je tak možné učinit pouze ve prospěch nájemce.

4.7.2.1 Výpověď nájmu na dobu neurčitou

Podle § 2204 odst. 1 NOZ platí, stejně jako předtím podle § 686 odst. 2 ObčZ, že pokud si strany neujednají dobu trvání nebo den skončení nájmu, jde o nájem na dobu neurčitou. NOZ, ve svých zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a domu, úpravu výpovědi z nájmu na dobu neurčitou ze strany nájemce neobsahuje, použije se tedy obecná úprava nájmu. Podle § 2231 odst. 1 NOZ může nájem ujednaný na dobu neurčitou skončit výpovědí jedné ze stran. Pro nemovitosti je stanovena tříměsíční výpovědní doba. Druhý odstavec pak stanoví, že tato výpověď nemusí být odůvodněna.

Jde o nájemcovo právo, které nemůže být smluvně omezeno. Pokud by tomu tak bylo, šlo by zkrácení nájemcova práva podle § 2235 odst. 1 NOZ a k takovému ustanovení by se nepřihlíželo.

NOZ nově obsahuje v § 2204 odst. 2 úpravu pro nájmy sjednané na dobu delší než padesát let. Jak vyplývá z důvodové zprávy, je tomu tak proto, že dřívější soudní praxe se takovými nájmy zabývala, konkrétně Nejvyšší soud ohledně nájmu ujednaného na dobu sta let stanovil, že: „*ujednání o délce nájmu přesahujícího obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou. Zastává proto závěr, podle něhož takové ujednání svědčí pro závěr, že obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou.*“⁸⁷ Nebyla tedy stanovena přesná doba, kdy jde ještě o nájem na dobu určitou a kdy již na dobu neurčitou, což přinášelo do nájemních vztahů prvek nejistoty. NOZ tedy již v § 2204 odst. 2 přesně stanoví, že pokud je nájem ujednaný na dobu delší než padesát let, má se za to, že jde o nájem na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

4.7.2.2 Výpověď nájmu na dobu určitou pro podstatnou změnu okolností podle § 2287 NOZ

Již výše zmíněná změna ohledně nájemcovy výpovědi z nájmu ujednaného na dobu určitou posiluje postavení pronajímatele. Podle § 2287 totiž nájemce může v tomto případě vypovědět nájem, jen když se změní okolnosti, z nichž strany při uzavírání nájemní smlouvy zřejmě vycházely a to v takové míře, že po nájemci nelze rozumně požadovat pokračování v nájmu. Jak stanoví důvodová zpráva, jde o výraz výhrady *clausula rebus sis stantibus* a jako příklad uvádí, pokud nájemce získá práci v jiném místě, kam by musel obtížně dojíždět. Další případy, při kterých by bylo možné nájem na dobu určitou takto vypovědět, určí patrně až soudní praxe, ale jako

⁸⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004

pravděpodobný důvod se jeví především tíživá sociální situace, pokud by např. nájemce ztratil práci a nebyl nadále schopen platit ujednané nájemné apod.⁸⁸

V § 2287 NOZ není sice stanovena výpovědní doba, avšak nalezneme ji ve výkladovém stanovisku č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, podle kterého se analogicky uplatní tříměsíční výpovědní doba, jak je stanovena v § 2231 odst. 1 NOZ pro nájem na dobu neurčitou.⁸⁹

Ačkoliv NOZ výslovně nestanoví jako u výpovědi pronajímatele povinnost odůvodnění, musí být výpověď nájmu na dobu určitou ze strany nájemce odůvodněna, jinak by se jednalo o neurčité právní jednání podle § 553 odst. 1 NOZ. Nájemce by totiž měl popsat skutkový stav, kvůli kterému potřebuje nájem na dobu určitou ukončit.

Nájemce jako slabší smluvní strana není omezen jako pronajímatel v § 2235 odst. 1 NOZ a je tedy možné v jeho prospěch stanovit i jiné výpovědní důvody, než jaké uvádí zákon, popřípadě i vypovězení nájmu na dobu určitou bez výpovědního důvodu, jak tomu bylo do 31. prosince 2013. V tomto směru jde jen otázku dohody nájemce s pronajímatelem při uzavírání nájemní smlouvy a takováto ujednání budou platná.

4.7.2.3 Výpověď nájmu pro zvlášť závažné porušení povinností pronajímatele bez výpovědní doby

Stejně jako v případě nájemce může dojít i u pronajímatele k porušování jeho povinností vyplývajících z nájmu. V případě, že porušení povinností dosáhne větší intenzity, má nájemce právo vypovědět nájem okamžitě. Jde tedy o výpovědní důvody sankční. Předchozí občanský zákoník institut okamžité výpovědi ze strany nájemce, stejně jako ze strany pronajímatele, neznal. Obdobný charakter však mělo odstoupení od smlouvy podle § 679 odst. 1 a 2 ObčZ.⁹⁰ V ustanoveních, týkajících se nájmu bytu a domu, obsahuje právo nájemce podat okamžitou výpověď § 2266 NOZ, a to z důvodu

⁸⁸ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, Svazek V, str. 1284

⁸⁹ Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014, dostupné z internetu: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_21.pdf

⁹⁰ KABELKOVÁ, DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, str.274

poškození bytu nebo domu způsobená okolnostmi, za které nájemce neodpovídá. Dále v § 2268 NOZ nalezneme odkaz na obdobné použití ustanovení § 2264 až 2266 NOZ o poškození a vadě bytu. V § 2268 odst. 1 NOZ v případě, že užívání bytu brání právo třetí osoby, v druhém odstavci pak v případě, kdy užívání bytu brání ustanovení zákona anebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona. Mezi obecná ustanovení o nájmu, která umožňují nájemci podat okamžitou výpověď, patří § 2226 odst. 2 NOZ o částečném zániku věci, dále § 2227 NOZ o nepoužitelnosti k ujednanému nebo obvyklému účelu a § 2232 NOZ, který upravuje možnost výpovědi v případě, kdy jedna strana porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a druhé straně tímto způsobí značnou újmu.

Stejně jako v případě výpovědi nájmu na dobu určitou, i zde by měla být výpověď odůvodněna, konkrétně by měl nájemce specifikovat porušení pronajímatelových povinností a popsat i své kroky, kterými se marně domáhal nápravy. Výpověď je v těchto případech účinná již dojitím pronajímateli podle § 1998 odst. 2 NOZ.

- Poškození nebo vada bytu způsobená okolnostmi, za které nájemce neodpovídá podle § 2266 NOZ

Jak § 2266 NOZ stanoví, v případě, že pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby za předpokladu, že prodlení pronajímatele s odstraňováním poškození nebo vady, či samo poškození nebo vada představují hrubé porušení povinnosti pronajímatele. Jak z uvedeného ustanovení vyplývá, NOZ stanoví pro výpověď nájemce jinou konstrukci, protože v tomto případě stačí hrubé porušení povinností k okamžité výpovědi, na rozdíl od výpovědi pronajímatele, kde při hrubém porušení povinností nájemcem může pronajímatel podat výpověď s tříměsíční výpovědní dobou. Důvodová zpráva bližší vymezení nenabízí, pouze stanoví, že jde o běžná ustanovení o vadách bytu a právech a povinnostech s tím spojených.

Povinnost pronajímatele odstranit poškození nebo vadu vyplývá z § 2265 odst. 1 NOZ a je podmíněna oznámením nájemce, bez kterého by se pronajímatel ani nemusel o poškození nebo vadě dozvědět. Oznámení nájemce nemá v NOZ předepsanou formu ani obsah, ale jako vždy je lepší pro případné dokazování forma písemná a z obsahu by mělo být možné vyčíst, o jaké poškození nebo vadu se konkrétně jedná. V předchozím občanském zákoníku byla tato povinnost stanovena v § 692 odst. 1 ObčZ. Ve smyslu výpovědního důvodu ze strany nájemce se musí jednat o poškození nebo vadu, za které nájemce neodpovídá. Může jít např. o prasklé vodovodní potrubí, kdy voda prosakuje do bytu nájemce nebo porucha vytápění či ohřevu vody. Naopak nepůjde o poškození nebo vady, které spadají pod běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu podle 2257 odst. 2 NOZ. Ačkoliv není pojem běžné údržby v NOZ definován, nadále se podle výkladového stanoviska č. 15 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti může vycházet ze zrušeného nařízení vlády č. 285/1995 Sb., kterým se prováděl občanský zákoník a kde bylo v § 5 a 6 přesně vymezeno, které opravy se považují za běžnou údržbu hrazenou nájemcem. V praxi se často na tyto ustanovení v nájemních smlouvách odkazuje, poté platí jako smluvní ujednání. Při absenci takového ujednání v nájemní smlouvě je lze nicméně zohledňovat jako tzv. *soft law*.⁹¹

Pokud pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu bezodkladně po jejich oznámení, může nájemce buď podle 2265 odst. 2 NOZ sám poškození nebo vadu odstranit a požadovat po pronajímateli náhradu nákladů, popřípadě slevu z nájemného, nebo může nadále trvat na tom, aby poškození nebo vadu odstranil pronajímatel a dát mu k tomu dodatečnou lhůtu.⁹² Teprve když pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě, a lze to posoudit jako hrubé porušení povinností, může nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby. O jaké poškození nebo vadu se bude jednat a jak dlouhá by měla být dodatečná lhůta, aby bylo možné věc posoudit jako hrubé porušení povinností pronajímatele, uvidíme až ze soudní praxe. Osobně se domnívám, že by pronajímatel začít jednat s nájemcem v řádu dnů, poškození nebo vadu si prohlédnout, popřípadě domluvit prohlídku odborníkem a navrhnout postup.

⁹¹ Výkladové stanovisko č. 15 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014, dostupné z internetu: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_15.pdf

⁹² ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, Svazek V, str. 1241

Lhůta pro opravu bude jistě rozdílná podle povahy poruchy, vodítkem by tedy nejspíš měla být objektivně možná doba pro opravu konkrétního poškození nebo vady. O hrubé porušení povinností pronajímatele patrně půjde v případě, když se s opravou nezačne do měsíce, popřípadě pronajímatel nebude vůbec komunikovat.

Jak dále stanoví § 2266 NOZ, nejen prodlení pronajímatele, ale i poškození nebo vada sama může znamenat hrubé porušení povinností pronajímatele. Zde půjde o speciální úpravu k § 2227 NOZ o nepoužitelnosti věci k ujednanému, popřípadě obvyklému účelu, zde tedy k účelu bydlení. Poškození nebo vada musí v tomto případě dosáhnout takové intenzity, že v bytě nebo domě není vůbec možné bydlet. Může jít např. o situaci, kdy v důsledku nevhodné stavební úpravy domu začne v bytě stoupat vlhkost do takové míry, že se stane ze zdravotního hlediska zcela nevhodný pro bydlení.

- Užívání bytu brání právo třetí osoby podle § 2268 odst. 1 NOZ

Případy, kdy třetí osoba uplatňuje svá práva k předmětu nájmu, jež jsou neslučitelná s právy nájemce, upravoval v předchozím občanském zákoníku § 684 ObčZ. Podle něj pokud pronajímatel nezjednal v přiměřené lhůtě nápravu, mohl nájemce odstoupit od smlouvy.⁹³

Úprava v § 2268 odst. 1 NOZ, jež odkazuje na obdobné použití § 2264 až 2266 NOZ ohledně poškození a vadách bytu, je speciální k § 2211 a 2212 NOZ. V případě, že třetí osoba uplatňuje právo k předmětu nájmu, měl by o tom nájemce předně pronajímatele informovat. Podle § 2212 odst. 1 NOZ, jež se použije podpůrně, požádá-li nájemce o to, poskytne mu pronajímatel ochranu, což může být např. žalobě proti této třetí osobě, dohoda s ní apod.⁹⁴ Pokud tato ochrana nebude dostatečná, může ho nájemce vyzvat, aby věc napravil. Jestliže tak pronajímatel neučiní ani v dodatečné lhůtě, je nájemce oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby podle § 2266 NOZ ve spojení s § 2268 odst. 1 NOZ. Musí však být splněna podmínka, že porušení povinností

⁹³ KABELKOVÁ, DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, str.279

⁹⁴ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 91

pronajímatele nebo samotný zásah třetí osoby dosahuje takové intenzity, že je možné posoudit jako hrubé porušení povinností pronajímatele.

- Užívání bytu brání ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci podle § 2268 odst. 2 NOZ

Zde půjde opět o speciální úpravu k § 2227 NOZ o nepoužitelnosti předmětu nájmu k účelu, který byl ujednáán nebo je obvyklý. Opět zde také v § 2268 odst. 2 NOZ nalezneme odkaz k použití ustanovení o poškození a vadách bytu v § 2264 až 2266 NOZ.

První případ, tedy když užívání bytu brání ustanovení zákona, bude patrně dopadat zejména na situace, kdy nájemce zjistí, že byt, který má pronajatý není určen k bydlení. Tato skutečnost nemůže být podle § 2236 odst. 2 NOZ nájemci na újmu, pronajímatel tak nemůže např. namítat neplatnost nájemní smlouvy. A contrario však pronajímateli tato skutečnost na újmu být může, nájemce nemůže být nucen v takovém bytě bydlet a může tedy vypovědět nájem bez výpovědní doby.⁹⁵

V druhém případě, tedy pokud užívání bytu brání rozhodnutí orgánu veřejné moci, půjde především o rozhodnutí stavebního úřadu, která jsem zmínil již v kapitole 4.7.1.1 o výpovědi pronajímatele z důvodu veřejného zájmu. Právo nájemce vypovědět nájem v situaci, kdy rozhodnutí orgánu veřejné moci znemožňuje řádné užívání bytu je komplementárním s právem pronajímatele vypovědět nájem v případě, kdy má být byt vyklizen podle § 2288 odst. 1 písm. NOZ. V praxi půjde zejména o rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 StavZ a o vyklizení stavby podle § 140 StavZ. Dále může jít i o rozhodnutí o provedení nutných zabezpečovacích prací podle § 135 odst. 2 StavZ nebo o provedení nezbytných úprav podle § 137 odst. 1 StavZ. Zde ale bude nutné posoudit, zda závady, pro které byla tato rozhodnutí vydána, brání nájemce v užívání bytu.

- Částečný zánik bytu nebo domu podle § 2226 odst. 2 NOZ

⁹⁵ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, Svazek V, str. 1177

Částečný zánik bytu nebo domu jsem již zmínil v kapitole 4.6 o zániku nájmu bytu pro nemožnost plnění. Podle § 2226 odst. 2 NOZ má v takové situaci nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, prominutí nájemného, nebo může vypovědět nájem bez výpovědní doby. V praxi může jít pravděpodobně o problematiku přestaveb bytu nebo domu. Jak stanoví § 2259 NOZ, obecně je k takové úpravě nutný souhlas nájemce. Pouze jestliže nedojde ke snížení hodnoty bydlení a úpravu lze provést bez většího nepohodlí pro nájemce, popřípadě je úprava prováděna na příkaz orgánu veřejné moci nebo kvůli odvrácení zvlášť závažné újmy, není nájemcova souhlasu třeba. Pokud by tedy k úpravě bylo třeba souhlasu nájemce, patrně by se dohodli i na úpravě do budoucna. Příklad, kdy souhlas potřeba není, avšak úprava nesníží hodnotu bydlení zde nelze vzít v úvahu, neboť zánikem části bytu nutně dojde ke snížení hodnoty bydlení. Pokud by pronajímatel prováděl úpravy na příkaz orgánu veřejné moci, mohl by nájemce dát výpověď pro bránění užívání bytu podle § 2268 odst. 2 NOZ. V úvahu tedy přichází pouze možnost, že byt zčásti zanikne v důsledku odvrácení zvlášť závažné újmy pronajímatelem. Taková situace ale nejspíš nebude častá.

- Zvlášť závažné porušování povinností pronajímatele a tím způsobená závažná újma nájemci podle § 2232 NOZ

Toto ustanovení je formulováno velmi obecně. Důvodová zpráva k němu pouze stanoví, že lze očekávat vypracování seznamu závažných způsobů porušení povinností judikaturou. Oproti ostatním výpovědním důvodům podmiňuje okamžitou výpověď způsobením zvlášť závažné újmy jedné ze stran, zde tedy nájemci. V praxi může jít např. o situaci, kdy v důsledku poškození nebo vady bytu dojde k újmě na zdraví nebo na majetku nájemce. V takovém případě by tedy výpověď nebyla podmíněna předchozí výzvou.

4.7.2.4 Výpověď nájemcovým dědicem v případě smrti nájemce s dvouměsíční výpovědní dobou podle § 2283 odst. 2 NOZ

Následkům smrti nájemce pro nájem bytu jsem se již věnoval v kapitole 4.5 obecně a v kapitole 4.7.1.4 ve smyslu výpovědi ze strany pronajímatele. Rozdíl v úpravě pro výpověď ze strany nájemcova dědice spočívá ve lhůtách pro podání výpovědi a v jejím odůvodnění. Nájemcův dědic má podle § 2283 odst. 2 NOZ na výpověď také tříměsíční subjektivní lhůtu od doby, kdy se o smrti dozvěděl, o svém dědickém právu a o tom, že nájem nepřešel na člena nájemcovi domácnosti. Ta je však limitována šestiměsíční lhůtou objektivní, která běží od nájemcovy smrti.⁹⁶

Pro výpověď ze strany pronajímatele stanoví § 2283 odst. 1 NOZ výslovně, že může být bez uvedení důvodu. Pro nájemcova dědice druhý odstavec tohoto ustanovení podobnou možnost nezmiňuje. Přestože důvodová zpráva k tomuto odůvodnění mlčí, lze dovodit, že by měl především nájemcův dědic doložit rozhodnutí o pozůstalosti, tedy prokázat že je skutečně nájemcovým dědicem.

4.7.2.5 Výpověď nájmu při změně vlastnictví podle § 2222 odst. 1 NOZ

Předchozí občanský zákoník upravoval v § 680 odst. 2 ObčZ právo vypovědět nájem v případě změny vlastnictví pouze pro nájemce. Oproti tomu nový občanský zákoník v § 2222 odst. 1 NOZ obecně stanoví, že strana nemá právo vypovědět nájem při změně vlastníka, druhá věta pak výslovně připouští opačné ujednání. Výpověď ze strany pronajímatele při změně vlastnictví je však podle § 2224 neplatná. V úvahu tedy přichází pouze smluvní ujednání ve prospěch nájemce. Podle § 2222 odst. 1 NOZ by v takovém případě měl nájemce právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl.

⁹⁶ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, Svazek V, str. 1273

4.8 Zánik nájmu služebního bytu

Předchozí občanský zákoník od novely zákonem č. 107/2006 Sb. pojem služební byt neobsahoval. Nicméně v § 685 odst. 1 ObčZ stanovil, že lze nájemní smlouvu uzavřít na dobu výkonu práce pro pronajímatele, po novele zákonem č. 132/2011 Sb. potom již neomezoval daný výkon práce pouze pro osobu pronajímatele. Zánik nájmu ujednaného na výkon určité práce byl potom upraven v 710 odst. 4 ObčZ, který stanovil, že končí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu práci vykonávat. Pokud však podle § 711 odst. 5 ObčZ přestal nájemce vykonávat práci z důvodu vysokého věku, zdravotního stavu nebo z jiného vážného důvodu, skončil nájem bytu uplynutím dvou let ode dne ukončení výkonu práce.

NOZ opět pojem služebního bytu zavádí a úprava je zde podrobnější než v ObčZ. Podmínkou, aby šlo o nájem služebního bytu, je podle § 2297 NOZ kromě ujednání v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce i výslovné určení, že je pronajat služební byt. Pokud by tedy byl nájem bytu ujednan v souvislosti s výkonem práce, ale výslovné určení by zde chybělo, šlo by pouze o rozvazovací podmínku a nájem by skončil souběžně s výkonem zaměstnání.⁹⁷ Pokud však nájemní smlouva výslovné určení, že jde o nájem služebního bytu, obsahuje, poté platí stejná úprava jako v předchozí právní úpravě. Jednak podle § 2298 odst. 1 NOZ nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal bez vážného důvodu práci vykonávat. Druhý odstavec tohoto ustanovení potom stejně jako dříve chrání osoby, které přestanou práci vykonávat z důvodu věku, zdravotního stavu nebo z jiného vážného důvodu, nově je zde stanoven i důvod na straně pronajímatele. V těchto případech nájem skončí uplynutím dvou let ode dne, kdy přestali práci vykonávat.

Jak dále stanoví důvodová zpráva: „*nájem služebního bytu se od běžného nájmu bytu liší zcela zásadním způsobem. Především proto nelze použít ustanovení o přechodu*

⁹⁷ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 97

nájmu v případě nájemcovy smrti na členy nájemcovy domácnosti. ⁹⁸ Nájem služebního bytu tedy smrtí nájemce skončí. Podle § 2299 NOZ má sice osoba, která s nájemcem společně bydlela, právo bydlet v daném bytě i nadále. Pokud ji však pronajímatel vyzve k vyklizení bytu, má povinnost tak do tří měsíců od dojití výzvy, tak učinit. Podobná úprava byla dříve podle § 713 odst. 2 ObčZ, který však situaci vztahoval k osobě blízké a zároveň stanovil, že pokud došlo ke smrti nájemce v souvislosti s výkonem této práce, nemusela se blízká osoba vystěhovat, dokud jí nebyla zajištěna bytová náhrada.

4.9 Zánik nájmu bytu zvláštního určení

Byty zvláštního určení byly v předchozím občanském zákoníku definovány v § 685 odst. 4 ObčZ jako byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob a byty v domech zvláštního určení. Od tohoto vymezení se nová úprava v § 2300 odst. 1 NOZ i podle důvodové zprávy neodlišuje, pouze upřesňuje, že jde o byty určené pro ubytování osob se zdravotním postižením, byty v domech se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byty v domech s pečovatelskou službou. Takto byly byty zvláštního určení definovány v § 9 a 10 zákona č. 102/1992 Sb., který doplňoval občanský zákoník. V těchto ustanoveních byla upravena i podmínka, že smlouvu o nájmu bytu je možné uzavřít pouze na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, popřípadě jeho právního nástupce, jenž byla převzata do § 2300 odst. 2 NOZ. Ustanovení o bytech zvláštního určení jsou tedy nově soustředěna pouze do občanského zákoníku a úprava je zde komplexní.

Stejně jako v případě služebních bytů, nájem v případě smrti nájemce skončí. Rozdílná jsou ale důsledky pro osoby, které s ním bydlely společně. Těm zákon nepřiznává právo, aby v bytě nadále bydlely, dokud je pronajímatel nevyzve k vyklizení. Podle § 2301 odst. 1 NOZ je totiž pronajímatel rovnou k vyklizení vyzve a mají tak povinnost byt do tří měsíců od dojití výzvy vyklidily. Pokud by takové osoby nebyly, vyzve pronajímatel k vyklizení nájemcovy dědice. Taková úprava je zcela

⁹⁸ Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku (konsolidovaná verze), Ministerstvo spravedlnosti ČR, vydáno 3. února 2012, přístupné z internetu : <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

legitimní, nelze totiž spravedlivě požadovat, aby osoby bez zdravotního postižení užívali nadále byt, který je pro osoby s postižením speciálně upraven a zatímco by jiné případné osoby, které zdravotní postižení mají, tuto možnost neměly.

Nově je řešena i výpověď z nájmu bytu zvláštního určení. Dřívější občanský zákoník v § 711 odst. 2 písm. e) upravoval výpověď pouze v případě, že nájemcem bytu zvláštního určení byla osoba bez zdravotního postižení. Zároveň však takovou výpověď vylučovala, pokud nájemce dovršil sedmdesát let věku. NOZ oproti tomu právo výpovědi ze strany pronajímatele vymezuje obecně, může tedy směřovat i proti samotným zdravotně postiženým nájemcům. Zároveň je však podmíněna předchozím souhlasem toho, která svým nákladem byt zvláštního určení zřídil, popřípadě jeho právního nástupce.

Na závěr je zde nutné zmínit § 3075 NOZ, který upravuje nájem bytů zvláštního určení zřízených do 31. prosince 2013 ze státních prostředků, popřípadě na jejichž zřízení stát přispěl. V těchto případech náleží doporučení k uzavření nájemní smlouvy a případný souhlas s výpovědí obecnímu úřadu s rozšířenou působností.⁹⁹

4.10 Zánik nájmu družstevního bytu

Úprava bytových družstev a družstevních bytů byla dříve roztržena mezi občanský a obchodní zákoník. Od 1. ledna 2014 je jednotnější a přehlednější úprava včetně nájmu družstevních bytů obsažena v ZOK, avšak stále se subsidiárně použije NOZ. V této práci jsem již uvedl definici družstevního bytu v kapitole 3.1 a úpravu uzavírání nájemní smlouvy k družstevnímu bytu v kapitole 3.2.

Nájem družstevního bytu je neoddělitelně spojen s členstvím v bytovém družstvu, což vyplývá i podle důvodové zprávy k ZOK ze skutečnosti, že člen družstva si v podstatě financoval své družstevní bydlení, čímž se zároveň bytové družstvo odlišuje od ostatních pronajímatelů.¹⁰⁰ Nájem družstevního bytu, popřípadě právo na

⁹⁹ KABELKOVÁ, DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, str.367

¹⁰⁰ Důvodová zpráva k ZOK, Ministerstvo spravedlnosti ČR, přístupné z internetu: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-k-ZOK.pdf>

uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, tedy zaniká podle § 734 odst. 3 v důsledku zániku členství v bytovém družstvu. Nově ZOK v § 736 odst. 2 stanoví, že v případě převodu družstevního podílu v bytovém družstvu nedochází k zániku nájmu. Dříve judikatura s ohledem na § 714 ObčZ dovodila, že: „*dohodou o převodu členských práv a povinností uzavřenou podle § 230 obchodního zákoníku nevstupuje nabyvatel práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu do práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy uzavřené mezi dosavadním členem a původním pronajímatelem.*“¹⁰¹ Ve světle nové právní úpravy se Nejvyšší soud od tohoto právního názoru odchýlil i ve vztahu k převodům členských práv a povinností před účinností ZOK.¹⁰²

Z obecných důvodů zániku členství obsažených v § 610 ZOK se zde budu věnovat vyloučení člena družstva, které má speciální úpravu pro bytová družstva v § 734 ZOK. Obecně pro všechna družstva § 614 ZOK stanoví, že je možné člena vyloučit, pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. Člena bytového družstva, s jehož členstvím je spojen nájem družstevního bytu, je možné podle § 734 odst. 1 ZOK vyloučit z družstva,

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu
nebo
- b) 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.

Podle § 734 odst. 2 ZOK se pro nájem družstevního bytu nepoužijí ustanovení NOZ o výpovědi nájmu.

Ad a) Hrubé porušení povinnosti nájemce ZOK ani důvodová zpráva k němu nevymezuje. Občanský zákoník, který obsahuje hrubé porušení povinností jako výpovědní důvod v § 2288 odst. 1 písm. a) NOZ, stanoví alespoň jeden příklad v § 2276 NOZ a určitá výkladová vodítka obsahuje důvodová zpráva k NOZ. Na rozdíl od

¹⁰¹ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. srpna 2005, sp. zn. 29 Odo 330/2005

¹⁰² usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. září 2014, sp. zn. 31 Cdo 1147/2012, uveřejněné pod číslem 7/2015 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

obecného nájmu bytu však povinnosti nájemce družstevního bytu mají určit stanovy, jak to předpokládá § 731 odst. 1 písm. b) ZOK. Stejně tak by stanovy mohly vymezovat i hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.¹⁰³ Podle obecné úpravy družstev musí podle § 615 ZOK rozhodnutí o vyloučení předcházet písemná výstraha, ve které bude uveden důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení.

Ad b) Pokud byl nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin proti družstvu, osobě, která v domě bydlí, nebo proti cizímu majetku, který se v domě nachází, nemusí podle § 616 ZOK vyloučení předcházet písemná výstraha, neboť jde o následky, které nelze odstranit. Stejný důvod obsahuje občanský zákoník v § 2288 odst. 1 písm. b) NOZ pro výpověď nájmu ze strany pronajímatele. Výklad uvedený v kapitole 4.7.1.1 bude však použitelný i zde.

O samotném vyloučení podle § 617 odst. 1 ZOK rozhoduje představenstvo nebo jiný orgán určený stanovami. Pokud dojde k vyloučení člena bytového družstva, skončí také podle § 734 odst. 3 ZOK nájem družstevního bytu.

Pokud jde o případ smrti nájemce družstevního bytu, podle nynější i předchozí právní úpravy dochází k přechodu nájmu na nájemcova dědice. Do účinnosti nového občanského zákoníku to byl dokonce jediný případ „*dědění nájmu*“.

¹⁰³ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 111

5 Problematika související se zánikem nájmu bytu

5.1 Odevzdání bytu při skončení nájmu

Úprava odevzdání bytu při skončení nájmu v ObčZ chyběla a byla řešena pouze soudní praxí, která se ustálila v názoru, že: „vyklizení bytu v sobě zahrnuje i jeho odevzdání (např. předáním klíčů).“¹⁰⁴ Nově již občanský zákoník úpravu odevzdání bytu obsahuje jednak v § 2225 odst. 1 NOZ, který stanoví, že odevzdání bytu v sobě zahrnuje i předání vyklizené nemovitosti, a dále v § 2292 NOZ, který stanoví, že nájemce odevzdá byt pronajímateli v den skončení nájmu, a dále, že byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a nic mu nebrání v přístupu do něj. Stejně ustanovení pak upravuje ještě situace, kdy nájemce opustí byt takovým způsobem, že nájem lze bezpochyby považovat za skončený. V takovém případě se má za to, že byt je odevzdán ihned. V předchozím občanském zákoníku podobné ustanovení nebylo a právě absence přesnější úpravy byla poněkud problematická, protože nedošlo-li k odevzdání bytu, ačkoliv bylo ze všech náznaků patrné, že nájemce byt opustil, mohl pronajímatel vstoupením do něho spáchat trestný čin porušení domovní svobody dle § 178 odst. 1 trestního zákoníku č. 40/2009 Sb. (TZ). Otázkou ale zůstává, kdy je možné posoudit nájem bez jakýchkoliv pochybností jako skončený. Mohlo by jít např. o situaci, pronajímatel sám nebo svědkové uvidí nájemcovo stěhování a ten následně nebude komunikovat, popřípadě nebude dál platit nájemné, nebo o situaci, kdy bude byt otevřen v rámci výkonu exekuce a bude zřejmé, že zde již nájemce nebydlí a nemá zde ani osobní věci. Pokud k tomu však nedojde a nájemce neměl v úmyslu byt opustit, mohl by se pronajímatel dopustit výše zmíněného trestného činu porušení domovní svobody. Na tuto otázku odpoví patrně až judikatura, ale obecně lze říci, že z důvodu opatrnosti je lepší obrátit se na soud s žalobou na vyklizení bytu nebo si alespoň svůj postup dostatečně zdokumentovat, pro případ následného přezkoumávání.¹⁰⁵

¹⁰⁴ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 3025/2008

¹⁰⁵ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, Svazek V, str. 1305

Pokud by nájemce neodevzdal byt v den skončení nájmu, stanoví § 2295 NOZ právo pronajímatele na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do skutečného odevzdání bytu. Důvodová zpráva k tomuto ustanovení říká, že má sloužit k odstranění pochybností o povaze užívání bytu. Dosavadní občanský zákoník podobné ustanovení taktéž neobsahoval, a pokud nájemce po uplynutí lhůty byt neodevzdal, mohl se pronajímatel domáhat náhrady pouze skrze bezdůvodné obohacení.¹⁰⁶

Předchozí občanský zákoník obsahoval pro případ skončení nájmu pouze pravidlo obsažené v § 667 odst. 2 ObčZ, který stanovil, že pokud nájemce provedl na věci změny bez souhlasu pronajímatele, je povinen je při skončení nájmu na svůj náklad odstranit. Oproti tomu NOZ upravuje práva a povinnosti při skončení nájmu podrobněji. Předně má nájemce podle § 2293 odst. 1 NOZ povinnost odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, přičemž se nepřihlíží k běžnému opotřebení. Dále má nájemce povinnost odstranit změny, na kterých se sice dohodl s pronajímatelem, avšak zároveň se dohodli, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu podle § 2293 odst. 2 NOZ. A podle třetího odstavce stejného ustanovení má nájemce povinnost odstranit v bytě změny, které provedlo bez souhlasu pronajímatele, ledaže by na tom pronajímatel netrval. Současně má pronajímatel právo na náhradu ve výši snížení hodnoty bytu. V § 2294 NOZ jsou potom upraveny změny v podobě zařízení a předmětů upevněných ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty bytu nebo jeho poškození. V případě skončení nájmu přecházejí do vlastnictví vlastníka bytu, a pokud tyto změny provedl nájemce se souhlasem pronajímatele, má právo na vyrovnání. Podle předchozího občanského zákoníku bylo řešení výše zmíněných případů věcí dohody a při její absenci mohlo být řešeno jak náhradou škody, tak bezdůvodným obohacením.

5.2 Pluralita subjektů na straně pronajímatele

Více subjektů na straně pronajímatele může být jednak v případě, kdy je byt nebo dům nebo v podílovém spoluvlastnictví ve společném jmění manželů. Z pohledu

¹⁰⁶ KABELKOVÁ, DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, str.354

zániku nájmu bytu bude zejména problematické, zda musí jednat všichni společně při dohodě o ukončení nájmu nebo při výpovědi nájmu, tedy zda půjde o běžnou či významnou záležitost.

- Byt nebo dům v podílovém spoluvlastnictví

Podle dosavadní právní úpravy v § 139 ObčZ spoluvlastníci rozhodovali o hospodaření se společnou věcí většinou, počítanou podle velikosti podílů. V případě nedosažení většiny nebo dohody se mohl kterýkoliv spoluvlastník obrátit na soud. Stejně tak mohli učinit přehlasovaní spoluvlastníci, pokud šlo o důležitou změnu věci. V novém občanském zákoníku je správa společné věci je upravena podrobněji v § 1126 – 1133 NOZ. Podle § 1128 odst. 1 NOZ rozhodují o běžné správě spoluvlastníci většinou hlasů, přičemž hlasy se počítají stejně jako dříve podle velikosti jejich podílů. Pro rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci je však podle § 1129 odst. NOZ zapotřebí alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Následující § 1130 NOZ stanoví právo přehlasovaného spoluvlastníka, kterému z rozhodnutí ostatních hrozí těžká újma, může žádat soud, aby toto rozhodnutí zrušil. Takovou újmu může být v případě skončení nájmu zejména ušlý zisk. A nakonec pro rozhodnutí, kterým má být společná věc zatížena, nebo na základě kterého mají být omezena práva spoluvlastníků, a to na dobu delší než deset let, je zapotřebí souhlasu všech.

Jestli bude dohoda o ukončení nájmu běžnou nebo významnou záležitostí, bude možné posoudit z hlediska doby trvání nájmu, který je takto ukončován. Pokud půjde o nájem na dobu neurčitou, měli by se takto spoluvlastníci dohodnout alespoň dvoutřetinovou většinou. Stejně by tomu tak mělo být i v případě, kdy půjde o nájem na dobu určitou, který je sjednán na dobu několika let. Avšak v případě, kdy by šlo o nájem na dobu určitou, který je sjednán na dobu např. jednoho roku, půjde patrně o běžnou správu a bude tak stačit prostá většina hlasů.¹⁰⁷

Pokud jde o výpověď nájmu, bude zde spíše než doba, na kterou je ujednáno, rozhodující důvod, pro který je nájem vypovídán. Jestliže by totiž šlo o důvody na

¹⁰⁷ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 19

straně nájemce, jako např. nezaplacení nájemného za dobu alespoň tří měsíců podle § 2291 odst. 2 NOZ, je i v zájmu ostatních takový nájem vypovědět. Na druhou stranu v případě, kdy je nájem vypovídán z důvodů na straně pronajímatele, tedy např. když jeden ze spoluvlastníků bude chtít pro svého příbuzného podle § 2288 odst. 2 písm. a) NOZ, měli by se o tom spoluvlastníci rozhodnout alespoň dvoutřetinovou většinou.¹⁰⁸

- Byt nebo dům ve společném jmění manželů

Společné jmění manželů bylo v předchozím občanském zákoníku upraveno v § 143 – 151 ObčZ. Obvyklou správu mohl podle § 154 odst. 2 ObčZ vykonávat každý z manželů. Ostatní záležitosti bylo však třeba souhlasu obou, jinak šlo o neplatný právní úkon. V novém občanském zákoníku je úprava stejně jako v případě podílového spoluvlastnictví podrobnější. Podle § 713 odst. 1 NOZ hospodaří a spravují součásti společného jmění oba manželé nebo jeden z nich podle dohody. Pokud jde o záležitost, kterou nelze považovat za běžnou, právně jednají manželé společně, nebo pouze jeden se souhlasem druhého manžela podle § 714 odst. 1 NOZ. Pokud by však jednal manžel bez souhlasu, ač ho bylo zapotřebí, může se druhý manžel dovolat neplatností takového jednání podle § 714 odst. 2 NOZ. Manželé však mohou podle § 722 NOZ uzavřít dohodu o správě společného jmění a v ní určit, kdo a jak bude společné jmění spravovat.

Pro dohodu o ukončení nájmu nebo výpověď nájmu bude platit to samé rozdělení, jako výše zmíněné pro podílové spoluvlastnictví. Pokud by byla dohoda nebo výpověď významnou záležitostí a jeden z manželů by ji uzavřel bez souhlasu druhého, i když neměli uzavřenou dohodu o správě vůbec nebo z ní takové oprávnění nevyplývalo, mohl by se druhý manžel dovolat neplatnosti takového jednání, aniž by mu hrozila těžká újma, jako v případě podílového spoluvlastnictví. Pokud tedy nebudou mít manželé uzavřenou dohodu o správě, je vždy lepší, aby právně jednali oba.

¹⁰⁸ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 19

5.3 Pluralita subjektů na straně nájemce

Více subjektů na straně nájemce může být buď v případě obecného společného nájmu bytu podle § 2270 NOZ nebo společného nájmu manželů podle § 745 a násl. NOZ.

- Společný nájem bytu podle § 2270 NOZ

Dosavadní právní úprava společného nájmu bytu byla obsažena v § 700 – 702 ObčZ. V novém občanském zákoníku je upraven obdobně v § 2270 – 2271 NOZ. Pokud tedy uzavře s pronajímatelem nájemní smlouvu více osob, popřípadě další osoba ke smlouvě přistoupí, stanou se společnými nájemci bytu. Všichni společní nájemci jsou tak ve smluvním vztahu s pronajímatelem, na rozdíl od podnájmu, kdy jsou stranami smlouvy nájemce a podnájemce. Podle § 2271 NOZ se na společný nájem bytu použijí přiměřeně ustanovení o společnosti, tedy § 2716 – 2746 NOZ. Jelikož § 2739 NOZ stanoví, že společník může ze společnosti vystoupit, je možné stejné právo přiznat i společnému nájemci a jeho dohoda s pronajímatelem, popřípadě jeho výpověď z nájmu, nebude mít vliv na trvání nájemní smlouvy ostatních, pouze dojde ke snížení počtu společných nájemců. Stejně tak může pronajímatel vypovědět nájem pouze některému ze společných nájemců, avšak zde bude muset jít spíše o důvody na straně právě tohoto nájemce, pokud by např. spáchal trestný čin proti cizímu majetku v domě podle § 2288 odst. 1 písm. b) NOZ. Jestliže by totiž výpovědním důvodem bylo nezaplacení nájemného, musel by pronajímatel vypovědět nájem všem společným nájemcům, jelikož jsou podle § 7236 NOZ v takovém případě zavázáni společně a nerozdílně.¹⁰⁹

- Společný nájem manželů podle § 745 NOZ

¹⁰⁹ ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, Svazek V, str. 1249

Podle dosavadní právní úpravy společného nájmu manželů, obsažené v § 703 – 705 ObčZ, i podle nové úpravy v § 745 – 750 NOZ vznikne společný nájem manželů jednak uzavřením manželství, jestliže měl k tomuto dni jeden z manželů nájemní právo k bytu nebo domu, popřípadě při pozdějším uzavření nájemní smlouvy. Na rozdíl od předchozí úpravy je nyní možné, aby si manželé ujednali něco jiného podle § 745 odst. 2 NOZ. Pokud se tedy manželé nedohodnou jinak, vzniká jim společný nájem manželů přímo ze zákona a na rozdíl od společného nájmu podle § 2270 NOZ, nemůže jeden z manželů ukončit nájem pouze sám za sebe, aby přitom druhému manželu nájem pokračoval.¹¹⁰ To samé bude platit i pro pronajímatele, který tak bude moci uzavřít dohodu o ukončení, popřípadě dát výpověď nájmu oběma manželům společně. Pokud by tedy chtěl jeden z manželů ukončit, nesmí tak podle § 2248 odst. 1 NOZ učinit bez souhlasu druhého.

¹¹⁰ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, str. 20

6 Závěr

NOZ se podle tvůrců snaží oprostit od totalitní minulosti českého občanského práva a o návrat k pojetí soukromého práva v duchu evropských právních tradic. Jak stanoví důvodová zpráva, vychází z ideje respektu k osobnosti člověka, který je způsobilý žít podle svého a rozhodovat o svých záležitostech samostatně. Účelem občanského zákoníku je především upravit vztahy vzniklé z interakce osob mezi sebou, nikoliv o jejich práva a povinnosti vůči státu. Občanský kodex má umožnit a garantovat svobodné utváření soukromého života.

Právní úprava zániku nájmu bytu v novém občanském zákoníku doznala oproti předchozí úpravě mnohých změn, které se jistě budou ještě několik let upřesňovat v soudní praxi. Cílem této práce byla komparace právě těchto změn u jednotlivých způsobů skončení nájemního vztahu k bytu. Přestože je možné novou úpravu oproti té předchozí v mnohém hodnotit kladně, není tomu však beze zbytku a určité nedostatky přetrvávají, popřípadě vznikly nové.

V novém občanském zákoníku dochází ke zmírnění právního formalismu a zároveň častěji vychází ze zásady relativní neplatnosti právních jednání. Nájemce je stále považován za slabší smluvní stranu, avšak jeho ochrana již není tolik dominantní, jako tomu bylo doposud. NOZ sice předepisuje písemnou formu nájemní smlouvy, avšak její nedodržení nemůže nájemci namítat. Dříve by to znamenalo její absolutní neplatnost se všemi důsledky. Stejně tak se přechod od formálního pojetí k materiálnímu projevuje v případě, kdy užívání bytu nebylo oznámeno a zkontrolováno stavebním úřadem. Zde také nemůže být tato skutečnost na újmu nájemci. Dále se zde projevuje i větší míra smluvní svobody, neboť strany si mohou dohodnout i nájem jiného než obytného prostoru a stále půjde o nájem chráněný. Nájemce je nyní chráněn i pro případ, kdy by v nájemní smlouvě byla obsažena ujednání, která jeho práva zkracují, popřípadě přímo zakázaná ujednání jako např. smluvní pokuta. Podle NOZ se k nim totiž nebude přihlížet. Úplně nově je zde i možnost vydržení nájmu, pokud

nájemce užíval byt v dobré víře alespoň po dobu tří let. Pak již nebude mít význam, že nájemní smlouva nebyla řádně uzavřena, popřípadě že ji nájemce nemůže najít. Dále rozšíření úpravy nájemního bydlení i na domy vhodně posiluje postavení nájemce, stejně jako obnovení institutu prolongace nájmu. Předchozí rigidní úprava a silný důraz na absolutní neplatnost v některých případech de facto nájemce poškozovala.

Jak z výše uvedených příkladů vyplývá, nájemce je stále pod silnou ochranou zákona, avšak není tomu tak vždy. Jeho ochrana má nyní těžiště spíše na začátku nájemního vztahu, tedy při uzavírání smlouvy.

Naproti tomu je výrazně posíleno postavení pronajímatele při ukončování nájmu, zejména při výpovědi. Nový občanský zákoník nepřevzal instituty soudního přivolení k výpovědi a bytových náhrad, což lze hodnotit pozitivně. Institut soudního přivolení k výpovědi značně přetěžoval soudy a zároveň velmi omezoval vlastnické právo pronajímatele. Možnost nájemce bránit se proti výpovědi soudní cestou se jeví jako dostačující ochrana. Stejně tak pronajímatele omezovaly i bytové náhrady. Jelikož po deregulaci nájemného došlo, alespoň částečně, k narovnání tržního prostředí v nájemním bydlení, a i v důsledku nové výstavby nabídka převyšuje poptávku, není pro nájemce problém si sám náhradní bydlení, odpovídající tomu dosavadnímu, zajistit.

Dále NOZ zavedl možnost okamžité výpovědi, a to i ze strany nájemce, jako sankci pro případ, kdy druhá strana výrazně porušuje své povinnosti.

Posílení postavení pronajímatele spočívá i v přechodu nájmu na nájemcova dědice, popřípadě následná možnost vyklizení bytu pronajímatelem, pokud žádný dědic není. Jakkoliv to může znít cynicky, po smrti nájemce, který žil sám, zpravidla nedojde k vyklizení bytu hned a pronajímateli tak může vzniknout škoda v podobě ušlého nájemného. Jestliže tedy přejde nájem na dědice, bude muset nájemné uhradit on, avšak má právo výpovědi s dvouměsíční výpovědní dobou. Tato úprava je jistě spravedlivější než předchozí, kdy k přechodu nájmu na dědice mohlo dojít jen u nájmu družstevního bytu.

Z pohledu pronajímatele lze kladně hodnotit i omezenou výpověď nájmu na dobu určitou ze strany nájemce. Dříve tak mohl učinit i bez uvedení důvodu. Podle NOZ však může nájemce v tomto případě vypovědět nájem pouze při podstatné změně okolností. Nájemce by tak měl k podpisu nájemní přistupovat vážněji a rozmyslet si

případné důsledky. I pronajímatel vynakládá v souvislosti s pronájmem bytu nebo domu určité prostředky např. na inzerci, poměrně časté jsou i u určité úpravy či doplnění zařízení bytu, dohodnuté při uzavírání nájemní smlouvy. Nelze po něm tedy spravedlivě požadovat, aby tyto náklady hradil zbytečně, jen proto, že se nájemce po krátké době rozhodl přestěhovat do jiného bytu, aniž by k tomu měl vážný důvod.

K pozitivním změnám, týkajícím se zániku nájmu bytu, došlo i v úpravě práv a povinností při správě bytu či domu v podílovém spoluvlastnictví, nebo v úpravě nájmu družstevního bytu v ZOK. Tyto oblasti jsem však v práci zmínil pouze okrajově, jelikož jejich rozbor by vydal na celou práci samotnou.

Ze všech uvedených změn vyplývá, že v úpravě zániku nájmu bytu nebo domu došlo k žádoucímu vyvážení právního postavení nájemce a pronajímatele, kterého nebylo dříve dosaženo ani častými novelizacemi původního občanského zákoníku, ačkoliv změna právní úpravy byla i odbornou veřejností považována za nezbytnou. Novou úpravu však přesto nelze hodnotit bezvýhradně jako povedenou.

Od drobnějších nedostatků, jako je z mého pohledu např. podmíněnost výpovědi nájmu ze strany pronajímatele, když chce dát byt do užívání manželovi, podáním návrhu na rozvod nebo rozvodem samotným, což hodnotím jako poněkud nešťastné. NOZ sám připouští možnost, aby manželé žili odděleně a nemuseli se hned v takovém případě rozvádět. Další nedostatky shledávám v systematickém umístění některých ustanovení. Např. pokud byl nájemce odsouzen pro trestný čin proti pronajímateli, může mu být vypovězen nájem s tříměsíční výpovědní dobou, ale pokud by nájemce nezaplatil nájemné alespoň za tři měsíce, může mu být vypovězen nájem okamžitě. Takové rozdělení mi přijde neadekvátní z pohledu chráněných zájmů.

Pokud dále pominu nejasnost některých ustanovení a nutnost jejich konkretizace judikaturou, spočívá podle mého názoru největší nedostatek nové právní úpravy zániku nájmu bytu v její nepřehlednosti. Roztříštěnost úpravy byla ostatně problémem i v předchozím občanském zákoníku. Zde však podle mne dosáhla ještě většího stupně. Ačkoliv NOZ obsahuje část nazvanou skončení nájmu, objevují se některá ustanovení i mimo ni. Dále úprava výpovědi ze strany pronajímatele pracuje s pojmy jako závažné,

hrubé a zvlášt' závažné porušení povinností, jejichž vymezení pochopíme ale až z důvodové zprávy. Předpokládám, že laická veřejnost důvodové zprávy k zákonům nečte a bez bližšího vysvětlení pro ni tak bude nová úprava nesrozumitelná. Podle mého názoru nemá být adresátem občanského zákoníku právník, ale občan.

Seznam zkratk

- ABGB - zákon č. 946/1811 Sb.z.s., Všeobecný zákoník občanský
- ObčZ – zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- ObchZ – zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- NOZ – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- ZOK – zákon č. 90/2012Sb., o obchodních korporacích
- OSŘ - zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- StavZ - zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Seznam pramenů a literatury

Literatura:

- BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu: podle nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, c2014, 182 s. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7263-901-4
- BĚLOHLÁVEK, Alexander J. *Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, 829 s. ISBN 978-80-7380-413-8
- DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013-, ^^sv. ISBN 978-80-7478-325-8
- KABELKOVÁ, DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 596 s. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-524-4
- KNAPP, Viktor. *Učebnice československého občanského práva: vysokoškolská učebnice*. 1. vyd. Praha: Orbis, 1965, 2 sv. Právnícká edice
- KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVOŘÁK. *Občanské právo hmotné*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, 523 s. ISBN 80-735-7127-7
- KORECKÁ, Věra. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2011, 847 s. Judikatura (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-637-0
- SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vyd. Praha: Vodnář, 2003, 238 s. Prameny a nové proudy právní vědy. ISBN 80-858-8953-6
- SELUCKÁ, Markéta. *Nájem a podnájem bytu*. Vyd. 1. Brno: CP Books, 2005, v, 150 s. Právo pro denní praxi (CP Books). ISBN 80-251-0800-7
- ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2008, sv. 1, Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-004-1
- ŠVESTKA, Jiří et al. *Občanský zákoník: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, svazek V, ISBN 978-80-7478-369-2

Internetové zdroje:

- Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku (konsolidovaná verze), Ministerstvo spravedlnosti ČR, vydáno 3. února 2012, přístupné z internetu : <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>
- MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČR, Přehled o průměrných délkách řízení ode dne nápadu do dne právní moci ve dnech, vydáno 20.4.2015, přístupné z internetu: http://cslav.justice.cz/InfoData/servlet/FileServlet?tabulka=ccav_dokument_sestavy&sloupec=obsah_dokumentu_html&where=id_dokumentu=915761&typSloupece=html&fileName=null
- Výkladové stanovisko č. 15 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014, dostupné z internetu: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_15.pdf
- Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014, dostupné z internetu: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_21.pdf
- Důvodová zpráva k ZOK, Ministerstvo spravedlnosti ČR, přístupné z internetu: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-k-ZOK.pdf>

Právní předpisy:

- Zákon č.964/1811 (ABGB)
- Zákon č. 11/1918 Sb., recepční norma
- Zákon 40/1964 Sb. (ObčZ)
- Zákon č. 89/2012 Sb. (NOZ)
- Zákon č. 90/2012 Sb. (ZOK)
- Zákon č. 40/2009 Sb. (TZ)
- Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty
- Zákon č. 141/1950 Sb., Střední občanský zákoník

- Zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon
- Zákon č. 513/1991 Sb., (ObchZ)
- Zákon č. 509/1991 Sb
- Zákon č. 107/2006 Sb.
- Zákon č. 132/2011 Sb
- Zákon č. 99/1963 (OSŘ)
- Zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích
- Ústavní zákon č. 100/1990 Sb.

Judikatura:

- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. prosince 2009, sp. zn. 26 Cdo 3824/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 212/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 5307/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. ledna 2006, sp. zn. 26 Cdo 813/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2012, sp. zn. 30 Cdo 21/2011
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. září 2011, sp. zn. 28 Cdo 666/2011
- usnesení sp. zn. IV. ÚS 13/2000 ze dne 5. 6. 2000 (U 20/18 SbNU 437)
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. dubna 2000, sp. zn. 20 Cdo 1653/98, uveřejněný pod číslem 20/2001 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek
- nález sp. zn. IV. ÚS 8/05 ze dne 1. 6. 2005 (N 112/37 SbNU 453)
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1329/2006, ze dne 20.9.2006
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. června 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. srpna 2003, sp. zn. 20 Cdo 1970/2002
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. září 2010, sp. zn. 26 Cdo 4074/2009
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. září 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. prosince 2008, sp. zn. 26 Cdo 2098/2007

- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. listopadu 2002, sp. zn. 26 Cdo 659/2001
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004, uveřejněný pod číslem 51/2006 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 3282/2008
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. května 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004, uveřejněný pod číslem 51/2006 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2009, sp. zn. 26 Cdo 1642/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. září 1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 4118/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 4118/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006, uveřejněný pod číslem 28/2008 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. listopadu 2004, sp. zn. 26 Cdo 2695/2003
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 287/2010
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. srpna 2010, sp. zn. 26 Cdo 2000/2008
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2014, sp. zn. 25 Cdo 1826/2014
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. března 2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. srpna 2005, sp. zn. 29 Odo 330/2005
- usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. září 2014, sp. zn. 31 Cdo 1147/2012 uveřejněné pod číslem 7/2015 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 3025/2008

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá jednotlivými způsoby zániku nájmu bytu podle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb., a jejich srovnáním s předchozí právní úpravou. Začátek práce obsahuje stručný nástin historického vývoje institutu nájmu bytu a jeho zániku od všeobecného zákoníku občanského z roku 1811 až do současnosti. V další části jsou vymezeny základní pojmy jako byt nebo nájemní smlouva. Stěžejní část se potom věnuje jednotlivým způsobům, jimiž nájem bytu končí, nejvíce institutu výpovědi. Dále práce rozebírá některé související otázky, jako odevzdání bytu nebo případnou pluralitu subjektů na straně pronajímatele či nájemce. Závěr obsahuje celkové zhodnocení změn, které nový občanský zákoník přinesl.

Abstract

This thesis is concerned with particular ways in which a lease of apartment can end according to new Civil Code no. 89/2012 col. and act no. 90/2012 col., new corporate law, and a comparison with previous legislation. At the outset the paper briefly introduces historical evolution and end of apartment rental institution from the Civil Code of 1811 to the present. The basic terms such as apartment and contract of lease are defined in the next part. The main text is concerned with the ways of ending a contract, predominantly the institution of eviction. The thesis also examines some related questions, such as handing off apartments or plurality of subjects either among tenants or among landlords. The paper concludes with evaluation of changes the new civic law brought about.

Název v anglickém jazyce

Apartment lease termination

Klíčová slova

Zánik nájmu bytu, nájem, byt, výpověď

Key words

Apartment lease termination, lease, apartment, notice