

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA PRÁVNICKÁ

Diplomová práce

SKONČENÍ NÁJMU BYTU

Aneta Růžičková

Plzeň

2022

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2021/2022

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Aneta RŮŽIČKOVÁ**
Osobní číslo: **R17M0133P**
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**
Studijní obor: **Právo**
Téma práce: **Skončení nájmu bytu**
Zadávací katedra: **Katedra občanského práva**

Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Obecné vymezení nájmu bytu
3. Skončení nájmu bytu
4. Výpověď z nájmu bytu nájemcem
5. Výpověď z nájmu bytu pronajímatelem
6. Závěr

Rozsah diplomové práce:
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

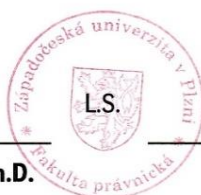
Seznam doporučené literatury:
viz příloha

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Jindřich Psutka, Ph.D.**
Katedra občanského práva

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2021**
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2022**



JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.
děkan



Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
vedoucí katedry

V Plzni dne 30. června 2021

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Skončení nájmu bytu vypracovala samostatně a veškeré použité zdroje a literaturu jsem uvedla v seznamu použitých pramenů a literatury.

V Plzni dne

.....

Poděkování

Děkuji pan JUDr. Jindřichu Psutkovi, Ph.D. za vedení, vstřícný přístup, odborné rady a věcné připomínky, které mi během vypracování této práce poskytl.

Poděkování patří také mé rodině a příteli za podporu v průběhu celého studia.

Obsah

Úvod	1
1. Nájem obecně	2
2. Obecné vymezení nájmu bytu	4
2.1. Vznik nájmu bytu a nájemní smlouva	4
2.1.1. Zakázaná ujednání	6
2.1.2. Odevzdání bytu.....	7
2.1.3. Nájemné a platby za služby	8
2.2. Práva a povinnosti stran nájemního vztahu	10
2.2.1. Práva nájemce.....	10
2.2.2. Povinnosti nájemce.....	11
2.2.3. Práva pronajímatele	12
2.2.4. Povinnosti pronajímatele	12
3. Skončení nájmu bytu	14
3.1. Uplynutí doby.....	15
3.2. Dohoda o skončení nájmu	15
3.3. Splynutí	16
3.4. Zánik bytu.....	16
3.5. Skončení výkonu práce nájemce služebního bytu.....	17
3.6. Skončení nájmu bytu zvláštního určení.....	18
3.7. Smrt nájemce a skončení nájmu bytu vyklizením bytu.....	19
3.7.1. Smrt společného nájemce	20
3.7.2. Smrt výlučného nájemce, se kterým žila další osoba	20
3.7.3. Doba trvání nájmu po přechodu práv a povinností po smrti nájemce	23
3.7.4. Přechod nájmu na nájemcovy dědice, skončení nájmu vyklizením bytu	23
3.8. Zánik členství v bytovém družstvu.....	25
4. Výpověď z nájmu bytu	26
4.1. Náležitosti výpovědi.....	27
5. Výpověď ze strany nájemce	31
5.1. Výpověď nájmu bytu na dobu neurčitou.....	32
5.2. Výpověď nájmu bytu na dobu určitou.....	32
5.3. Výpověď z nájmu bez výpovědní doby – nájem na dobu určitou i neurčitou.	34
5.3.1. Vada či poškození na bytě	35
5.3.2. Neposkytnutí ochrany nájemci pronajímatelem	37
5.3.3. Zánik bytu zčásti, nepoužitelnost bytu k bydlení	38
5.3.4. Zvlášť závažné porušení povinností pronajímatelem	39
5.3.5. Neodstranění vad pronajímatelem ani v dodatečné lhůtě	40

5.4.	Obrana pronajímatele proti výpovědi nájemce.....	41
6.	Výpověď ze strany pronajímatele.....	42
6.1.	Výpovědní důvody s tříměsíční výpovědní dobou.....	43
6.1.1.	Výpovědní důvody na straně nájemce.....	44
6.1.1.1.	Hrubé porušení povinnosti nájemcem.....	44
6.1.1.2.	Nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin.....	47
6.1.1.3.	Vyklizení bytu ve veřejném zájmu.....	49
6.1.1.4.	Jiný obdobně závažný důvod.....	50
6.1.2.	Výpovědní důvody na straně pronajímatele.....	51
6.1.2.1.	Byt bude užívat pronajímatel nebo jeho manžel.....	52
6.1.2.1.1.	Posouzení poměru ochrany nájemce vůči oprávnění pronajímatele.....	53
6.1.2.2.	Byt potřebuje pronajímatelův příbuzný nebo příbuzný manžela.....	56
6.2.	Výpovědní důvod s dvouměsíční výpovědní dobou.....	57
6.3.	Výpovědní důvody bez výpovědní doby.....	59
6.3.1.	Nájemce nezaplatil nájemné a náklady za služby.....	60
6.3.2.	Nájemce poškozuj byt nebo dům.....	63
6.3.3.	Nájemce způsobuje jiné závažné škody či obtíže.....	64
6.3.4.	Nájemce užívá byt jiným způsobem nebo k jinému účelu.....	65
6.4.	Obrana nájemce proti výpovědi pronajímatele.....	66
6.4.1.	Námítky proti výpovědi.....	66
6.4.2.	Návrh na soudní přezkum oprávněnosti výpovědi.....	67
6.4.3.	Další obrana.....	68
7.	Odevzdání bytu pronajímateli po skončení nájmu.....	69
	Závěr.....	72
	Resumé.....	75
	Seznam použité literatury.....	77
	Monografie a komentáře.....	77
	Publikace v odborných časopisech a elektronických periodících.....	78
	Soudní rozhodnutí.....	78
	Právní předpisy.....	80
	Ostatní.....	80
	Internetové zdroje.....	81

Úvod

Problematiku nájmu bytu, a především jeho skončení, jsem si zvolila proto, že se jedná o jeden z institutů, který je v dnešní době velmi používaný. Stálý růst cen nemovitostí společně se stále se zpřísnujícími pravidly pro získání hypotečního úvěru vedou k tomu, že dochází ke zhoršování možností občanů České republiky ke koupi vlastního bytu, v důsledku čehož je stále častější, že jednu ze svých základních životních potřeb, tedy potřebu bydlení, lidé uspokojují v rámci nájemního bydlení. Sama vím, že po dokončení studia mě situace se zajišťováním vlastního bydlení čeká, a i proto jsem se rozhodla, že téma mé diplomové práce se bude týkat právě tématu nájmu bytu, především jeho skončení.

Cílem práce je rozebrat právní úpravu způsobů skončení nájmu bytu. Konkrétně budou podrobně rozebrány: skončení nájmu dohodou, uplynutím doby, smrtí nájemce a poté v samostatných kapitolách výpověď ze strany nájemce a pronajímatele společně s výpovědními důvody. V případě výpovědi ze strany pronajímatele chci posoudit otázku poměru ochrany nájemce vůči oprávnění pronajímatele, a to v souvislosti s příkladem z praxe, kde Nejvyšší soud odpovídal na otázku, která dosud řešena nebyla. Přesněji případ, kdy pronajímatel chce s nájemcem ukončit nájemní vztah, a to z důvodu toho, že provádí rekonstrukci svého stávajícího bydliště a po dobu rekonstrukce (cca několik týdnů) by chtěl byt užívat sám.

Ač název diplomové práce je Skončení nájmu bytu, po domluvě s vedoucím práce JUDr. Jindřichem Pstoukou, Ph.D., věnuji větší část této práce problematice výpovědí nájmu, jelikož se jedná o problematiku velmi obsáhlou. Zároveň jsem po domluvě s vedoucím upravila, pro větší přehlednost, strukturu diplomové práce, která je nyní oproti zásadám vypracování diplomové práce rozsáhlejší.

Diplomovou práci uvedu kapitolou, kde se pokusím stručně vymezit právní úpravu nájmu bytu, následovat bude kapitola týkající se skončení nájmu bytu vyjma výpovědí z nájmu, které budou rozebrány v následujících kapitolách samostatně, neboť je považuji za hlavní část této diplomové práce. V poslední kapitole bude uveden postup odevzdání bytu po skončení nájmu.

1. Nájem obecně

Nájem jako takový je upraven v Části čtvrté, Hlavě druhé, Dílu druhém týkajícím se přenechání věci k užívání jinému, kdy v rámci tohoto dílu je upraven Oddílem třetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“). Nájemem se rozumí právní vztah, kdy pronajímatel přenechává nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje za tuto věc platit pronajímateli nájemné.¹ Podobným institutem k nájmu je pacht. Je však důležité si uvědomit rozdíl mezi nimi, nájem má podstatu v užívání věci nájemcem, kdežto v rámci pachtu pachtýř věc, jak užívá, tak požívá (tzn. bere plody).²

OZ nám ustanovení o nájmu dělí na obecnou a zvláštní část. Obecná část představuje § 2201 – 2234 OZ a zvláštní část je dělena takto:

- § 2235 – 2301 - Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu,
- § 2302 – 2315 - Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání,
- § 2316 – 2320 - Zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věcí movitých,
- § 2321 – 2325 - Zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku,
- § 2326 – 2331 - Ubytování.

Předmět nájmu je upraven v § 2202 OZ jako věc nemovitá, a i nezužitelná věc movitá. Stejně tak lze pronajmout pouze část věci nemovité. Předmětem nájmu může být i věc, která teprve vznikne, musí být však možné její přesné určení v době uzavření nájemní smlouvy. V případě, že je věc zapsána do veřejného seznamu, zapisuje se do tohoto seznamu i nájemní právo, a to v případě, že to navrhne vlastník anebo s jeho souhlasem nájemce.³

Doba trvání nájmu může být stanovena přesně, tzn. že máme ujednán nájem na dobu určitou nebo může být sjednán i na dobu neurčitou. Ustanovení § 2204 odst. 1 OZ nám stanovuje nevyvratitelnou právní domněnku, že pokud mezi stranami není sjednána doba trvání nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou. Zároveň pokud by měla být doba nájmu sjednána na dobu delší než padesát let, § 2204 odst. 2 OZ stanovuje vyvratitelnou právní domněnku, že se má za to, že nájem byl sjednán na dobu neurčitou s tím, že prvních padesát let je

¹ § 2201 OZ.

² KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, Předmluva, s. XIV.

³ § 2203 OZ.

možné nájem vypovědět pouze z důvodů, které byly ujednány. To znamená, že v případě nájmu sjednaného na dobu delší, než je padesát let, se v prvních padesáti letech tento nájem bere jako nájem uzavřený na dobu určitou a po uplynutí padesáti let se již bere jako nájem uzavřený na dobu neurčitou.

2. Obecné vymezení nájmu bytu

Jak bylo naznačeno výše, právní úprava nájmu bytu je v postavení lex specialis vůči úvodním ustanovením o nájmu. V případě, že není nějaká situace řešena ve zvláštní části, použije se subsidiárně ustanovení části obecné. Obecná ustanovení se také použijí v případě, že je byt přenechán nájemci za jiným účelem, než je uspokojování bytové potřeby, stejně tak bude postupováno i v případě, že nájemcem prostor určených k bydlení bude právnická osoba.⁴

V případě nájmu bytu je předmětem nájmu byt, který je definován v § 2236 odst. 1 OZ jako „*místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení*“.⁵ Zároveň je stanoveno, že k obývání lze pronajmout i jiný než obytný prostor. To, že prostor není určen k bydlení, nesmí být na újmu nájemci, který si tento prostor pronajal k uspokojení své bytové potřeby, tzn. že na rozdíl od minulé právní úpravy zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ 1964“), pronajímatel nemůže nájemci dát výpověď z nájmu bytu s odvoláním na to, že bydlí v nezkolaudovaných, pro bydlení neurčených prostorách.⁶ Nejvyšší soud se několikrát zabýval otázkou příslušenství bytu. OZ, stejně jako OZ 1964, příslušenství bytu nedefinuje, máme zde pouze obecnou definici příslušenství věci, a to v § 510 – 512. Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 10. července 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003 uvedl, že příslušenství bytu musí být určeno ke stejnému účelu jako byt, tedy k bydlení, a pokud tomu tak není, nemůže se jednat o příslušenství tohoto bytu. Tzn. že garáž není automaticky příslušenstvím bytu, i když je umístěna ve stejné budově jako byt. Zároveň nejsou příslušenstvím bytu ani vedlejší stavby jako jsou např. sýpka, chlév, stodola apod.⁷

2.1. Vznik nájmu bytu a nájemní smlouva

Nájemní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem vzniká na základě nájemní smlouvy, která dle ustanovení § 2237 OZ musí mít písemnou formu. V případě, že by písemná forma chyběla, není možné, aby pronajímatel vůči

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

⁵ § 2236 odst. 1 OZ.

⁶ KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 15.

⁷ TINTĚRA, T., PETR, P. a kol. *Základy závazkového práva*. 2. díl. Praha: Leges, 2017, s. 84.

nájemci namítal neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. Pokud by ovšem nájemní smlouva nebyla uzavřena písemně, lze tento nedostatek právní formy zhojit, a to dodatečně dle § 582 OZ.

Nájemní smlouva je dvoustranné právní jednání, kdy na jedné straně je pronajímatel, který předává nájemci svou věc do užívání a na druhé straně nájemce, který se zavazuje mu za to hradit nájemné.

Při uzavírání nájemní smlouvy má pronajímatel lepší postavení, obecně platí pravidlo, že nájemce je v nájemním vztahu slabší smluvní stranou, která si zaslouží vyšší míru ochrany.⁸ Toto potvrzuje i výše uvedené pravidlo, že pronajímatel nemůže namítat nedostatek právní formy nájemní smlouvy, kdežto nájemci možnost namítat tento nedostatek náleží bez omezení. Toto pravidlo však neznamená, že pronajímatel nemůže namítat nic proti nájemní smlouvě. Pronajímatel může například namítat, že nájemní smlouva nebyla uzavřena vůbec.

OZ nevyklučuje, že by nájemní smlouva mohla vzniknout ústně či jiným tzv. konkludentním jednáním. Z takového jednání musí být patrná vůle obou stran uzavřít mezi sebou nájemní vztah, příkladem může být např. ústní domluva a následné odevzdání bytu do užívání nájemci, hrazení nájemného pronajímateli, který nájemné přijímá.⁹

Pro vznik nájmu bytu je důležité dále ustanovení § 2238 OZ, které nám stanovuje vyvratitelnou právní domněnku, že pokud nájemce užívá byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, tak se po uplynutí této doby považuje nájemní smlouva za řádně uzavřenou. OZ již v § 7 presumuje, že se má za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, tak jednal poctivě a v dobré víře. Již toto základní ustanovení nám nastiňuje, že dobrá víra má v OZ zajištěnou vyšší právní ochranu.¹⁰ Za jednání v dobré víře se považuje to, že nájemce i bez uzavření nájemní smlouvy dostává svých povinností, tzn. hradí náklady spojené s bydlením, užívá byt a stará se o něj.

Doba trvání nájmu bytu není ve zvláštní části řešena, a proto se v tomto případě použijí ustanovení obecné části, přesněji § 2204 OZ, který říká:

⁸ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2., doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 259.

⁹ KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 21.

¹⁰ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 154.

„Neujednají-li si strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou“.¹¹

2.1.1. Zakázaná ujednání

Pro sjednávání nájemních smluv je významné ustanovení § 2239 OZ, které stanovuje, že se nepřihlíží k *„ujednáním ukládajícím nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená“*.¹²

Pokud by byla ve smlouvě sjednána povinnost, která by byla zcela zjevně nepřiměřená, hledí se na takové ujednání, jako kdyby neexistovalo. Je ovšem potřeba brát v potaz, že mohou být ujednána některá opatření, která by omezovala právo nájemce byt užívat. Taková ujednání bývají většinou spojena s dodržováním domovních řádů. Je však nutné, aby taková ujednání zásadně nezasahovala do práva nájemce na užívání bytu podle nájemní smlouvy. Zásah takovým ujednáním musí být přiměřený k povaze nájmu. Za zcela zjevně nepřiměřené by tedy bylo např. kdyby si pronajímatel nařídil v nájemní smlouvě prohlídku bytu každý měsíc, aby viděl, jak se nájemce o byt stará.

Pronajímatel dále nemůže nájemci zakazovat nic, co mu OZ přiznává, tedy nelze nájemci zakázat poskytování pronájmu (§ 2274 OZ), přijímání nových osob do domácnosti (§ 2272 OZ) nebo chov zvířete v bytě (§ 2258 OZ). Pouze v případě, že by chov zvířete působil pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě, mohl by pronajímatel chov zvířete nájemci zakázat. Záleží tedy zda např. pes vydrží být v bytě sám, neštěká a nevyje, nebo zda nezvládne být sám v bytě a ruší svým vytím či štěkáním další obyvatele domu.¹³

Do 1.7.2020 bylo v OZ v ustanovení § 2239 stanoveno, že nelze nájemci uložit vedle povinností, které jsou zjevně nepřiměřené, také smluvní pokutu. To ovšem bylo zákonem č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, změněno, a to tak, že k § 2254 OZ byla k institutu jistoty připojena i možnost sjednání smluvní pokuty. V důvodové zprávě k zákonu č. 163/2020 Sb., toto bylo autory odůvodněno tak, že samostatný institut jistoty má především funkci uhrazovací a zároveň předpokládá vznik skutečné škody. Preventivní funkce je u

¹¹ § 2204 odst. 1 OZ.

¹² § 2239 OZ.

¹³ KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 21.

jistoty potlačena. Smluvní pokuta má posloužit ke zlepšení fungování smluvních vztahů tím, že jako možná hrozba bude více motivovat nájemce k tomu, aby dodržoval povinnosti stanovené v nájemní smlouvě, a aby více zabraňoval vzniku možných škod. Smluvní pokuta dále stanoví jasnou částku, která bude muset být uhrazena za vzniklou škodu, což povede k tomu, že se nebudou muset vést dlouhá řízení o částkách, které musí nájemce pronajímateli za vzniklou škodu uhradit.¹⁴ Ustanovení § 2254 OZ zní takto: „(1) Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. (2) Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.“¹⁵ Z odstavce 1 vyplývá, že výše jistoty a smluvní pokuty nesmí překročit trojnásobek měsíčního nájemného, a to ve svém souhrnu. Lze tedy kombinovat výši smluvní pokuty s výší nájemného, např. tak, že jistota bude ve výši jednoho měsíčního nájemného a smluvní pokuta ve výši dvou měsíčních nájmu, ne však tak, že budou sjednány dva měsíční nájmy u jistoty a stejně tak i u smluvní pokuty.

2.1.2. Odevzdání bytu

Datum odevzdání bytu bývá zpravidla sjednáno v nájemní smlouvě. Pokud takové ujednání nájemní smlouva neobsahuje, stanovuje OZ v ustanovení § 2242 odst. 1 pravidlo, že: „Není-li ujednána doba, kdy pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání, zpřístupní pronajímatel nájemci byt prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti. Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu.“¹⁶ Dle odst. 2 tohoto ustanovení je možné, že předmětem nájmu může být i byt nezpůsobilý k obývání. Je však nutné, aby to bylo ošetřeno dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem, společně s ujednáním zvláštních práv a povinností plynoucích ze zvláštní povahy tohoto bytu.

¹⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

¹⁵ § 2254 OZ.

¹⁶ § 2242 odst. 1 OZ.

Byt způsobilý k nastěhování a obývání je takový byt, který splňuje ujednání ze smlouvy a pokud by taková ujednání nájemní smlouva neobsahovala, tak takový byt, který je čistý a ve stavu, který je obvykle považován za dobrý, a dále musí být zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících.¹⁷

V případě, že by byt nebyl v ujednanou dobu způsobilý k nastěhování nebo tento byt neodpovídá ujednáním ve smlouvě, má nájemce právo odmítnout se nastěhovat.¹⁸ Pokud se nájemce rozhodne, že se do bytu nezpůsobilého k obývání nenastěhuje, nemusí hradit nájemné. Pokud se do takového bytu nastěhuje, může nájemce po pronajímateli požadovat přiměřenou slevu z nájemného, dokud nebude pronajímatelem odstraněna vada, která byt dělá nezpůsobilý k obývání nebo nastěhování.¹⁹

2.1.3. Nájemné a platby za služby

Pronajímatel a nájemce si v nájemní smlouvě stanovují výši nájemného, které se nájemce zavazuje pronajímateli platit za to, že mu věc přenechá do užívání. Stanovení výše nájemného je na dohodě stran nájemního vztahu. Zákon stanovuje vyvratitelnou právní domněnku, že se nájemné platí měsíčně. Je však na dohodě stran, zda si ujednají platbu nájemného měsíčně, čtvrtletně či půlročně. Nájemce potom hradí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné stanovené platební období, vždy nejpozději pátý den příslušného platebního období.²⁰

Stanovení výše nájemného není obligatorním požadavkem na perfekci nájemní smlouvy.²¹ OZ v ustanovení § 2246 odst. 2 uvádí, že pokud není výše nájemného stanovena ve smlouvě, pronajímateli náleží nájemné v obvyklé výši v daném místě a čase. Je nutné poměřovat, o jaký byt se jedná, v jakém čase dochází k uzavírání nájemní smlouvy a jeho obvyklou cenu je potřeba vyměřovat z bytu podobného.

Mezi stranami může dle § 2248 OZ dojít k dohodě o každoročním zvyšování nájemného. V případě, že k této dohodě nedojde, § 2249 OZ upravuje postup, kdy pronajímatel může nejdříve po uplynutí dvanácti měsíců od

¹⁷ § 2243 OZ.

¹⁸ § 2244 OZ.

¹⁹ § 2245 OZ.

²⁰ § 2251 odst. 1 OZ.

²¹ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013, s. 184.

posledního zvýšení nájemného písemnou formou nájemci navrhnout zvýšení částky nájemného až do výše nájemného obvyklého v daném místě a čase. Navrhované zvýšené nájemné nesmí být spolu se zvyšováním v posledních třech letech, vyšší než dvacet procent. Nájemce má právo se k tomuto návrhu vyjádřit ve lhůtě dvou měsíců, pokud se do této lhůty nevyjádří, má pronajímatel právo ve lhůtě tří měsíců podat návrh soudu, aby výši nájemného stanovil. Soud se však již nemusí zabývat podmínkou dvaceti procent, která je platná pro zvyšování pronajímatelem. Soud stanoví novou výši nájemného v místně a časově obvyklé výši.²² Krajský soud v Hradci Králové stanovil ve svém usnesení, že: „*Ke zjištění obvyklé ceny nájemného za nájem srovnatelných bytů v daném místě a čase je třeba provést důkaz znaleckým posudkem z oboru ekonomiky.*“²³ Dle soudu nestačí jako podklad pro stanovení obvyklé ceny nájmu pouze údaje zjištěné ze systému dostupného na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR.²⁴ Zároveň však není vyloučeno snižování nájemného. To zpravidla navrhuje nájemce, a použijí se analogicky postupy platné pro zvyšování nájemného.

Dále si strany ujednávají, že pronajímatel zajišťuje určité služby spojené s užíváním bytu. Pokud by však k takové dohodě nedošlo, tak je dle § 2247 odst. 2 OZ dáno, že pronajímatel zajišťuje nezbytné služby po celou dobu trvání nájmu. Těmito nezbytnými službami se rozumí především: dodávky vody, odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, zajištění rozhlasového a televizního vysílání.²⁵

Nájemce si nejpozději do čtyř měsíců po konci zúčtovacího období může požádat o možnost nahlédnutí do vyúčtování za poskytnuté služby za předchozí kalendářní rok.²⁶ Případné nedoplatky nebo přeplatek na zálohách na poskytování těchto služeb jsou splatné do tří měsíců po uplynutí čtyř měsíční lhůty pro nahlédnutí do vyúčtování.²⁷

²² KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 37-41.

²³ Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15.1.2014, sp. zn. 21 Co 390/2013.

²⁴ Tamtéž.

²⁵ § 2247 odst. 2 OZ.

²⁶ § 2252 odst. 1 OZ.

²⁷ § 2253 odst. 2 OZ.

2.2. Práva a povinnosti stran nájemního vztahu

Jak již bylo uvedeno výše, OZ v případě nájemního vztahu bere nájemce jako slabší stranu, a proto mu také přiznává víc práv a vyšší míru ochrany, než jaká je přiznávána pronajímateli.

2.2.1. Práva nájemce

Nájemce má dle § 2242 OZ právo na to, aby mu byl přenechán byt, který je způsobilý k nastěhování a obývání, a to ve lhůtě stanovené nájemní smlouvou, pokud tato lhůta stanovená není, nájemci musí být byt zpřístupněn pronajímatelem prvního dne měsíce následujícího po nabytí účinnosti nájemní smlouvy. Pokud by ve stanovenou dobu byt nebyl způsobilý k nastěhování, nájemci přísluší právo odmítnutí nastěhování do takového bytu a do doby, než se do bytu nastěhuje, je zproštěn povinnosti hradit nájemné.²⁸ V případě, že se nájemce do takového bytu nastěhuje, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, a to do doby, než bude pronajímatelem vada odstraněna.²⁹

Nájemci dále přísluší právo požadovat po pronajímateli možnost nahlížení do vyúčtování nákladů na služby za předchozí kalendářní rok.³⁰ Dle § 2255 OZ nájemci přísluší právo byt řádně užívat a také právo v bytě pracovat či podnikat. Zároveň je v § 2258 OZ nájemci přičteno právo za stanovených podmínek v bytě chovat zvíře.

Nájemce v případě, že s tím pronajímatel souhlasí, může na bytě provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu.³¹ Pokud nájemce zjistí vadu či poškození na bytě, dle ustanovení § 2264 a 2265 OZ mu přísluší právo na poskytnutí opravy od pronajímatele v případě, že ho na to nájemce neprodleně upozorní. Za situace, kdy nájemce musí podle svých možností zasáhnout, aby daná vada či poškození nezpůsobilo další škody, má poté právo na náhradu vynaložených nákladů, které vznikly při zabraňování další škody. Dále v případě, že pronajímatel i přes upozornění nájemce neodstraní vadu na bytě, má nájemce právo dle § 2266 OZ vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby.

Ustanovení § 2272 OZ upravuje právo nájemce přijímat do své domácnosti kohokoliv. Musí však takovou skutečnost oznámit pronajímateli. Nájemci dále

²⁸ § 2244 OZ.

²⁹ § 2245 OZ.

³⁰ § 2252 OZ.

³¹ § 2263 OZ.

náleží právo dát byt do podnájmu třetí osobě, a to bez souhlasu pronajímatele, pokud v daném bytě trvale bydlí.³² Pokud by v tomto bytě trvale nebydlel může nájemce byt dát do podnájmu třetí osobě pouze se souhlasem pronajímatele.³³

2.2.2. Povinnosti nájemce

Mezi základní povinnosti nájemce patří povinnost vyplývající z definice nájmu bytu, tedy hradit pronajímateli nájemné ve sjednané výši, a to předem na každý měsíc nebo stanovené období.³⁴ Dále dle § 2247 OZ hradit zálohy na služby, které jsou zajišťované pronajímatelem.

Nájemce musí na základě ustanovení § 2219 OZ umožnit pronajímateli přístup do bytu z důvodu prohlídky a kontroly bytu a dále také z důvodu nutnosti provedení určité opravy. Pronajímatel však musí oznámit nájemci svůj požadavek na prohlídku či potřebu opravy v dostatečném předstihu.

Dle ustanovení § 2213 OZ a § 2257 OZ má nájemce povinnost užívat byt jako řádný hospodář. Nájemce je dále dle § 2256 OZ povinen dodržovat domovní řády a pravidla obvyklá pro pořádek v daném domě. Dále má nájemce povinnost dle § 2257 odst. 2 OZ provádět a hradit běžnou údržbu a drobné úpravy, které vznikají v souvislosti s užíváním bytu. Nájemce je povinen strpět úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu, ale pouze v případě, že se touto změnou, úpravou či přestavbou nesníží hodnota bydlení a také nezpůsobí-li tyto změny potíže a nepříjemnosti v užívání bytu nájemcem.³⁵

Ustanovení § 2264 OZ stanovuje povinnost nájemce bezodkladně oznamovat pronajímateli poškození či vady, které je nutné okamžitě odstranit a tím zamezit možnosti vzniku škody.

Nájemce dle § 2272 OZ musí žádat pronajímatele o souhlas s přijetím nového člena do domácnosti, byla-li tato povinnost sjednána v nájemní smlouvě. Pokud přijetí člena není podmíněno souhlasem pronajímatele, nájemce má i nadále povinnost, alespoň bez odkladu, informovat pronajímatele o přijetí nového člena do domácnosti. Pokud by tak neučinil ani do dvou měsíců od přijetí takového člena, bere se tato skutečnost jako závažné porušení povinností nájemce.

³² § 2274 OZ.

³³ § 2275 odst. 1 OZ.

³⁴ § 2201 a § 2251 OZ.

³⁵ § 2259 OZ.

2.2.3. Práva pronajímatele

Základním právem pronajímatele je právo na nájemné, které je povinen hradit nájemce za to, že mu pronajímatel přenechává byt do užívání a dále na úhradu záloh na služby, které musí pro nájemce zajistit.³⁶ V souvislosti s nájemným má pronajímatel právo dle § 2250 OZ v případě, že provede stavební úpravy, které zvyšují hodnotu pronajatého bytu, dohodnout se s nájemci o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. S takovým návrhem musí souhlasit alespoň dvě třetiny bytů v domě, pokud souhlasí, platí toto zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce.

Jak již bylo zmíněno výše, pronajímatel má právo na to, aby mu dle § 2219 OZ byl nájemcem umožněn přístup do bytu, a to z důvodu prohlídky a kontroly věci či možných oprav či změn. Dále má pronajímatel právo požadovat dle § 2259 OZ, aby nájemce strpěl úpravy bytu nebo domu, jen nesníží-li to hodnotu daného bytu a pokud takovou změnu lze provést bez větších zásahů do práv nájemce. V případě, že by nebyly splněny tyto podmínky, je nutný souhlas nájemce s takovou opravou, přestavbou či změnou. Pokud však jeho souhlas nutný není, tak pronajímatel může začít až poté, co si sjednají s nájemcem přiměřenou náhradu nákladů, které bude muset nájemce vynaložit v souvislosti s vyklizením předmětného bytu.

Znovu zde musíme zmínit, že pronajímatel si může v nájemní smlouvě vyhradit souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti.³⁷

2.2.4. Povinnosti pronajímatele

Hlavní povinnost pronajímatele, stejně jako u nájemce, vyplývá z definice nájmu bytu, tedy povinnost pronajímatele přenechat byt nájemci k užívání, a to ve lhůtě stanovené v nájemní smlouvě a pokud tato lhůta stanovena není, tak se postupuje dle § 2242 OZ, kdy pronajímatel přenechá nájemci byt prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy se smlouva stala účinnou. § 2205 OZ dále podrobněji uvádí, že pronajímatel je povinen byt udržovat ve stavu, aby mohl sloužit účelu, pro který byl pronajat a také je dle tohoto ustanovení pronajímatel povinen nájemci zajistit nerušené užívání bytu, a to po celou dobu nájmu.

³⁶ § 2251 OZ.

³⁷ § 2272 odst. 2 OZ.

Pronajímatel má povinnost zajistit po dobu trvání nájmu nezbytné služby, kterými jsou např. dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně jímek, dodávky tepla aj.³⁸ V souvislosti s tímto ustanovením má také dle § 2252 odst. 1 OZ pronajímatel povinnost umožnit nájemci nahlédnout do vyúčtování nákladů za služby, a to na žádost nájemce. Dle § 2251 odst. 2 OZ nesmí pronajímatel požadovat žádné jiné platby po nájemci vyjma nájemného a záloh na služby.

Dále musí pronajímatel udržovat v domě náležitý pořádek a celkově tento byt a dům udržovat ve stavu, který je způsobilý k užívání.³⁹

³⁸ § 2247 odst. 2 OZ.

³⁹ § 2256 a 2257 OZ.

3. Skončení nájmu bytu

Právní vztah vzniklý na základě nájemní smlouvy může zaniknout jako takový nebo může dojít k zániku právního vztahu pouze mezi původními smluvními stranami (např. při změně vlastnictví bytu).⁴⁰

Při hledání způsobů skončení nájemního vztahu je potřeba nespoléhat pouze na zvláštní ustanovení OZ týkající se nájmu bytu, která upravují způsoby skončení nájmu výpovědí (§ 2286-2291 OZ), postup při užívání bytu po uplynutí sjednané doby (§ 2285 OZ), skončení nájmu služebního bytu (§ 2298 OZ) a skončení bytu zvláštního určení (§ 2301 OZ). Je nezbytné podívat se i do obecných ustanoveních v OZ, která se týkají právních skutečností, právních jednání, právních událostí a závazků.

OZ nám tedy ve svých ustanoveních stanovuje tyto způsoby skončení nájmu bytu:

- naplnění rozvazovací podmínky (§ 548 OZ) v případě, že je v nájemní smlouvě taková podmínka smluvními stranami sjednána,
- naplnění časové doložky (§ 550 OZ),
- uplynutí doby (§ 603 OZ),
- dohoda o skončení nájmu (§ 1981 OZ),
- splynutí (§ 1993 OZ),
- rozhodnutí soudu (§ 2000 OZ),
- zánik bytu (§ 2226 odst. 1 OZ),
- vyklizení bytu pronajímatelem (§ 2284 OZ),
- výpověď (§ 2286 a násl. OZ),
- skončení výkonu práce nájemce služebního bytu (§ 2298 OZ),
- smrt nájemce služebního bytu (§ 2299 OZ),
- smrt nájemce bytu zvláštního určení (§ 2301 OZ),
- zánik členství v bytovém družstvu (§ 734 odst. 3 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „ZOK“).⁴¹

⁴⁰ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 13.

⁴¹ Tamtéž, s. 13.

3.1. Uplynutí doby

Tento způsob skončení nájmu bytu připadá v úvahu v případě nájmu sjednaného na dobu určitou. Tato doba musí být sjednána v nájemní smlouvě, OZ stanovuje v ustanovení § 2204 odst. 1, že pokud tato doba není v nájemní smlouvě stanovena, bere se, že je nájem uzavřen na dobu neurčitou. V případě, že tedy doba v nájemní smlouvě sjednána je, tak je možné tento nájem ukončit buď uplynutím doby nebo výpovědí, která však bude podrobněji rozebrána v další kapitole této diplomové práce.

OZ nicméně v ustanovení § 2285 upravuje konkludentní prodloužení nájemního vztahu⁴², a to tak, že pokud nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po skončení lhůty stanovené v nájemní smlouvě, a ze strany pronajímatele nedojde k výzvě, aby nájemce byt opustil, tento nájem se bere, jako že byl znovu ujednán na dobu, na kterou byl sjednán původně, nejvýše však po dobu dvou let. Toto ustanovení tedy stanovuje povinnost pronajímatele vyzvat nájemce k vyklizení bytu, pokud by k takové výzvě nedošlo, nájem se prodlužuje. Nejvyšší soud ovšem ve svém rozsudku ze dne 19.6.2018, sp. zn. 26 Cdo 1082/2017 stanovil, že k obnovení nájmu podle § 2285 OZ nedojde, je-li proti nájemci pronajímatelem vedeno řízení o vyklizení bytu ke dni, kdy mělo dojít ke skončení nájmu uplynutím doby. Tedy v situaci, kdy nájem skončil až po podání žaloby (tzn. že byla podána předčasně), není nutné, aby pronajímatel vyzýval nájemce k vyklizení bytu, jelikož z podání žaloby je jeho vůle, že další nájem nehodlá strpět, jasná.

3.2. Dohoda o skončení nájmu

Dohoda o skončení nájmu bytu je projevením svobodné vůle stran skončit právní vztah, který byl mezi nimi sjednán. K zániku právního vztahu dochází ke dni, který byl v této dohodě stanoven. Možnost skončení nájmu bytu dohodou vyplývá z ustanovení § 1981 OZ, které upravuje, že je na „*vůli stran si ujednat zánik závazku*.“⁴³

Jelikož je dle § 2237 OZ vyžadována písemná forma pro nájemní smlouvu, je nutné s ohledem na § 564 OZ, aby dohoda o skončení nájmu bytu byla také písemná. Strany si v této dohodě určí, k jakému dni skončí jejich nájemní vztah.

⁴² ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2., doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 256.

⁴³ § 1981 OZ.

Zároveň je důležité, aby bylo přesně specifikováno, jaký nájemní vztah je dohodou ukončován.⁴⁴ V případě, že by nebyla dodržena forma dohody o skončení nájmu bytu, dle § 582 OZ se tato dohoda bere jako relativně neplatná. Avšak je možné tuto vadu dodatečně zhojit, kdy strany sepíší dodatečně dohodu, ve které ale musí uvést, že touto dohodou napravují předchozí nedostatek formy.

Domnívám se, že problematika skončení nájmu bytu dohodou je značně omezená. Náležitosti dohody se musí dovozovat za pomoci obecných ustanovení. Myslím si, že pro zjednodušení využití této formy by mělo být zákonem stanoveno výslovně, jakou formou má mít dohoda o skončení nájmu, stejně tak, jaké následky dohoda o skončení nájmu má.

3.3. Splynutí

V tomto případě se jedná o situaci, kdy osoba nájemce splyne s osobou pronajímatele, a to např. na základě koupě bytu nájemcem. Změna vlastnictví je dle § 2221 odst. 1 OZ možná, a tato změna zapříčiní to, že „*přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka*“.⁴⁵ Nastane tedy situace, že na nájemce přecházejí práva a povinnosti pronajímatele a v této situaci je potřeba použít ustanovení § 1993 odst. 1 OZ, které stanovuje, že „*pokud dojde ke splynutí práv a povinností v jedné osobě, zaniknou práva i povinnosti*“.⁴⁶

3.4. Zánik bytu

Zánik věci je dle § 2226 odst. 1 OZ jedním z obecných důvodů skončení nájmu. Odstavec 2 tohoto ustanovení určuje, že pokud dojde k zániku části věci během trvání nájmu, nezaniká nájem jako takový, avšak má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, nebo mu přísluší právo na to podat výpověď, a to bez výpovědní doby.

Aby se mohlo ustanovení § 2226 OZ použít i na nájem bytu, je potřeba, aby došlo k jeho faktickému zničení, tzn. byt je v domě, který musí být zbourán, nebo pokud v takovém domě došlo k výbuchu apod. K posouzení, zda došlo k faktickému zániku je potřeba se podívat na judikaturu Nejvyššího soudu, který se touto problematikou zabýval a který uvádí, že: „*Zničením předmětu nájmu se*

⁴⁴ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 17.

⁴⁵ § 2221 odst. 1 OZ.

⁴⁶ § 1993 odst. 1 OZ.

*myslí faktický zánik předmětu nájmu, kdy již nelze čerpat jeho užitné vlastnosti. Naopak jím není dočasná ztráta způsobilosti předmětu nájmu 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.*⁴⁷ Zároveň Nejvyšší soud stanovuje: „*Je-li předmětem nájmu, respektive právního vztahu obdobného, určitý prostor (část stavby), je třeba za jeho zničení považovat nejen fyzický zánik stavby, v níž se prostor nachází, ale též takovou stavební úpravu této stavby, že se v ní uvedený prostor již nadále fakticky nenachází.*“⁴⁸ Příkladem této situace by mohl být nájem bytu, který se nachází v domě, jenž prochází rekonstrukcí a v rámci této rekonstrukce dojde k odstranění zdi, která dělila byt nájemce od bytu vedlejšího. Tím dojde ke zvětšení vedlejšího bytu a zániku bytu nájemce a v souvislosti s tím i ke skončení nájmu bytu.

3.5. Skončení výkonu práce nájemce služebního bytu

Nájem bytu může být sjednán na určitou dobu, která odpovídá době výkonu určitého zaměstnání či výkonu určité funkce. V takové smlouvě o nájmu musí být výslovně specifikováno, že se jedná o nájem služebního bytu, jelikož na tento nájem se vztahují specifická ustanovení obsažená v § 2297 – 2299 OZ. Dle komentáře Hulmáka i když není ve smlouvě výslovně uvedeno, že se jedná o nájem služebního bytu, může být na tuto smlouvu tak nahlíženo, a to v případě, že ve smlouvě jsou uvedeny znaky charakteristické pro takový nájem. Jednalo by se především o spojitost výkonu určité práce, jejíž konec je spojen se skončením nájmu bytu.⁴⁹

Nájem služebního bytu končí dle § 2298 odst. 1 OZ „*posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém přestal nájemce vykonávat práci podle § 2297, aniž k tomu měl vážný důvod.*“⁵⁰ Není podstatné, jak došlo ke skončení pracovního poměru. Pokud ovšem nájemce vykonává práci pro osobu odlišnou od pronajímatele, nemusí nájem spojený s tímto výkonem vždy skončit, je zde ponechána vůle pronajímatele, zda nájemce nenechá v jeho

⁴⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6.6.2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013.

⁴⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.10.2011, sp. zn. 26 Cdo 831/2011.

⁴⁹ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 482.

⁵⁰ § 2298 odst. 1 OZ.

bytě bydlet i nadále.⁵¹ V takovém případě by se již nejednalo o nájem služebního bytu, ale „obyčejný“ nájem bytu. Odstavec 2 § 2298 OZ dále uvádí situaci, kdy nájemce přestane vykonávat práci z důvodů věku, zdravotního stavu, jiných vážných důvodů anebo z důvodu na straně pronajímatele. V takovém případě dle tohoto ustanovení nájemci končí nájem služebního bytu až po uplynutí dvou let ode dne ukončení výkonu práce.

Za podstatnou část také považují situaci v případě smrti nájemce, která je rozdílná od obecného nájmu bytu. V případě obecného nájmu bytu dochází v případě smrti nájemce k přechodu nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce (§ 2279 a násl. OZ), nebo přejdou na nájemcova dědice (§ 2282 OZ). V případě nájmu služebního bytu tomu tak není. Dle § 2299 OZ nájem služebního bytu po smrti nájemce končí a osoba, která s nájemcem bydlela tam má právo bydlet, ale po vyzvání pronajímatele je povinna byt vyklidit ve lhůtě tří měsíců. Ve služebním bytě nedochází ani ke vzniku práva manželů na společný nájem. Ani situace, kdy by oba manželé vykonávali práci pro stejného pronajímatele, neznamená, že vzniká společný nájem. Aby k tomu dojít mohlo, musela by se uzavřít smlouva o nájmu s oběma manželi.⁵²

3.6. Skončení nájmu bytu zvláštního určení

Za byt zvláštního určení se dle § 2300 odst. 1 OZ považuje takový byt, který je „určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou“.⁵³ Smlouva o nájmu bytu zvláštního určení může být uzavřena pouze, pokud osoba, která takový byt na své náklady zřídila, pronajímateli písemně tento druh nájmu doporučí (§ 2300 odst. 2 OZ).

Nájem bytu zvláštního určení zaniká dle § 2301 odst. 1 OZ smrtí nájemce, a osoby, které s ním v domácnosti v době jeho smrti byly, musí na výzvu pronajímatele vyklidit byt ve lhůtě šesti měsíců od obdržení výzvy. Pokud by s nájemcem v době jeho smrti nikdo nebydlel, povinnost vyklidit byt přechází na jeho dědice. Jiná situace je ovšem, pokud v bytě s nájemcem bydlela osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dosáhla věku 17 let, to dle odstavce 2

⁵¹ KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 143.

⁵² BEZOUŠKA, P. a kol. *Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, s. 500.

⁵³ § 2300 odst. 1 OZ.

ustanovení § 2301 OZ je řešeno tak, že na takovou osobu přechází nájem ke dni smrti nájemce. Je zde však stanovena podmínka, že taková osoba musí žít s pronajímatelem alespoň rok ve společné domácnosti a zároveň tato osoba nemá svůj vlastní byt.

Výpověď nájmu zvláštního určení je možná pouze na základě předchozího souhlasu osoby, která byt na své náklady zřídila.⁵⁴

Nejvyšší soud ve své judikatuře dále uvedl, že ke skončení nájmu bytu zvláštního určení dojde také ve chvíli, kdy v případě, že je byt pronajímán za současného poskytování pečovatelské služby a nájemce odmítá objednávku takových služeb, vylučuje tato skutečnost možnost prodloužení tohoto nájemního vztahu.⁵⁵

3.7. Smrt nájemce a skončení nájmu bytu vyklizením bytu

Smrt nájemce, jak již bylo uvedeno výše, podle OZ nezpůsobuje skončení nájmu bytu. Po smrti nájemce dochází ke vstupu jiné osoby do nájemního vztahu, to neplatí v případě, že se jedná o nájemce, který nebyl výlučným nájemcem (tzn. jednalo se o společný nájem). Jedná se tedy o přechod nájmu, kdy tímto *„přechodem osoba vstupuje do uzavřené nájemní smlouvy. Obvykle dochází k přechodu nájmu u nájemních poměrů sjednaných na dobu neurčitou, nelze ovšem vyloučit ani případný přechod nájmu smlouvy na dobu určitou.“*⁵⁶ Z tohoto nám tedy vychází hlavní rys takového přechodu nájmu a tím je, že osoba, která vstupuje do tohoto nájemního vztahu neuzavírá novou smlouvu s pronajímatelem. Pro takový přechod nájmu je rozhodný den smrti nájemce.

⁵⁴ § 2301 odst. 3 OZ.

⁵⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23.5.2017, sp. zn. 7 Tdo 609/2017: *„Bydlí-li nájemce v bytě zvláštního určení, který se pronajímá za současného poskytování pečovatelské služby, pak skutečnost, že nájemce odmítá objednávku těchto služeb, sama o sobě vylučuje možnost prodloužení tohoto nájemního vztahu. Skončením doby nájmu tak zaniká právní titul užívání předmětného bytu, takže pokud nájemce nerespektuje výzvu k vyklizení bytu a nadále v něm setrvává, dopouští se za splnění i ostatních zákonných podmínek přečinu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 208 odst. 1 tr. zákoníku. Takový protiprávní čin je rovněž dostatečně společensky škodlivý, neboť pachatel brání v možnosti pronajmout tento byt jiným fyzicky handicapovaným osobám, které jsou odkázány na pečovatelské služby.“*

⁵⁶ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 305.

3.7.1. Smrt společného nájemce

Společným nájmem se dle § 2270 OZ rozumí situace, kdy dojde k uzavření nájemní smlouvy pronajímatele s více osobami a v důsledku toho se tyto osoby stanou společnými nájemci bytu. Dalším společným nájemcem se může stát osoba, která k takové smlouvě přistoupí se souhlasem všech stran. V případě, že dojde ke smrti společného nájemce, na jeho místo nevstupuje nová osoba, ale pouze dochází k zúžení počtu osob, které jsou nájemci. Jde o situaci, kdy smrt nezpůsobí přechod nájmu bytu. Je však potřeba si uvědomit, že dlužné nájemné či jiné pohledávky, které byly pouze za zesnulým nájemcem, přecházejí do dědictví. Jestliže se jednalo o společný nájem manželů, zůstává výlučným nájemcem pozůstalý manžel.⁵⁷

3.7.2. Smrt výlučného nájemce, se kterým žila další osoba

Ustanovení § 2279 odst. 1 OZ stanovuje, že v případě, že se nejedná o nájem společný, tak nájem v případě smrti výlučného nájemce přechází na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a v době smrti nájemce nemá vlastní byt. Pokud by tato osoba byla někdo jiný než manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přechází na tuto osobu nájem pouze za poskytnutého souhlasu pronajímatele.

Z výše uvedeného můžeme stanovit několik podmínek, které jsou nezbytné, aby došlo k přechodu nájmu na osobu, která žila s nájemcem. Jedná se o nutnost společného soužití s nájemcem v době jeho smrti a dále nemožnost mít vlastní byt. U společného soužití je potřeba, aby skutečně existovalo, a hlavně aby bylo trvalé. Tuto skutečnost potvrdil i Nejvyšší soud⁵⁸ v rozsudku ze dne 21.1.2010, sp. zn. 26 Cdo 119/2008, kdy stanovil: „*Soužití osoby, na níž má přejít právo nájmu, s nájemcem bytu ve společné domácnosti musí být trvalé povahy, tj. musí jít o příslušnost k domácnosti nájemce, vyznačující se souhlasným úmyslem nájemce a spoluzijící osoby vytvořit trvalé, ničím neomezené životní společenství. Soužití lze považovat za trvalé, jsou-li tu objektivně zjiřitelné okolnosti, které svědčí o úmyslu vést takové společenství.*“⁵⁹ Trvalost je důležitou podmínkou pro stanovení společného soužití, nikde ovšem není specifikováno, jak dlouho musí

⁵⁷ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 198.

⁵⁸ Právní úprava přechodu nájmu bytu byla z většiny převzata z minulé právní úpravy OZ 1964 (§ 706 a násl.), proto je judikatura vztahující se k minulé právní úpravě použitelná i ve spojení s OZ.

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.1.2010, sp. zn. 25 Cdo 119/2008.

být daná osoba ve společné domácnosti s nájemcem. Je ovšem nutné, aby zde byl znatelný úmysl takové společné soužití vytvořit. Další podmínkou pro možný přechod nájmu na osobu žijící ve společné domácnosti s nájemcem je ta, že nesmí mít vlastní byt. K upřesnění podmínky nemít vlastní byt se vyjádřil Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 7.12.2011, sp. zn. 26 Cdo 3972/2010, a to takto: „..... Slovy *"mít vlastní byt"* zákon postihuje nejen právo bydlení, jehož titulem je vlastnictví bytu (nemovitosti), nýbrž všechny právní důvody, od nichž se odvíjí takové právo na bydlení, jež svým charakterem slouží k trvalému (nikoliv přechodnému) uspokojování bytové potřeby jeho nositele.“⁶⁰ Z tohoto lze tedy vyvodit, že i v případě, že osoba žijící s nájemcem má jiný byt v nájmu, je tato situace překážkou pro možný přechod nájmu bytu po smrti výlučného nájemce. Podmínka toho, že osoba nemá vlastní byt, musí být splněna ke dni smrti nájemce, není tedy možné, že by nastala až později.

V případě úmrtí výlučného nájemce přechází nájem bytu v tomto pořadí:

1. nájemcoví potomci, pokud byli členy nájemcovy domácnosti,
2. ostatní příbuzné osoby, tzn. manžel, partner, rodiče, sourozenec, zeť, snacha, pokud byly členy nájemcovy domácnosti,
3. další osoby, jimž může svědčit právo přechodu.⁶¹

Ad 1.

Nájemcoví potomci mají dle ustanovení § 2280 OZ přednostní právo na přechod práv a povinností z nájmu. Potomkem se rozumí příbuzný v pokolení přímém, tedy syn, dcera, ale i vnuk či vnučka. Pokud tedy v domácnosti bydlí s nájemcem jeho potomek, nájem na něj přechází a ostatní nemají nárok na přechod nájmu bytu na ně, a to i v případě, že ve společné domácnosti s nájemcem žije manžel, ale nejedná se o společný nájem.⁶² I při přechodu nájmu na nájemcova potomka musí být splněny podmínky uvedené v § 2279 odst. 1 OZ, tedy že potomek s nájemcem žil ve společné domácnosti a že ke dni jeho smrti nemá vlastní byt. Pokud v domácnosti žije s nájemcem více potomků, přechází na

⁶⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7.12.2011, sp. zn. 26 Cdo 3972/2010.

⁶¹ KEJVALOVÁ, P. *Komentář zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník*, § 2279. [online] 1.12.2021 [cit. 17.2.2022]. Dostupné z: https://www.fulsoft.cz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-2279-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EtuvCofjP1Dmw_3oD4SpP0c-F0_Divf0JQ/?uri_view_type=44.

⁶² BAJURA, J., SALAČ, J. *Komentář k § 2279 a 2280*. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., PELIKÁNOVÁ, I., PELIKÁN, R., BÁNYAIOVÁ, A. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. [online] Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 17.2.2022]. Dostupné z: www.aspi.cz.

ně dle § 2280 OZ práva a povinnosti společně a nerozdílně, tzn. že se z nich v takovou chvíli stávají společní nájemci. Každý z nich má možnost prohlásit, že v nájmu nadále nechce pokračovat. Pro prohlášení bychom měli postupovat analogicky s ustanovením § 2279 odst. 4 OZ, kdy pro prohlášení je potřeba písemná forma a musí být učiněno do jednoho měsíce od smrti nájemce. Nájem poté zaniká dnem dojití takového prohlášení pronajímateli.

I přes prohlášení, že v nájmu nechce pokračovat, je možné, že na potomky stejně nájem přejde, a to v případě, že se jedná zároveň o nájemcovy dědice. V takovém případě na ně přechází nájem dle § 2282 OZ (viz dále).⁶³

Ad 2.

V případě, že nedojde k přechodu nájmu na nájemcovy potomky, přichází na řadu ostatní příbuzní, tj. manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, a to v případě, že žili s nájemcem ve společné domácnosti.⁶⁴ I tyto osoby mají právo dle § 2279 odst. 4 OZ písemně pronajímateli oznámit, že v nájmu nechtějí pokračovat, a to ve lhůtě jednoho měsíce od smrti nájemce. Nově toto ustanovení stanovuje, že ten, kdo nemůže jednat bez zákonného zástupce, opatrovníka nebo poručníka, má lhůtu upravenou, a to tak, že lhůta skončí až po uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy zákonného zástupce získal nebo kdy se opatrovník či poručník ujal své funkce. Nájem opět zaniká dnem dojití tohoto oznámení pronajímateli.

Pokud splňuje více členů nájemcovi domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přechází na ně společně a nerozdílně, opět zde tedy vzniká společný nájem.

Pronajímatel má právo po přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti po těchto osobách požadovat jistotu (§ 2254 OZ), v případě, že ji zemřelý nájemce nesložil.⁶⁵

Ad 3.

Pokud s nájemcem žije v domácnosti osoba, která není vyjmenovaná v taxativním výčtu § 2279 odst. 1 OZ, je možné, aby na ní nájem přešel v případě,

⁶³ KEJVALOVÁ, P. *Komentář zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2279.* [online] 1.12.2021 [cit. 17.2.2022]. Dostupné z: https://www.fulsoft.cz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-2279-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EtvCojfP1Dmw_3oD4SpP0c-F0_Divf0JQ/?uri_view_type=44.

⁶⁴ § 2279 odst. 1 OZ.

⁶⁵ § 2281 odst. 1 OZ.

že ve společné domácnosti nežila osoba ve výčtu uvedená a také za podmínky, že s takovým přechodem dá pronajímatel souhlas. I zde však platí podmínky pro přechod, tedy že osoba žila s nájemcem ke dni jeho smrti a tato osoba nemá vlastní byt.

3.7.3. Doba trvání nájmu po přechodu práv a povinností po smrti nájemce

Ustanovení § 2279 odst. 2 OZ nám stanovuje maximální dobu trvání nájmu, který přešel na osoby uvedené v odstavci 1 tohoto ustanovení, a to na dobu dvou let ode dne, kdy došlo k přechodu nájmu bytu. Pokud byl nájem sjednán na dobu neurčitou, dochází zde tedy k změně tohoto nájmu na dobu určitou, jež skončí po uplynutí dvou let od přechodu nájmu. Zákon však stanovuje výjimky z tohoto pravidla, a to v případě, že osoba, na kterou přechází nájem, dosáhla ke dni smrti nájemce věku alespoň sedmdesát let. Pro takovou osobu následná doba trvání nájmu není nijak zákonem omezena, tzn. že nájem nadále zůstává nájmem na dobu neurčitou. Jinak tomu je u osob, které ke dni smrti nájemce nedosáhly věku osmnácti let a nemají vlastní bydlení. U těchto osob dojde ke skončení nájmu bytu až ve chvíli, kdy dovrší věku dvaceti let. Pokud dojde k přechodu nájmu na dvě nezletilé děti, kdy jednomu bude šest a druhému patnáct, nájem skončí až v momentě, kdy šestiletému bude dvacet let. Není ovšem vyloučena možnost, že se tyto osoby s pronajímatelem dohodnou na dalším trvání nájmu.

3.7.4. Přechod nájmu na nájemcovy dědice, skončení nájmu vyklizením bytu

Pokud nájem nepřejde na členy nájemcovy domácnosti, přichází na řadu nájemcovi dědicové (§ 2282 OZ). V případě, že nájemci vznikly dluhy před jeho smrtí, tak jsou dědic společně s osobami, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, za tyto dluhy zavázáni společně a nerozdílně. Pokud nájem přejde na nezletilého, který ke dni smrti nenabyl plné svéprávnosti, je možné splnění dluhu z nájmu vymoci pouze z majetku uvedeného v § 899a odst. 1 OZ⁶⁶, a to i v případě, že je z dluhů vázán jako člen nájemcovy domácnosti (§ 2282a odst. 1 OZ). Pokud poručník, zákonný zástupce nebo opatrovník neukončí nájem za nezletilého, ač mohli předpokládat, že nezletilý nebude schopný dostát svých povinností vyplývajících z nájmu, ručí za takový dluh z nájmu vzniklý ode

⁶⁶ § 889a odst. 1 OZ: „...který nabyl před nabytím plné svéprávnosti, a majetku, který nabyl prvním jednáním vztahujícím se výlučně k majetku nabytému před nabytím plné svéprávnosti....“.

dne, kdy se ujal své funkce, a to v případě, že s nezletilým v bytě po přechodu nájmu žil.⁶⁷ Tato úprava byla přijata zákonem č. 192/2021 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 192/2021 Sb.“). Tento zákon představuje významnou novelu v oblasti dětských dluhů. Tato novela byla velmi žádána, jelikož dětských dlužníků v České republice je velké množství (ke dni 29.10.2021 exekutorská komora eviduje 1723 nezletilých v exekuci)⁶⁸. Má „*především zvýšit ochranu dětí v právních vztazích a posílit roli zákonných zástupců při právním jednání nezletilých.*“⁶⁹ Změna OZ zavádí to, že věřitelé se budou moci uspokojit pouze z majetku nezletilých dlužníků, který nabyli v dětství. Změna, která je podstatná pro přechod nájmu je § 2282a OZ. Tato změna má zabránit tomu, aby v případě přechodu práva nájmu na nezletilého, který nemá žádný příjem, nevznikaly nezletilému dluhy. Nová právní úprava má zajistit, že zákonný zástupce, opatrovník nebo poručník v případě, že nevypoví nájem za nezletilého, který nemůže o výpovědi rozhodnout, budou nově za dluhy vzniklé z nájmu ručit.

Nájemcův dědic má právo na to vypovědět takový nájem, a to s dvouměsíční výpovědní dobou, ve lhůtě tří měsíců (subjektivní lhůta) ode dne kdy se dozvěděl o smrti nájemce nebo o svém dědickém právu. Nejpozději však ve lhůtě šesti měsíců od smrti nájemce (objektivní lhůta) (§ 2283 odst. 2 OZ).

Pronajímatel zde také není opomenut a je mu dána možnost vypovědět nájem bez uvedení důvodu, a to ve lhůtě tří měsíců s dvouměsíční výpovědní dobou poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, přechodu práv a povinností na členy nájemcovy domácnosti, nebo poté, co se dozvěděl, kdo je nájemcovým dědicem či kdo spravuje pozůstalost (§ 2283 odst. 1 OZ).

Pokud nájem nepřechází na členy nájemcovy domácnosti a zároveň není známo kdo je nájemcův dědic, a to ve lhůtě šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, vzniká dle ustanovení § 2284 OZ pronajímateli právo na to byt vyklidit. Tímto přinesl OZ, oproti minulé právní úpravě, úplně nový způsob skončení nájmu

⁶⁷ § 2282a odst. 2 OZ.

⁶⁸ EXEKUTORSKÁ KOMORA ČR. *Celkový počet nezletilých ve exekuci*. [online] 19.11.2021 [cit. 15.3.2022]. Dostupné z: <https://statistiky.ekcr.info/media/statisticky-list-vii-1.pdf>.

⁶⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 192/2021 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů.

bytu.⁷⁰ Ke skončení nájmu bytu zde dochází v momentě, kdy pronajímatel vyklidí daný byt. Je však podstatné, že věci z bytu dle § 2284 musí pronajímatel uložit na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele. Pokud by dědic dále nepřevzal tyto věci, má pronajímatel právo je prodat.

3.8. Zánik členství v bytovém družstvu

Nájem družstevního bytu se bude řídit dle § 2240 OZ jiným zákonem. Zákon, který je pro nás v tomto případě důležitý je ZOK.

Ustanovení § 729 odst. 1 ZOK stanovuje, že „*družstevním bytem se rozumí byt, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo je poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce podílel členským vkladem.*“⁷¹

Nájem družstevního bytu je upraven v § 741 – 747 ZOK, zároveň je nutné říct, že v případě, že nějaká věc není řešena ZOK, použijí se subsidiárně ustanovení OZ. Dle § 742 odst. 1 ZOK by se dalo předpokládat, že nájemní smlouvy na družstevní byt se uzavírají zpravidla na dobu neurčitou. Proto by nemělo připadnout v úvahu, že nájem družstevního bytu skončí uplynutím doby.⁷²

K zániku nájmu družstevního bytu dochází společně se zánikem členství v bytovém družstvu (§ 734 odst. 3 ZOK). Pro zánik nájmu družstevního bytu je rozhodné také vyloučení člena družstva, které dle § 734 odst. 1 ZOK je možné z těchto důvodů:

- a) nájemce poruší hrubě svou povinnost plynoucí z nájmu, anebo
- b) nájemce byl 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 takovém domě nachází.⁷³

⁷⁰ KREJČÍKOVÁ, Š. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku*. [online] 18.12.2013 [cit. 30.11.2021]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku?browser=full> .

⁷¹ § 729 odst. 1 ZOK.

⁷² BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 109-110.

⁷³ § 734 odst. 1 ZOK.

4. Výpověď z nájmu bytu

Výpověď představuje jednostranný projev vůle, jež vede ke skončení nájmu bytu. Dát výpověď může jak nájemce, tak pronajímatel, jejich důvody se ovšem liší, a i v případě výpovědi z nájmu zde máme větší ochranu práv a postavení nájemce. Hlavním rozdílem je, že nájemce může dát výpověď bez uvedení důvodu, jedná-li se o nájem na dobu neurčitou, nebo z jakéhokoliv důvodu, to na druhé straně pronajímatel nemá a může podat výpověď pouze z důvodů, které mu jsou zákonem přímo stanoveny. Jednotlivé důvody budou rozebrány v následujících podkapitolách. Výpověď z nájmu bytu musí být dána z bytu celého, nikoliv jen jeho části.⁷⁴

Výpovědní důvody, které budou v následujících podkapitolách rozebrány, jsou velmi často s menšími úpravami převzaty z předchozí právní úpravy OZ 1964. S přijetím OZ došlo ovšem i k vypuštění některých výpovědních důvodů, a to těch, kdy pronajímatel mohl vypovědět nájem v případech, že: nájemce má dva nebo více bytů (§ 711 odst. 2 písm. c) OZ 1964); nájemce byt bez závažných důvodů neužívá (§ 711 odst. 2 písm. d). OZ 1964) – je věcí nájemce, zda byt využívá či nikoliv, nesmí ovšem dojít v souvislosti s neužíváním ke snížení hodnoty bytu (např. chátrání). Dále v případě, že byt nebo dům potřebuje opravy, které způsobí nemožnost byt nebo dům v jejich průběhu užívat (§ 711a odst. 1 písm. b) OZ 1964) – nově je možnost, aby pronajímatel požadoval vyklizení bytu nájemcem (§ 2259 – 2262 OZ).⁷⁵ V OZ také není důvod, kdy pronajímatel mohl vypovědět nájem bytu stavebně souvisejícího s prostory určenými k provozování obchodu (§ 711a odst. 1 písm. c) OZ 1964).⁷⁶ OZ ovšem zavedl nový výpovědní důvod, a to možnost podání výpovědi v případě, že nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin (§ 2288 odst. 1 písm. b) OZ). Dále došlo k odstranění povinnosti pronajímatele zajistit nájemci náhradní bydlení, což považuji za rozumný krok, jelikož povinnost pronajímatele nájemci zajišťovat bydlení způsobovala zbytečný závazek. Za významnou považuji změnu formálního postupu, kdy byl odstraněn požadavek přivolení soudu pro výpovědi podávané pronajímatelem. V současné právní úpravě tomu tak není, je ovšem dána možnost

⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7.2.2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/98: „Výpověď z nájmu bytu je neplatná, byl-li jí vypovězen pouze nájem části bytu.“

⁷⁵ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 82.

⁷⁶ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2., doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 268.

nájemce domáhat se soudní ochrany formou žaloby na určení neoprávněnosti nebo neplatnosti výpovědi.

4.1. Náležitosti výpovědi

Výpověď proto, aby byla platná, musí obsahovat určité náležitosti, a to ať už z obecných ustanoveních o právním jednání (§ 559 – 564 OZ), obecných ustanovení o výpovědi (§ 1998 – 2000 OZ) či zvláštní ustanovení o skončení nájmu bytu (§ 2286 a násl. OZ).

Dle OZ platí, že výpověď z nájmu musí být svým obsahem a účelem v souladu s dobrými mravy a zákony⁷⁷, zároveň vůle, která je projevena musí být srozumitelná, vážná a jasná, pokud by tato podmínka splněna nebyla, dle § 553 OZ by se nejednalo o právní jednání jako takové. OZ pro výpověď požaduje písemnou formu.⁷⁸ V souvislosti s písemnou formou je podstatný § 561 OZ, jež nám uvádí, že pokud máme výpověď v písemné formě, je potřeba, aby na takové listině byl také podpis jednajícího. V případě, že by výpověď byla podána ústně je možné, aby byla platná, a to v případě, že by neplatnost takové výpovědi nebyla nikým namítnuta.

Výpověď musí být adresována ve svém textu, a to ať už nájemci nebo pronajímateli. Za správné adresování nelze považovat pouze nadepsání obálky, do které je výpověď bez uvedeného nájemcova nebo pronajímatelova jména vložena, to se považuje pouze za označení pro doručovatele poštovních služeb.⁷⁹ Správně adresovaná výpověď musí dojít druhé straně,⁸⁰ s čímž bývají v praxi značné problémy, např. když nájemce odmítá přijmout výpověď a tvrdí, že mu nebyla doručena nebo že mu byla vykradena schránka. Tyto problémy vedly k tomu, že se ve svých rozhodnutích musel k takovýmto skutečnostem vyjádřit několikrát Nejvyšší soud, který uvedl, že: „*Účinnost adresných jednostranných hmotněprávních úkonů v režimu občanského zákoníku předpokládá, že projev vůle dojde, resp. je doručen adresátovi, tj. že se dostane do sféry jeho dispozice (§ 45*

⁷⁷ § 547 OZ.

⁷⁸ § 2286 odst. 1 OZ.

⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.11.2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009: „*1. Výpověď z nájmu bytu musí mít písemnou formu (§ 40 odst. 2 obč. zák.), přičemž projev vůle vtělený do výpovědi lze vykládat jen s přihlédnutím k jejímu písemnému textu. Není-li ve výpovědi (jakožto jednostranném adresném právním úkonu) adresát seznatelným způsobem uveden v tom smyslu, že právě jemu je tento úkon určen (adresován), nejde o úkon adresný.....*

2. Za listinu, v níž by byl domnělý adresát výpovědi z nájmu bytu objektivně seznatelným způsobem označen, nelze pokládat obálku, do níž byl právní úkon vložen a na níž byl – avšak pouze pro účely doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb – označen nájemce.“

⁸⁰ § 2286 odst. 1 OZ.

odst. 1 obč. zák.). Slovní spojení „dostane do sféry jeho dispozice“ nelze vykládat ve smyslu procesněprávních předpisů. Je jím třeba rozumět konkrétní možnost nepřítomné osoby seznámit se s jí adresovaným právním úkonem. Právní teorie i soudní praxe takovou možností chápe nejen samotné převzetí písemného hmotněprávního úkonu adresátem, ale i ty případy, kdy doručením zásilky, obsahující projev vůle, do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky, popřípadě i vhozením oznámení do poštovní schránky o uložení takové zásilky, nabyl adresát hmotněprávního úkonu objektivní příležitost seznámit se s obsahem zásilky. Přítom není nezbytné, aby se adresát skutečně seznámil s obsahem hmotněprávního úkonu, dostačuje, že měl objektivně příležitost tak učinit. Uvedené platí i pro doručení výpovědi z nájmu bytu, neboť z žádného zvláštního ustanovení o nájmu bytu, a to ani z těch, jež lze považovat za kogentní, nevyplývá, že by aplikace § 45 odst. 1 obč. zák. byla při doručování výpovědi z nájmu bytu vyloučena.⁸¹ Platí tedy, že není nutné, aby se adresát s výpovědí skutečně seznámil, musí zde být však možnost seznámit se s ní.⁸² V případě, že nájemce odmítne převzít výpověď nebo není zastižen, platí vyvratitelná právní domněnka uvedená v § 573 OZ, která stanovuje, že výpověď se považuje za došlou třetí pracovní den ode dne odeslání s využitím provozovatele poštovních služeb. Pokud by adresát výpovědi tvrdil, že nemohl zásilku převzít, a to např. z důvodu jeho hospitalizace, musí tuto skutečnost prokázat, a pokud tak učiní, platí, že výpověď došla v den, kdy se s ní mohl adresát seznámit. Jestliže na straně nájemce nebo pronajímatele je více subjektů, kterým má být doručováno, je možné, aby druhá strana žádala určení společného zástupce. Nedošlo-li by k takovému určení, může o společném zástupci rozhodnout soud (1868 odst. 2 OZ).⁸³ V případě více subjektů v situaci, kdy není ustanoven společný zástupce je nutné, aby výpověď byla doručena všem nájemcům. Pokud by ovšem výpověď byla doručena pouze jednomu nájemci a ten by s ní seznámil i všechny ostatní nájemce, bere se tato výpověď za řádně doručenou. V případě manželů, kteří spolu žijí ve společné domácnosti, nemůže manžel, kterému nedošla výpověď namítat nemožnost seznámení se s výpovědí.⁸⁴

⁸¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8.6.2011, sp. zn. 26 Cdo 278/2011.

⁸² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14.11.2017, sp. zn. 26 Cdo 198/2017.

⁸³ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 26-27.

⁸⁴ KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 115.

Výpověď z nájmu bytu musí obsahovat důvod výpovědi (§ 2288 odst. 3 OZ), a to vymezením skutkovým, tedy je nutné uvést konkrétní skutečnosti, které daný výpovědní důvod naplňují.⁸⁵ Nestačí jen odkázat na zákonné ustanovení, které daný důvod obsahuje. Dále v případě výpovědi podané pronajímatelem nesmí chybět poučení nájemce o podání námitek proti výpovědi a o návrhu na soudní přezkum oprávněnosti výpovědi (§ 2286 odst. 2 OZ).

Další důležitou náležitostí výpovědi z nájmu bytu je specifikování nájemního vztahu, a to tak, aby nemohlo dojít k záměně s jiným. Mělo by se jednat o konkrétní označení bytu, číslo a případně i popis, kde v domě je byt situován.⁸⁶ Nikde není přesně stanoveno, jaké údaje o bytě mají být ve výpovědi popsány, aby byl byt správně identifikován, důležitým bodem ovšem je, že nesmí být zaměnitelný s jiným bytem.

Povinnost uvádět ve výpovědi výpovědní dobu, oproti minulé právní úpravě, OZ již neobsahuje. Platí ovšem, že výpovědní doba začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce, jež následuje poté, co výpověď došla druhé straně.⁸⁷ Uvedení výpovědní doby ve výpovědi ovšem nepředstavuje žádnou vadu. Za problematické by se mohla zdát situace, kdy pronajímatel nebo nájemce uvedou výpovědní dobu s tím, že určí den jejího konce, např. pronajímatel dá nájemci výpověď 21.6.2022 s tím, že tříměsíční výpovědní doba začne běžet 1.7.2022 a nájem skončí 1.10.2022 (srov. § 605 odst. 2 OZ). To by bylo v pořádku za předpokladu, že výpověď dojde nájemci do konce měsíce června, pokud by ovšem výpověď byla nájemci doručena až 2.7.2022, výpovědní doba začíná běžet až 1.8.2022 a končí 1.11.2022. Obvodní soud pro Prahu 4 k tomuto uvedl, že chybné uvedení data uplynutí výpovědní doby nezakládá neplatnost výpovědi,

⁸⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.11.2011, sp. zn. 26 Cdo 2831/2010: „...vedle toho musí obsahovat tedy i (dostatečně určité) vymezení výpovědního důvodu. Tomuto zákonnému požadavku pronajímatel dostojí nejen tím, že v písemné výpovědi odkáže na ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) až e) obč. zák., nýbrž i tím, že použitý výpovědní důvod (nejlépe odkazem na příslušné ustanovení) skutkově vymezí (uvede skutečnosti, které v poměrech dané věci individualizují podmínky v zákoně uvedeného a ve výpovědi použitého výpovědního důvodu, tj. skutečnosti, které ho v daném případě zakládají) tak, aby tento skutek – zejména z důvodu perfektnosti výpovědi bez přivolení soudu jako hmotněprávního úkonu pronajímatele a také z důvodů právní jistoty a možnosti obrany ze strany nájemce – byl nezaměnitelný s jiným skutkem.“

⁸⁶ MUZIKÁŘ, V., MUZIKÁŘOVÁ, A. *Formální a obsahové náležitosti výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele*. [online] 27.8.2015 [cit. 23.2.2022]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/formalni-a-obsahove-nalezitosti-vypovedi-z-najmu-bytu-ze-strany-pronajimatele> .

⁸⁷ § 2286 odst. 1 OZ.

musí ovšem obsahovat veškeré ostatní náležitosti, jako uvedení výpovědního důvodu a poučení o námitkách a návrhu na přezkum soudu.⁸⁸

⁸⁸ Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 24.2.2021, sp. zn. 19 C 224/2020: „Nájem bytu skončil výpovědí z výpovědního důvodu podle ust. § 2288 odst. 2 písm. a) o.z. Výpověď, učiněná listinou ze dne 28. 1. 2020. Výpověď splňuje obsahové náležitosti výpovědi, uvedené v ust. § 2286 o.z. – obsahuje výpovědní důvod a obsahuje poučení o možnosti vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání výpovědi soudem. To, že navíc obsahuje chybně uvedené datum uplynutí výpovědní doby (§ 2288 odst. 2 o.z.), tak nečiní výpověď neplatnou, neboť nájem zanikne uplynutím této tříměsíční výpovědní doby (zde uplynutím dne 31. 5. 2020).“

5. Výpověď ze strany nájemce

Nájemce má oprávnění vypovědět nájem na dobu určitou, a to v případě, že dojde ke změně okolností, z nichž bylo při uzavírání smlouvy vycházeno natolik, že po nájemci nelze požadovat, aby v nájmu pokračoval⁸⁹. Může dále vypovědět nájem na dobu neurčitou, a to z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu.⁹⁰ Tato oprávnění, jak už bylo zmíněno několikrát, představují zákonnou větší míru ochrany nájemce, jelikož pronajímatel smí nájem vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů. Platí, že strany si v nájemní smlouvě mohou sjednat další výpovědní důvody pro skončení nájmu bytu, musí se však jednat o důvody, které jsou ve prospěch nájemce, nikoliv pronajímatele.⁹¹

Nájem sjednaný na dobu určitou lze vypovědět při změně okolností, jak bylo uvedeno výše, ale dále také z důvodů uvedených v § 2227 OZ, kdy se byt stane nepoužitelný k ujednanému či obvyklému účelu, v § 2232 OZ v případě, že pronajímatel porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, § 2266 OZ, pokud pronajímatel neodstraní poškození, vadu v dodatečné lhůtě, a tato vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá nájemce. Veškeré tyto výpovědní důvody opravňují nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby.

U nájmu sjednaného na dobu delší padesáti let víme, že zde platí vyvratitelná právní domněnka, která nám stanovuje, že nájem je sjednaný na dobu neurčitou, avšak v prvních padesáti letech se na něj hledí jako na nájem stanovený na dobu určitou, a proto by i takový nájem v prvních padesáti letech mohl být ukončen pouze ze zákonem stanovených důvodů, nebo z důvodů, které budou ujednány.⁹²

Výpověď musí splňovat náležitosti uvedené výše, tedy musí být adresována a podepsána, musí obsahovat jasnou identifikaci nájemního vztahu, skutkové vymezení výpovědního důvodu a výpověď musí dojít pronajímateli. Ke skončení nájmu dojde uplynutím výpovědní doby, která dle § 2286 odst. 1 OZ začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následující po dni, kdy došla výpověď pronajímateli.

⁸⁹ § 2287 OZ.

⁹⁰ § 2231 odst. 2 OZ.

⁹¹ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 343.

⁹² BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 87.

5.1. Výpověď nájmu bytu na dobu neurčitou

„Nájemce může vypovědět nájem na dobu neurčitou kdykoliv a bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou.“⁹³

Ve zvláštních ustanoveních týkajících se skončení nájmu bytu nenajdeme ustanovení týkající se skončení nájmu ujednaného na dobu neurčitou. V tomto případě se musíme řídit ustanoveními obecné části týkající se nájmu, a to přesněji ustanovením § 2231 OZ, který stanovuje, že nájem sjednaný na dobu neurčitou končí výpovědí jedné ze stran. Zároveň je zde stanoveno, že výpověď nemusí být odůvodněna, to ovšem neplatí v případě, že může dojít k výpovědi nájmu bez výpovědní doby. Z tohoto dále vyplývá, že nájem na dobu neurčitou je možné vypovědět z důvodů, u kterých je možná výpověď bez výpovědní doby, a to přesněji dle ustanovení § 2227 OZ (byt se stane nepoužitelný k ujednanému nebo obvyklému účelu), § 2232 OZ (pronajímatel zvláště závažným způsobem porušuje své povinnosti), § 2266 OZ (pronajímatel neodstraní vadu či poškození v dodatečné lhůtě). Tyto důvody budou dále rozebrány v podkapitole týkající se výpovědi nájmu bytu bez výpovědní doby.

Výpovědní doba je ze zákona tříměsíční a platí, že začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dojití výpovědi druhé straně (§ 2286 odst. 1 OZ). Strany by si v nájemní smlouvě mohly ujednat i výpovědní dobu jiné délky, stále ale platí, že nesmí dojít ke zkrácení práv nájemce, tudíž, pokud by ujednaná výpovědní doba byla pro nájemce značně nevýhodná, k takovému ujednání by se nepřihlíželo, a to s ohledem na § 2235 odst. 1 OZ, který toto pravidlo zakotvuje. Dále platí, že pokud by byly sjednány v nájemní smlouvě důvody pro vypovězení nájmu bytu na dobu neurčitou, nebude se k takovým ujednáním přihlížet, protože i v tomto případě by se jednalo o zkracování práv nájemce dle § 2235 odst. 1 OZ.⁹⁴

5.2. Výpověď nájmu bytu na dobu určitou

Výpověď nájmu na dobu určitou je upravena ve zvláštní části, týkající se nájmu bytu, přesněji v § 2287 OZ. Toto ustanovení nám stanovuje možnost

⁹³ MATZNER, J. *Zákonné možnosti ukončení smlouvy o nájmu bytu*. [online] 7.12.2020 [cit. 25.2.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zakonne-moznosti-ukonceni-smlouvy-o-najmu-bytu>.

⁹⁴ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 87.

ukončení nájmu bytu nájemcem sjednaného na dobu určitou, a to v případě, že dojde ke změně okolností, které zde byly při uzavírání nájemního vztahu. Zároveň nelze požadovat, aby nájemce v nájmu i nadále pokračoval. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník uvádí, že se jedná o situaci výhrady *clausula rebus sic stantibus* („za předpokladu, že věci zůstanou, jak jsou“)⁹⁵, jež je obsažena v téměř každé smlouvě dlouhodobého charakteru. Dle této důvodové zprávy se za takovou podstatnou změnu okolností dá považovat situace, kdy nájemce získá práci na jiném místě a kam nebude možné bez větších problémů z předmětného bytu dojíždět. Dle názoru Selucké a Hadamčíka se za takovou změnu může považovat i ztráta lukrativního zaměstnání a v souvislosti s tím nemožnost hrazení vyššího nájemného v „lepší“ oblasti.⁹⁶

V případě výše uvedeného výpovědního důvodu není zákonem stanovena výpovědní doba, což nás vede k tomu, abychom použili analogii a dle ní výpovědní dobu určili. K tomu je potřebné se podívat do Výkladového stanoviska Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy, které nám uvádí, že „Při vypovězení nájmu bytu, nebo domu sjednaného na dobu určitou nájemcem z důvodu uvedeného v ustanovení § 2287 OZ se analogicky uplatní tříměsíční výpovědní doba stanovená v § 2231 odst. 1 OZ pro nájem nemovité věci sjednaný na dobu neurčitou.“⁹⁷ V odůvodnění Komise uvádí, že jelikož se pronajímatel nepodílel na změně okolností, nemůže také předvídat a ani ovlivnit, že k takové situaci dojde, a i z tohoto důvodu v tomto případě platí, že výpovědní doba představuje dobu tří měsíců.

Dle ustanovení § 2229 OZ vyplývá, že nájem sjednaný na dobu určitou může být vypovězen oběma stranami, pouze za předpokladu, že si v nájemní smlouvě sjednají důvody výpovědi a výpovědní dobu. Z komentáře k tomuto ustanovení zjistíme, že při stanovení výpovědní doby může být sjednáno i od jakého dne tato výpovědní doba poběží. Strany se také mohou dohodnout, že může dojít k vypovězení nájmu na dobu určitou i bez uvedení důvodu, avšak v takovém případě je stále nutné sjednat výpovědní dobu. Dále je možné, že si

⁹⁵ HAVLÍČEK, O. *Změna okolností podle NOZ*. [online] 19.12.2013 [cit. 25.2.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zmena-okolnosti-podle-noz-93011.html?mail> .

⁹⁶ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 131.

⁹⁷ Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014.

mohou strany ujednat možnost výpovědi bez výpovědní doby.⁹⁸ I zde ovšem musí být brán zřetel na ustanovení § 2235 odst. 1 OZ, který stanovuje ochranu nájemce při ujednáních, která by byla sjednána ve prospěch pronajímatele, a která by zkracovala práva nájemce.

Zvláštní případ výpovědi nájmu na dobu určitou představuje situace, kdy dědic, na kterého přešel nájem po smrti nájemce, vypoví nájem bez uvedení důvodu, a to do tří měsíců poté co se dozvěděl o smrti nájemce či o svém dědickém právu. V takovém případě je nájem vypovídán s výpovědní dobou, která je pouze dva měsíce.⁹⁹

Jak již bylo uvedeno výše další důvody pro výpověď z nájmu bytu na dobu určitou jsou situace, kdy se byt stane nepoužitelným (§ 2227 OZ), pronajímatel porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem (§ 2232 OZ), pronajímatel neodstraní vady či poškození v dodatečné lhůtě (§ 2266 OZ). Veškeré tyto důvody jsou důvody pro výpověď bez výpovědní doby a budou rozebrány v následující podkapitole.

5.3. Výpověď z nájmu bez výpovědní doby – nájem na dobu určitou i neurčitou

Z výše uvedeného nám vyplývá, že důvody pro skončení nájmu bez výpovědní doby platí jak pro nájem sjednaný na dobu určitou, tak i pro nájem sjednaný na dobu neurčitou. Tento druh výpovědi, tedy výpověď okamžitá, může být podán nájemcem v případech zvláště závažného porušení povinností ze strany pronajímatele.

Jedná se o zvláštní případy, které jsou uvedeny v ustanoveních:

- § 2208 odst. 1 OZ – vada na bytě ztěžuje zásadním způsobem užívání,
- § 2210 odst. 3 OZ – nezbytná oprava, která zapříčinila, že byt nelze v době jejího provádění užívat,
- § 2212 odst. 2 OZ – neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu proti zásahům třetích osob do vlastnického či jiného práva nájemce,
- § 2226 odst. 2 OZ – zanikne-li zčásti byt během nájmu,

⁹⁸ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 321-322.

⁹⁹ § 2282 odst. 2 OZ.

- § 2227 OZ – byt se stane nepoužitelným k obvyklému či ujednanému účelu,
- § 2232 OZ – porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvlášť závažným způsobem,
- § 2266 OZ – pronajímatel neodstraní vadu či poškození, a to ani v dodatečné lhůtě.

5.3.1. Vada či poškození na bytě

Běžnou údržbu a odstraňování drobných vad má dle § 2257 odst. 2 OZ na starost nájemce, který tuto údržbu provádí na své náklady. Je ovšem možné, aby si pronajímatel s nájemcem společně ujednali, že i drobné opravy a údržbu bude hradit pronajímatel.

OZ nedefinuje pojem „drobné opravy“ ani „běžná údržba“, v tomto případě je nutné se podívat do nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, které bylo vydáno jako prováděcí předpis k OZ. Běžnou údržbou se dle tohoto nařízení rozumí: *„udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu...“*¹⁰⁰ Drobné opravy jsou definovány jako: *„opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.“*¹⁰¹

Objeví-li se na bytě vada, jejíž náprava nespadá do definice drobných oprav či běžné údržby, je povinen takovou vadu odstranit pronajímatel. Musí zde být splněna podmínka řádného a včasného oznámení vady nájemcem. Pokud nedojde v přiměřené době k odstranění vady pronajímatelem, vede to k tomu, že nájemce má možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že tato vada zásadním způsobem znemožňuje užívání bytu.¹⁰² Nájem v takovém případě skončí účinností výpovědi dle § 1998 odst. 2 OZ.

¹⁰⁰ Ustanovení § 2 nařízení č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

¹⁰¹ Ustanovení § 3 nařízení č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

¹⁰² § 2208 odst. 1 OZ a § 2265 odst. 1 OZ.

Dále pokud během nájmu vznikne potřeba provést nezbytnou opravu bytu, která nesnese odkladu na dobu po skončení nájmu, a tato oprava způsobí to, že byt nelze během této opravy užívat vůbec, může nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby.¹⁰³ Mohlo by se jednat o rekonstrukci bytu spojenou s nutností zavedení nové elektriky, která je v tak špatném stavu, že by dalším užíváním mohlo dojít k vyhoření.

Pokud dojdeme do situace, kdy pronajímatel neodstraní vadu anebo neprovede opravu v přiměřené lhůtě, porušuje tím svou povinnost. Aby ovšem nájemce mohl vypovědět nájem musí být (mimo oznámení vady) splněny i tyto podmínky:

- musí se jednat o závažnější poškození, které má vliv na kvalitu bydlení (např. v bytě nefunguje topení),
- prodlení pronajímatele trvá již delší dobu,
- nájemce vyzval pronajímatele k odstranění poškození v bytě v dodatečné lhůtě, avšak výzva byla bezvýsledná (§ 2265 OZ).¹⁰⁴

V případě uplatnění vad je § 2208 odst. 3 OZ stanovena šestiměsíční lhůta pro jejich oznámení pronajímateli. Stanovuje nám to povinnost nájemce uplatnit své právo na opravu vad, za které sám neodpovídá. To stanovil i Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 22.12.2005, sp. zn. 28 Cdo 513/2005.¹⁰⁵

Jestliže by vady nebo poškození měly za následek to, že nájemce nemůže dále byt využívat k bydlení, a za tyto vady by nebyl odpovědný, přísluší mu právo dát výpověď bez výpovědní doby, a to dle § 2227 OZ.

Jedná-li se o vady, za které je odpovědný nájemce, pronajímatel v takovém případě není povinen vady odstraňovat. Pokud vady či poškození vznikly v důsledku nešetrného užívání bytu nájemcem (např. vytopení bytu), nepřislouší mu v žádném případě oprávnění nájem vypovědět.¹⁰⁶

¹⁰³ § 2210 odst. 1 a 3 OZ.

¹⁰⁴ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 90.

¹⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.12.2005, sp. zn. 28 Cdo 513/2005: „Pronajímatel (zpravidla v postavení vlastníka předmětu nájmu) je ze zákona povinen k provádění oprav předmětu nájmu v rozsahu a ve lhůtách, které umožní plnění rovněž zákonné povinnosti pronajímatele, totiž udržovat předmět nájmu tak, aby tento bylo možno podle podmínek smlouvy nerušeně užívat. Povinnost nájemce z hlediska notifikace potřeby oprav stíhajících pronajímatele je takto založena subsidiárně, a to za účelem docílení informovanosti pronajímatele o nutnosti provedení oprav předmětu nájmu.“

¹⁰⁶ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 90.

5.3.2. Neposkytnutí ochrany nájemci pronajímatelem

Ustanovení § 2268 odst. 1 OZ stanovuje, že se obdobně použijí ustanovení § 2266 OZ o poškození nebo vadě bytu i v situaci, kdy nájemci brání třetí osoba v užívání bytu.

V případě trvání nájmu může nastat situace, kdy si začne třetí osoba např. nárokovat právo na byt, který je v nájmu, nebo bude po nájemci vyžadovat vyklizení takového bytu. V takovém případě má nájemce právo se bránit sám dle § 2211 OZ, nebo může požádat o ochranu svého práva pronajímatele dle § 2212 OZ. Pronajímatel má povinnost zajistit nájemci nerušené užívání bytu, a to po celou dobu trvání nájmu¹⁰⁷, a proto pokud dojde k oznámení rušení trvání nájmu ze strany nájemce, je potřeba, aby pronajímatel učinil konkrétní kroky, aby mohl nájemci zajistit další nerušené trvání nájmu.

Pokud nájemce oznámí pronajímateli, že je do jeho práv zasahováno, pronajímatel je povinen nájemci poskytnout dostatečnou ochranu. „Dostatečnou ochranou se rozumí pouze taková ochrana, která povede k obnovení nerušeného užívání věci nájemcem. Je nevýznamné, jakými právními prostředky bude ochrana poskytnuta (např. žaloba proti třetí osobě, výpověď z nájmu atd.). relevantní je pouze výsledek, tj. to, aby byla poskytnutá ochrana účinná.“¹⁰⁸ Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, a to ani v dodatečné lhůtě dle § 2268 odst. 1 OZ, přísluší nájemci vypovědět nájem bez výpovědní doby. Za neposkytnutí ochrany se dle komentáře považuje nejen úplná nečinnost pronajímatele, ale zároveň také i neefektivní ochrana. Podstatné tedy je, aby ochrana vedla znovu k nerušenému užívání bytu nájemcem.¹⁰⁹

Právu nájemce na nerušené užívání bytu může bránit, vedle třetích osob, také ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona (§ 2268 odst. 2 OZ). Příkladem, kdy brání užívání zákon by mohla být např. absence kolaudačního souhlasu s jiným užíváním než bydlení (prostor není kolaudován jako byt, ale jako nebytový prostor).¹¹⁰ Nájemce v takovém případě může požadovat po pronajímateli, aby takový stav napravil, tzn. uvedl byt do

¹⁰⁷ § 2205 písm. c) OZ.

¹⁰⁸ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 91.

¹⁰⁹ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 45.

¹¹⁰ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2268. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., PELIKÁNOVÁ, I., PELIKÁN, R., BÁNYAIOVÁ, A. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. [online] Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 1.3.2022]. Dostupné z: www.aspi.cz.

takového stavu, aby to bylo v souladu se zákonem a bylo možné byt řádně zkolaudovat. Pokud tak pronajímatel neučiní, má nájemce možnost vypovědět nájem bez udání výpovědní doby.

Rozhodnutí orgánu veřejné moci, které brání nájemci v užívání bytu, bývá zpravidla rozhodnutí stavebního úřadu. Jednalo by se např. o situaci, kdy stavební úřad nařídí: odstranění stavby dle § 129 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „StavZ“), provedení nutných zabezpečovacích prací (§ 135 odst. 1 StavZ), neodkladné odstranění stavby (§ 136 StavZ), vyklizení stavby (§ 140 StavZ).

Jelikož ustanovení § 2268 OZ odkazuje na § 2265 a 2266 OZ, vyplývá z toho povinnost nájemce oznámit pronajímateli skutečnosti, že mu v užívání brání zákon či rozhodnutí orgánu veřejné moci. Neodstraní-li pronajímatel tyto vady, má nájemce možnost pronajímatele vyzvat k nápravě, a to v dodatečné lhůtě, pokud by neodstranil překážky ani v této dodatečně stanovené lhůtě, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby.¹¹¹

V situaci, kdy by výše uvedené překážky bránily nájemci v užívání bytu takovým způsobem, že by v bytě nemohl vůbec bydlet, právo vypovědět nájem mu přísluší dle § 2227 OZ, tedy pro nepoužitelnost bytu k bydlení.¹¹²

5.3.3. Zánik bytu zčásti, nepoužitelnost bytu k bydlení

Zákon stanovuje, že v případě zániku celé věci, končí nájem (§ 2226 odst. 1 OZ). Pokud dojde k zániku věci pouze z části přísluší nájemci oprávnění ukončit nájem výpovědí bez výpovědní doby (§ 2226 odst. 2 OZ). Příkladem zániku části bytu může být stavební oprava, v jejímž důsledku dojde ke spojení části bytu s jinou částí bytového domu, a to tím, že bude odstraněna zeď, která tyto dvě části oddělovala. Nájemce dle § 2259 OZ má povinnost takové úpravy strpět, je ovšem nutné, aby nedošlo k zániku věci, ať už jako celku, tak její části.

Nejvyšší soud ve své judikatuře stanovil, že za zánik předmětu nájmu nelze považovat pouze jeho poškození, tedy musí dojít k faktickému zániku věci, aby nájemce mohl vypovědět nájem bez výpovědní doby.¹¹³

¹¹¹ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2268. In ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., PELIKÁNOVÁ, I., PELIKÁN, R., BÁNYAIOVÁ, A. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. [online] Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 1.3.2022]. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹¹² Tamtéž.

¹¹³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6.6.2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013: „Zánik nájmu v důsledku zničení předmětu nájmu je zvláštním případem dodatečné nemožnosti plnění podle § 575 obč. zák.

Stane-li se byt nepoužitelným k bydlení, nemá to stejné následky jako zánik předmětu nájmu. Nedochozí zde k automatickému zániku nájemního vztahu, ale přináší to opět možnost nájemce dle § 2227 OZ vypovědět nájem bez výpovědní doby. Podstatným bodem je, že nepoužitelnost nesmí být důsledkem jednání, které by způsobil nájemce. Pokud by on způsobil nepoužitelnost bytu, nepřísluší mu právo vypovědět nájem bytu. „Není rozhodné, zda půjde o nepoužitelnost trvalou či dočasnou, nepoužitelnost musí trvat v době, kdy výpověď dojde pronajímateli. Pokud by se pronajímateli nezpůsobilost předmětu nájmu podařilo odstranit předtím, než by mu výpověď došla, nájem by neskončil.“¹¹⁴

5.3.4. Zvlášť závažné porušení povinností pronajímatelem

OZ v ustanovení § 2232 doplňuje výše uvedené výpovědní důvody o další, jež stanovuje, že pokud pronajímatel porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem, a tím jednáním nájemci způsobí značnou újmu, má nájemce možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby. Toto ustanovení představuje obecný výpovědní důvod, který lze použít jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele. Stejně tak lze použít u nájmu ujednaného na dobu určitou i neurčitou. Hlavní je, aby byly splněny tyto předpoklady:

- zvlášť závažným způsobem porušeny povinnosti pronajímatelem,
- způsobení značné újmy nájemci.

Pokud by tyto předpoklady nebyly naplněny, mělo by to za následek relativní neplatnost výpovědi (§ 586 OZ), která by v takovém případě byla podána.¹¹⁵

Pro určení, zda došlo k porušení povinností zvlášť závažným způsobem, je potřeba zkoumat intenzitu, závažnost porušení, jak dlouho k porušování docházelo, zda jednání bylo zaviněno pronajímatelem, nebo zda pronajímatel i přes výzvu nájemce ve svém jednání, které nájemci způsobuje újmu, i nadále pokračuje, nebo také následky porušení a v neposlední řadě se musí přihlídnout k podílu nájemce na vzniku poruchy. Dále je nutné posoudit, zda v konkrétním

Zničením předmětu nájmu se myslí faktický zánik předmětu nájmu, kdy již nelze čerpat jeho užitné vlastnosti. Naopak jím není dočasná ztráta způsobilosti předmětu nájmu 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.“

¹¹⁴ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 94.

¹¹⁵ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 330.

případě nejsou liberační důvody (§ 2913 OZ).¹¹⁶ Liberačním důvodem dle tohoto ustanovení je situace, kdy pronajímateli zabránila nečekaná, nepřekonatelná a jím nezaviněná překážka, plnit povinnost sjednané z nájemní smlouvy.

Jak bylo uvedeno výše, pro naplnění tohoto výpovědního důvodu je nutné, aby nájemci jednáním vznikla značná újma. Újmou se rozumí zásah do majetkových a nemajetkových práv nájemce. Zároveň se může jednat i o škodu, která nájemci vznikla. Příkladem takové újmy může být ušlý zisk, poškození věcí nájemce, náklady vynaložené na zabránění vzniku škody, uhrazená újma třetím osobám. Musí se především jednat o újmu tak závažnou, že nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby v nájmu nadále pokračoval.¹¹⁷

5.3.5. Neodstranění vad pronajímatelem ani v dodatečné lhůtě

OZ stanovuje, že: „*Neodstraní-li pronajímatel 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, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.*“¹¹⁸

Toto ustanovení nám přináší další stupeň závažnosti porušení povinností pronajímatele, a je důležité tyto stupně odlišit. Hrubým porušením se dle § 2266 OZ rozumí neodstranění poškození a vad, kdežto zvláště závažné porušení povinností pronajímatele způsobuje v souvislosti s poškozeními či vadami újmu nájemci.

Pro splnění výpovědního důvodu jsou potřeba tyto předpoklady:

- existence vady či poškození,
- nečinnost ze strany pronajímatele po výzvě nájemce.

Tento výpovědní důvod je specifickým důvodem pro nájemce, který ho může uplatnit jak u nájmu sjednaného na dobu určitou, tak i u nájmu na dobu neurčitou. Pro uplatnění důvodu musí být ovšem splněny podmínky ze strany nájemce, a ty jsou: oznámení vady pronajímateli, po nečinnosti pronajímatele následná opakovaná výzva k plnění, v níž pronajímateli stanoví dodatečnou lhůtu

¹¹⁶ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 330-331.

¹¹⁷ Tamtéž, s. 331.

¹¹⁸ § 2266 OZ.

pro nápravu. Pokud by k výzvě nedošlo, nebo by se jednalo o vady, které vznikly zaviněním nájemce, nepřísluší mu právo podat výpověď bez výpovědní doby.¹¹⁹

5.4. Obrana pronajímatele proti výpovědi nájemce

Zákon formu ochrany, kterou by se pronajímatel mohl bránit proti výpovědi nájmu nájemcem, přímo nestanoví.

Nikde není stanoveno, že by pronajímatel mohl namítat neplatnost výpovědi. I přesto, že pronajímatel je silnější stranou v nájemním vztahu, je potřeba, aby i on mohl podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi. Ustanovení, která potvrzují možnost podání žaloby na neplatnost pronajímatelem musíme hledat v obecných ustanovení OZ. Přesněji § 586 odst. 1 OZ, jenž stanovuje, že na ochranu zájmu může osoba namítat neplatnost výpovědi. Zásadní je ovšem § 580 odst. 1 OZ, který určuje, že neplatným právním jednáním je jednání, které je v rozporu s dobrými mravy nebo které odporuje zákonu. Příkladem by mohla být výpověď, která nebyla nájemcem učiněna v písemně formě, v takovém případě by pronajímatel měl možnost podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi dle 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „OSŘ“)¹²⁰. Na rozdíl od nájemce pronajímatel není limitován žádnou lhůtou pro podání žaloby na neplatnost, je ovšem povinen prokázat naléhavý právní zájem na určení, že výpověď je neplatná nebo nicotná.¹²¹

¹¹⁹ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 416.

¹²⁰ § 80 OSŘ: „Určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.“

¹²¹ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 95.

6. Výpověď ze strany pronajímatele

Možnost vypovědět nájem je u pronajímatele značně limitována. Souvisí to s již několikrát zmiňovanou ochranou slabší strany, kterou je v případě nájemního vztahu nájemce. Pronajímatel má právo vypovědět nájem pouze ze zákonných důvodů. Ve výpovědi musí být pronajímatelem uveden důvod, který následně musí být skutkově vymezen¹²². Ovšem i z tohoto pravidla existuje výjimka, kterou stanovuje § 2283 odst. 1 OZ tak, že pronajímatel smí vypovědět nájem bez uvedení důvodu, a to ve lhůtě tří měsíců s dvouměsíční výpovědní dobou od chvíle, co se dozvěděl, že nájemce zemřel a práva povinnosti nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, kdo je dědicem či kdo spravuje nájemcovu pozůstalost.

Pronajímatel má oproti nájemci povinnost uvést ve výpovědi, mimo základní náležitosti (písemné vyhotovení, uvedení toho, kdo ji činí, uvedení adresáta, specifikace nájemního vztahu, vůle ukončit nájemní vztah, uvedení důvodu, dojití druhé straně), také poučení nájemce o možnosti vznesení námitek proti výpovědi a návrhu soudního přezkumu výpovědi (§ 2286 odst. 2 OZ). Neuvedení poučení o možnosti soudního přezkumu bude mít za následek absolutní neplatnost výpovědi dle § 588 OZ, a to pro rozpor se zákonem. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 18.3.2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018 ustanovil to, že v situaci, kdy ve výpovědi je nájemce poučen o možnosti podat návrh na soudní přezkum, ale není poučen o možnosti podat námítky, chybějící poučení o námitkách nezpůsobí absolutní neplatnost výpovědi. Tento závěr Nejvyššího soudu nezpůsobuje znevýhodnění nájemce, jelikož ten i nadále musí být poučen o možnosti soudního přezkumu. Nutno zmínit, že námítky nepředstavují podmínku pro podání návrhu na soudní přezkum výpovědi.¹²³ „Uplatnění námitek může být způsob, jak komunikovat s pronajímatelem, popř. jak dosáhnout

¹²² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.11.2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009.

¹²³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.3.2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018: „Ze znění § 2286 odst. 2 o. z. pak plyne, že nájemce by měl být poučen rovněž o svém právu vznést proti výpovědi námítky. Právo podat námítky, jejich dopad na podanou výpověď ani lhůtu k jejich podání však o. z. v části týkající se nájmu bytu neupravuje (na rozdíl od speciální úpravy nájmu prostoru sloužícího k podnikání v § 2314, kterou však nelze ani analogicky na nájem bytu použít), proto podání (či nepodání) námitek nájemcem nemá žádné právní následky, podání námitek není ani podmínkou pro uplatnění žaloby na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Proto lze uzavřít, že neobsahuje-li výpověď z nájmu bytu poučení nájemce o jeho právu vznést proti ní námítky, není z tohoto důvodu neplatná. Tento závěr nezhoršuje ani postavení nájemce, jehož obrana proti výpovědi z nájmu bytu je dostatečně zajištěna právem domáhat se přezkoumání její oprávněnosti soudem.“.

*smírného řešení situace mezi nájemcem a pronajímatelem.*¹²⁴ Nájemci je pro podání návrhu na soudní přezkum výpovědi stanovena dvouměsíční lhůta, a to ode dne, kdy mu byla výpověď doručena (§ 2290 OZ). Tato lhůta je lhůtou prekluzivní a její nedodržení tedy znamená zánik práva nájemce na soudní přezkum. Soud v přezkumném řízení zkoumá oprávněnost výpovědi, nikoliv její neplatnost, z čehož nám vyplývá: „že nájemce může namítnout neplatnost výpovědi i po uplynutí lhůty dvou měsíců – ta se totiž vztahuje pouze k přezkumu oprávněnosti výpovědi.“¹²⁵

Pronajímatel může vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou i neurčitou, musí se ovšem držet zákonných výpovědních důvodů. Tyto výpovědní důvody můžeme rozdělit do několika skupin:

- výpovědní důvody s tříměsíční výpovědní dobou,
- výpovědní důvod s dvouměsíční výpovědní dobou,
- výpovědní důvody bez výpovědní doby.

6.1. Výpovědní důvody s tříměsíční výpovědní dobou

Možnost pronajímatele dát nájemci výpověď s výpovědní dobou tři měsíce je upravena tak, že pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou i neurčitou v případech, že nájemce hrubě poruší své povinnosti, nájemce spáchá trestný čin na pronajímateli, členu jeho domácnosti či další osobě žijící v domě, kde je byt, nebo trestný čin proti majetku nacházejícím se v daném domě, dále také v případě, že má dojít k vyklizení bytu z důvodu veřejného zájmu a pro jiný obdobně závažný důvod.¹²⁶ Dále může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou v případech, kdy má být byt užíván pronajímatelem nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a podal návrh na rozvod nebo v případě, kdy pronajímatel chce byt pro svého či manželova příbuzného.¹²⁷

Z tohoto nám vyplývá, že výpovědní důvody s tříměsíční výpovědní dobou jsou dvojího typu. První jsou ty, jež mají základ na straně nájemce, tedy ty důvody uvedené v § 2288 odst. 1 OZ. Druhou skupinu představují důvody, jež

¹²⁴ KROČILOVÁ, A. *Chybějící poučení nájemce bytu nebo domu o možnosti podat námitky proti výpovědi.* [online] 30.9.2019 [cit. 4.3.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/chybejici-pouceni-najemce-bytu-nebo-domu-o-moznosti-podat-namitky-proti-vypovedi-109983.html>.

¹²⁵ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku.* 2., doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 268-269.

¹²⁶ § 2288 odst. 1 OZ.

¹²⁷ § 2288 odst. 2 OZ.

jsou na straně pronajímatele a jsou uvedeny v § 2288 odst. 2 OZ. Tříměsíční výpovědní doba začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dojití výpovědi nájemci.¹²⁸

Nutno zmínit, že dle judikatury Nejvyššího soudu v případě výpovědi, která má sankční povahu, výpovědní důvod nemusí trvat i v době doručení výpovědi nájemci.¹²⁹ Sankční povahu bude mít výpověď podaná z důvodu zvlášť závažných porušení povinností nájemcem, jakým je např. neplacení nájemného v době alespoň tři měsíců, fyzické útoky na pronajímatele apod. Opačně tomu je v případě, že je výpověď dávana na základě nějakého stavu, který není porušením povinností ze strany nájemce, v takové situaci musí tento stav trvat i v momentě doručení výpovědi nájemci.¹³⁰ Příkladem bude situace, kdy pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného.

6.1.1. Výpovědní důvody na straně nájemce

Tyto výpovědní důvody, jak bylo uvedeno výše jsou obsaženy v § 2288 odst. 1 OZ. Jedná se o demonstrativní výčet výpovědních důvodů, což nám vyplývá z § 2288 odst. 1 písm. d) OZ, který dává pronajímateli možnost podat výpověď z obdobně závažných důvodů. Jedná se o důvody, kdy pronajímatel může vypovědět nájem jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.

6.1.1.1. Hrubé porušení povinností nájemcem

Ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) OZ dává pronajímateli možnost vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou i neurčitou v případě, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti z nájmu.

OZ stanovuje několik stupňů porušení, a to:

- prosté, běžné porušení – nedosahuje takového porušení, které by zakládalo právní následky,

¹²⁸ § 2286 odst. 1 OZ.

¹²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.10.2010, sp.zn. 26 Cdo 4145/2009: „Protiprávní stav spočívající v nezaplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a zmíněných úhrad [§ 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.] nemusí trvat v okamžiku doručení (dojití) výpovědi z nájmu bytu nájemci. K naplnění citovaného výpovědního důvodu tudíž postačuje, že popsany protiprávní stav existoval v době před doručením (dojitím) výpovědi nájemci bytu.“

¹³⁰ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2288. In ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., PELIKÁNOVÁ, I., PELIKÁN, R., BANYAIOVÁ, A. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. [online] Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 5.3.2022]. Dostupné z: www.aspi.cz.

- podstatné porušení (§ 2002 OZ) – porušení, o němž strana porušující věděla již v době uzavření smlouvy a muselo jí být jasné, že by druhá strana smlouvu nikdy neuzavřela. V takovém případě zákon dává možnost odstoupit od smlouvy, která byla za těchto podmínek sjednána,
- závažné porušení (§ 2269 OZ) – pro závažné porušení musí vzniknout vážná újma pronajímateli. Pokud by byla pronajímateli způsobena zvlášť závažná újma, je možné podřadit toto porušení pod § 2291 OZ a pronajímatel by tím měl právo dát nájemci výpověď bez výpovědní doby,¹³¹
- hrubé porušení (§ 2288 OZ) – viz dále,
- zvlášť závažné porušení (§ 2291 OZ) – pronajímateli vznikne značná újma (důsledky tohoto porušení viz dále).¹³²

Míra intenzity porušení bude zkoumána soudem a dle Nejvyššího soudu jsou pro toto posouzení potřebná tyto hlediska:

- zda nájemce způsobil škodu pronajímateli,
- zda způsobil újmu na právech či oprávněných zájmech ostatních nájemců,
- motivace jednání nájemce¹³³,
- okolnosti, zda dosud plnil svých povinností řádně,
- jak dlouhá doba uplynula od porušení nájemcových povinností do dne podání výpovědi,
- zda nájemce mohl porušit i jiné právní předpisy (př. předpisy požární ochrany, stavební zákon aj.).¹³⁴

¹³¹ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 421.

¹³² Rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne 25.8.2020, sp. zn. 46 C 91/2020: „Porušení povinnosti ze strany nájemce může být hodnoceno jako podstatné (srov. § 2002), zvlášť závažné (srov. § 2291), hrubé (srov. § 2288), závažné (srov. § 2269) a „prosté“ či „běžné“. Aby vzniklo pronajímateli právo na výpověď nájmu bytu, bude muset mít neplnění povinností určitou intenzitu, závažnost, serióznost. Nájemce tedy může porušovat své povinnosti, což však nepovede k žádnému následku stran vzniku výpovědi nájmu bytu, tj. nebude naplněna intenzita ani „hrubosti“, ani „zvláštní závažnosti“.“

¹³³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20.1.2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009: „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 bytu.“

¹³⁴ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 66.

Pro naplnění výpovědního důvodu nestačí „jen běžné“ porušení. Je nutné, aby nájemce porušil své povinnosti alespoň hrubým způsobem. V takovém případě pronajímateli přísluší výpověď s tříměsíční výpovědní dobou.¹³⁵

Definice hrubého porušení ovšem v § 2288 OZ či v jiném ustanovení OZ není uvedena. Z výše uvedeného ovšem vyplývá, že hrubé porušení má vyšší intenzitu narušení než závažné porušení a nižší než zvláště závažné porušení povinností. Ustanovení § 2215 a 2276 OZ nám uvádí jediný výslovný příklad, kdy se o hrubé porušení jedná, a to situaci, kdy nájemce zřídí podnájem třetí osobě, a to v rozporu s ustanoveními § 2274 a § 2275. Posouzení, zda se jedná o hrubé porušení či nikoliv se musí zkoumat vždy ke konkrétnímu případu, není stanovená jednotná míra, která by uvedla, co je hrubým porušením či co není.

Příklady hrubého porušení předkládají v komentáři k § 2288 OZ Selucká a Kabelková, jakožto autorky tohoto komentáře, a uvádějí, že i nejdříve závažné porušení povinností se po opakovaném porušení může stát porušením hrubým či zvláště závažným. Dle nich se jedná o tyto případy:

- nájemce do své domácnosti přijme nového člena, aniž by tuto skutečnost oznámil pronajímateli do dvou měsíců po změně – opakování by mohlo mít znaky hrubého porušení,
- nájemce neupozorní pronajímatele o své nepřítomnosti, která je delší než dva měsíce (§ 2269 OZ) v případě, že je byt hůře dostupný – zde opět může opakování dosahovat stupně hrubého porušení,
- nájemce neužívá byt řádně, tj. užívá byt v rozporu se smlouvou (§ 2255 OZ),
- nájemce provedl stavební úpravy v bytě bez souhlasu pronajímatele (§ 2263 OZ),
- nájemce neoznámil pronajímateli potřebu okamžitých oprav nebo oprav bránících obvyklému bydlení (§ 2264 odst. 1 OZ),
- nájemce neučinil nezbytná opatření proto, aby zabránil vzniku další škody (§ 2264 odst. 2 OZ),
- nájemce opakovaně zanedbává běžnou údržbu bytu (§ 2257 odst. 2 OZ),
- nájemce opakovaně nerealizuje svou povinnost drobných oprav (§ 2257 odst. 2 OZ),
- nájemce neodstranil poškození domu nebo bytu (§ 2267 OZ),
- nájemce neoznámí zvýšení počtu osob (§ 2272 odst. 1 OZ),

¹³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.1.2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016.

- v bytě žije více osob, než odpovídá velikosti bytu (§ 2272 odst. 3 OZ),
- nájemce dal byt do podnájmu v rozporu se zákonem (§ 2276 OZ),
- nájemce nezaplatil jistotu či její část (tzn. kauce byla sjednána),
- nájemce neumožnil prohlídku bytu (§ 2219 OZ),
- nájemce neumožnil opravu a údržbu bytu ze strany pronajímatele (§ 2219 OZ).¹³⁶

OZ nevyklučuje možnost sjednání si skutečností, které dle stran naplní znaky hrubého porušení v nájemní smlouvě. Musí ovšem stále být dodrženo již několikrát zmiňováno právo na ochranu nájemce tím, že nedojde ke zkrácení jeho práv (§ 2235 OZ). Dle Bajury a Salače je možné podání výpovědi dle § 2288 odst. 1 OZ i v případě, že nájemcovo chování naplňuje znaky zvláště závažného porušení povinností (viz dále), avšak pronajímatel nechce využít možnosti okamžité výpovědi a postačí mu výpověď s tříměsíční výpovědní dobou.¹³⁷

6.1.1.2. Nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin

Tento výpovědní důvod byl jako novinka zaveden OZ, předchozí právní úprava tento důvod neznala. V OZ 1964 by možným předchůdcem dle mého názoru mohlo být ustanovení § 711 odst. 2 písm. a), které zakládalo možnost pronajímatele podat výpověď v případě porušování dobrých mravů v domě. Nebyla zde nutná intenzita trestného činu. Nemyslím si však, že by tím bylo jednodušší nájem vypovědět, muselo být vždy posuzováno, jak hrubě došlo k porušení dobrých mravů a zda to skutečně mohlo vést k ukončení nájmu pro výpovědní důvod dle § 711 odst. 2 písm. a) OZ 1964. Nutno se ovšem zamyslet nad tím, proč výpovědní důvod pro úmyslný trestný čin nájemce, je zařazen na roveň hrubému porušení práv nájemce, a nikoliv na roveň zvláště závažného porušení, kde zákonodárce uvedl neplacení nájemného za dobu alespoň tří měsíců (§ 2291 odst. 2 OZ) nebo např. způsobení závažných škod či obtíží, které ve finále nemusí vůbec být tak závažné jako spáchání úmyslného trestného činu (bude rozebráno dále). Dle mého se jedná o značný nepoměr, a myslím si, že úmyslný trestný čin by měl být jeden z důvodů, pro který je možné vypovědět nájem bez

¹³⁶ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 458-459.

¹³⁷ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2288. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., PELIKÁNOVÁ, I., PELIKÁN, R., BANYAIOVÁ, A. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. [online] Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 5.3.2022]. Dostupné z: www.aspi.cz.

výpovědní doby, jako tomu je např. u výše uvedeného neplacení nájemného nebo způsobení škod či obtíží.

Aby pronajímatel mohl podat výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. b) OZ musí nájemce být odsouzen pro úmyslný trestný čin, jež spáchá na pronajímateli, členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde se nachází nájemcův byt, nebo úmyslný trestný čin proti majetku, který se v tomto domě nachází. Podstatným okamžikem pro podání výpovědi je nabytí právní moci rozsudku, to přináší chvíli, kdy pronajímatel je oprávněn pro tento výpovědní důvod vypovědět nájem. Z toho vyplývá, že pouze podezření ze spáchání trestného činu nebo i zahájené trestní stíhání nenaplnuje podmínky pro tento výpovědní důvod. Jinak tomu je v případě, že by byl rozsudek o spáchání trestného činu zrušen mimořádnými opravnými prostředky. V takovém případě zrušení rozsudku nemá vliv na platnost již podané výpovědi¹³⁸, a to z důvodu toho, že v době podání výpovědi zde pravomocný rozsudek o spáchání trestného činu byl, čímž došlo k naplnění výpovědního důvodu a výpověď bylo možné podat.

Možnost podat výpověď z důvodu pravomocného odsouzení za trestný čin má zajistit ochranu klidného soužití v domě a pokojný vztah mezi nájemcem a pronajímatelem.¹³⁹ Je důležité, aby byly splněny podmínky stanovené v § 2288 odst. 1 písm. b) OZ, a to především dodržení objektu trestného činu, kterým může být pronajímatel nebo člen jeho domácnosti či osoba žijící ve stejném domě, jako je nájemcův byt, nebo majetek, který se v tomto domě nachází.

Trestný čin musí být spáchán na osobách, které mají vztah k domu, ve kterém se nachází nájemcův byt. I proto jsou z ustanovení vyjmuty osoby blízké pronajímateli, které s ním v domácnosti nežijí. Kdyby byl nájemcem spáchán trestný čin proti synovi pronajímatele, který s ním žije, naplnil by se výpovědní důvod dle § 2288 odst. 1 písm. b) OZ. Pokud by byl ale trestný čin spáchán proti dceři, která se již osamostatnila a v době s pronajímatelem nebydlí, nemohl by pronajímatel v takovém případě vypovědět nájem dle tohoto ustanovení.¹⁴⁰ Typicky se může jednat o trestné činy proti životu (§ 140 TrZ – vražda), zdraví (§

¹³⁸ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 52.

¹³⁹ Tamtéž, s. 52.

¹⁴⁰ ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2., doplněné a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 267.

145 TrZ – těžké ublížení na zdraví), osobní svobodě (§ 170 TrZ – zbavení osobní svobody), lidské důstojnosti v sexuální oblasti (§ 185 TrZ – znásilnění) a jiné.¹⁴¹

V případě trestného činu proti majetku, musí být dodrženo, že se jedná o majetek, který se nachází v domě, kde nájemce bydlí. U majetku nehraje roli, zda se jedná o majetek, co patří pronajímateli, členům jeho domácnosti či jiným nájemcům, ale je nutné, aby se jednalo o majetek, jenž se nachází v domě, kde má nájemce byt. Pokud by útok směřoval proti autu pronajímatele, které by stálo venku na parkovišti, nedošlo by k naplnění tohoto výpovědního důvodu. V takovém případě by mohla být výpověď podána z důvodů uvedených v § 2291 odst. 2 OZ nebo by se to mohlo podřadit pod obdobně závažné důvody dle § 2288 odst. 1 písm. d) OZ. Typickými příklady trestných činů budou: trestné činy krádeže (§ 205 TrZ), neoprávněné užívání cizí věci (§ 207 TrZ), poškození cizí věci (§ 228 TrZ) a jiné.

Závěrem je třeba zopakovat, že *„důvodem výpovědi může být jen trestný čin, který směřuje vůči osobě, která v domě bydlí, nebo proti majetku, který se v tomto domě nachází. Trestný čin nájemce proti osobám, které v domě nebydlí (mimo pronajímatele a členy jeho domácnosti) důvodem výpovědi být nemůže.“*¹⁴²

6.1.1.3. Vykližení bytu ve veřejném zájmu

Tento výpovědní důvod není často používaným. Je uveden v § 2288 odst. 1 písm. c) OZ a představuje moment, kdy pronajímatel může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou v momentě, kdy je potřeba s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit ve veřejném zájmu tak, že byt nebude možné nadále vůbec užívat.

To, že je v tomto ustanovení uveden „veřejný zájem“, což je neurčitý právní pojem, dává možnost orgánům veřejné moci či soudům větší možnost uvážení, co se pod pojem veřejný zájem zařadí.¹⁴³ Aby byl naplněn tento výpovědní důvod musí zde existovat skutečně situace, kdy byt nebude možné užívat z důvodu veřejného zájmu.

Podkladem pro podání výpovědi z důvodu veřejného zájmu musí být dle judikatury Nejvyššího soudu rozhodnutí orgánu veřejné správy (nejčastěji

¹⁴¹ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 53.

¹⁴² KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 120.

¹⁴³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.4.2009, sp zn. 26 Cdo 1642/2008.

rozhodnutí stavebního úřadu).¹⁴⁴ Důvodem nemožnosti byt dále užívat může být rozhodnutí, které stanoví, že dům, v němž se byt nachází, musí být odstraněn, čímž dojde k tomu, že nemůže i nadále plnit svou funkci, tedy být schopný poskytovat bydlení. Není nutné, aby došlo k demolici celé budovy, může dojít pouze k odstranění části domu či bytu v domě, což povede k nemožnosti bydlení.

Na závěr je důležité uvést, že je potřeba odlišit situaci, kdy je v bytě potřeba provést opravy, pro které jej nebude možné užívat, a to nikoliv z veřejného zájmu. Tuto situaci řeší ustanovení § 2259 a násl. OZ.¹⁴⁵ Opravy nezakládají pronajímateli právo vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou, ale může požadovat vyklizení bytu nájemcem.

6.1.1.4. Jiný obdobně závažný důvod

Ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) OZ dává pronajímateli další možnosti pro podání výpovědi z nájmu bytu, a to v případech, které nespádají pod ustanovení písm. a) – c), ale svou závažností se jim přibližují. Pro ochranu nájemce je proto dle důvodové zprávy potřeba toto ustanovení vykládat restriktivně.¹⁴⁶

V komentáři k § 2288 OZ Selucká a Kabelková uvádějí: „*Jiný obdobně závažný důvod není blíže vymezován, lze však předpokládat, že mohou nastat různé situace, kdy bude nutno podat výpověď z určitého důvodu významem srovnatelného s předchozími výpovědními důvody. Takovým důvodem může být např. spáchání úmyslného trestného činu proti majetku jiného nájemce, který však v domě není umístěn, nachází se jinde, za který byl nájemce pravomocně odsouzen. Zda v daném případě bude výpověď oprávněná, bude věcí posouzení soudu, pokud použije nájemce svého práva podle § 2290 OZ.*“¹⁴⁷ Jak bylo uvedeno v kapitole 6.1.1.2. jako obdobně závažný důvod může být považován

¹⁴⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.8.1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96: „*Dal-li pronajímatel výpověď z nájmu bytu proto, že ze zdravotních důvodů (pro "maximální hluk a vysokou koncentraci exhalací") je byt nevhodný k bydlení, jde o výpovědní důvod spočívající v tom, že z důvodu veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat [§ 711 odst. 1 písm. e) obč. zák.] jen tehdy, byla-li rozhodná tvrzení, obsažená ve výpovědi, doložena příslušným správním aktem stavebního úřadu (jiného stavebním zákonem určeného subjektu) podle stavebněprávních předpisů.*“ a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.9.1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99.

¹⁴⁵ KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 121.

¹⁴⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník.

¹⁴⁷ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 460.

útok nájemce na auto pronajímatele, které se nenachází v domě, ale je venku na parkovišti. Dle autorek komentáře nelze pod tento výpovědní důvod zařadit porušení povinností nájemce.¹⁴⁸ Domnívám se, že jejich názor je podmíněn tím, že porušení povinností je upraveno samostatně v ustanoveních § 2288 odst. 1 písm. a) OZ a § 2291 OZ.

Opačný názor ovšem vyjádřil Křeček, který ve své publikaci uvedl, že určité porušení povinností se dá podřadit pod výpovědní důvod dle § 2288 odst. 1 písm. d) OZ. Jako příklady situací uvádí tyto:

- vážná a naléhavá oprava v domě, jež nebudou prováděny z důvodu veřejného zájmu a zároveň u nich nehrozí, že znemožní další užívání bytu,
- návštěvníci nájemce opakovaně zasahují hrubým způsobem do práv ostatních osob v domě, nebo používají násilí proti ostatní obyvatelům domu nebo proti pronajímateli, aniž by došlo k trestnému činu a naplnění výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 1 písm. b) OZ,
- opakované neuposlechnutí výzvy, aby byt nebyl přeplňován,
- dochází k závažnému porušování hygienických podmínek ostatních nájemců (§ 2272 odst. 3 OZ).¹⁴⁹

Osobně se přikláním spíše k názoru Křečka, a to z důvodu stanovení dalších možností pronajímatele pro podání výpovědi v případech, že není možné situaci podřadit pod písm. a) – c) § 2288 odst. 1 OZ, což by vedlo k nemožnosti podání výpovědi. Samozřejmě to nezakládá možnost libovůle pronajímatele k uplatňování práva podat výpověď, každý případ bude posuzován individuálně soudem.

6.1.2. Výpovědní důvody na straně pronajímatele

Taxativní výčet výpovědních důvodů na straně pronajímatele obsažených v § 2288 odst. 2 OZ dávají pronajímateli možnost vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době, a to pouze u nájmu sjednaných na dobu neurčitou. Důležité je, že tyto výpovědní důvody nepřísluší právnickým osobám, a to z toho důvodu, že

¹⁴⁸ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s.460.

¹⁴⁹ KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 121-122.

právnícká osoba nemá potřebu bydlení a stejně tak, nemá ani manžela či příbuzné, pro které by mohla chtít zajistit bydlení.¹⁵⁰

Nynější úprava OZ již neomezuje podání výpovědi nutným přivolením soudu, jak tomu bylo v OZ 1964. Tato změna byla velkým zjednodušením pro podávání výpovědí ze strany pronajímatele a zároveň to ulehčilo v činnosti soudům, které musely svolení udělovat. Stejně tak je v OZ upraveno šířeji, pro koho může pronajímatel byt potřebovat. OZ 1964 stanovoval, že může pronajímatel se svolením soudu vypovědět nájem pouze v případě, že „*potřebuje byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachy, své rodiče nebo sourozence*“¹⁵¹ V současnosti může pronajímatel nájem vypovědět v situaci, kdy byt bude využíván pronajímatelem nebo manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost po podání návrhu na rozvod.¹⁵² Druhou situací bude, když pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného či příbuzného manžela v přímé linii (prarodiče, rodiče, vnoučata) anebo příbuzného ve vedlejší linii v druhém stupni (sourozenci).¹⁵³

6.1.2.1. Byt bude užívat pronajímatel nebo jeho manžel

U tohoto výpovědního důvodu (§ 2288 odst. 2 písm. a) OZ) již není nutné, aby pronajímatel nebo jeho manžel „potřebovali“ byt, jak tomu bylo v OZ 1964. To znamená, že již není potřeba prokázat svou bytovou potřebu, ale pro naplnění tohoto výpovědního důvodu postačí, že deklarují vůli po skončení nájmu byt užívat.

Z judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že v případě, že by byt měl být dále užíván pronajímatelem, není potřeba, aby zde byly splněny další podmínky pro naplnění výpovědního důvodu, tedy výpovědní důvod je naplněn bez dalšího. Jinak tomu je v situaci, kdy byt bude užíván pronajímatelovým manželem. V takové situaci je potřeba, aby bylo ve výpovědi tvrzeno, že manžel hodlá opustit rodinnou domácnost a že byl podán návrh na rozvod nebo že již bylo manželství rozvedeno.¹⁵⁴ Pronajímatel tedy může mít pronajatý jiný byt a bydlet

¹⁵⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.4.1997, sp. zn. 2 Cdon 213/97: „Právnícká osoba, která je pronajímatelem bytu, nemůže vypovědět nájem bytu dle § 711 odst. 1 písm. a) OZ 1964)“.

¹⁵¹ § 711a odst. 1 písm. a) OZ 1964.

¹⁵² § 2288 odst. 2 písm. a) OZ.

¹⁵³ § 771 – 773 OZ.

¹⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.11.2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016: „Má-li byt, jehož nájem je vypovídán, užívat pronajímatel, je výpovědní důvod podle § 2288 odst. 2 písm. a) o. z. naplněn bez dalšího; jen tehdy, má-li byt užívat pronajímatelův manžel, který hodlá opustit

v něm, ale nepřináší to překážku podání výpovědi, pokud bude poté byt sám užívat. S tímto je spojeno několik problémů, které budou rozebrány v následující podkapitole.

Nezačal-li by užívat pronajímatel byt do jednoho měsíce od vyklizení bytu nájemcem, musel by pronajímatel byt nájemci znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu.¹⁵⁵

Jestliže je byt ve spoluvlastnictví více osob postačuje, aby tento výpovědní důvod uplatnil pouze jeden ze spoluvlastníků.¹⁵⁶

Důležité je také zmínit, že to, co platí pro manžele, platí i pro registrované partnery, a to dle § 3020 OZ.

6.1.2.1.1. Posouzení poměru ochrany nájemce vůči oprávnění pronajímatele

Zde bych ráda poukázala na příklad, se kterým jsem se setkala v rámci své studijní praxe. Jedná se o spor o výpovědi z nájmu, kdy předmětný byt je ve vlastnictví spoluvlastníků (fyzické a právnické osoby). Byt je užíván nájemkyní (fyzická osoba), a to nepřetržitě od roku 1979, s tím, že do roku 2018 byla vlastníkem ideální jedné poloviny Česká republika – Ministerstvo financí, které uzavřelo v roce 2012 s nájemkyní smlouvu na dobu neurčitou. V roce 2018 Česká republika – Ministerstvo financí prodalo svůj spoluvlastnický podíl právnické osobě.

V prosinci 2018 byla nájemkyni doručena výpověď nájmu pro výpovědní důvod § 2288 odst. 2 písm. a) OZ s odůvodněním, že byt bude užíván pronajímatelem (fyzickou osobou), neboť nemá jiné prostory ke svému bydlení po dobu plánované rekonstrukce domu (trvající dle tvrzení pronajímatele cca 26 týdnů), ve kterém bydlí. Nutno podotknout, že tato výpověď přišla po několika předchozích pokusech o zvýšení nájemného o více než 400 %, s čímž nájemkyně nesouhlasila a navrhla postupné zvyšování nájemného. Na tento návrh ovšem ze strany pronajímatele nebylo nijak reagováno.

Na základě správného poučení nájemkyně nejprve podala proti výpovědi námitky, které nevedly k nápravě a poté využila svého práva a dle § 2290 OZ

rodinnou domácnost, musí pronajímatel doložit, že byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo již rozvedeno.“

¹⁵⁵ § 2289 OZ.

¹⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.1.2011, sp. zn. 26 Cdo 4118/2008: „Z uvedeného je zřejmé, že bytová potřeba pronajímatelů, spoluvlastníků domu, je dána i v případě, že mají zájem na vylepšení svých současných bytových potřeb (ať už všech nebo jednoho z nich), a to v souvislosti s realizací svého vlastnického práva“

podala žalobu na neplatnost výpovědi pro její neoprávněnost. Žalobkyně (nájemkyně) se domáhala prohlášení neoprávněnosti výpovědi, a to především z důvodu toho, že výpověď považovala za účelovou (když nesouhlasila s navýšením nájemného a pronajímatel daný dům rekonstruovat nemohl pro nelegálnost stavby samotné) a pronajímatel jen využil jiný výpovědní důvod pro uvolnění bytu. Dále namítala, že pouhé užívání bytu na krátkou dobu rekonstrukce (když dle posouzení jiného odborníka by popisovaná rekonstrukce trvala maximálně 10 týdnů) nenaplnuje výpovědní důvod § 2288 odst. 2 písm. a) OZ.

Okresní soud Praha – východ (dále jen „OS“) žalobě v plném rozsahu vyhověl, proti čemuž pronajímatelé podali odvolání ke Krajskému soudu v Praze (dále jen „KS“). Ten následně potvrdil rozhodnutí OS. Ve svém odůvodnění mimo jiné uvedl, že nájem bytu a domu slouží k zajišťování bytové potřeby osob. Ustanovení týkající se nájmu bytu se nepoužijí na nájmy krátkodobého účelu. Uvedl, že v souvislosti s výše uvedeným je možné nájem vypovědět, potřebuje-li pronajímatel byt pro zajištění dlouhodobého bydlení, nikoliv jen na dobu trvání rekonstrukce (cca 26 týdnů dle tvrzení pronajímatele). Tento rozsudek pronajímatelé napadli včasným dovoláním, ve kterém navrhovali, aby se soud zabýval právní otázkou, která dosud nebyla řešena, a to zda výpovědní důvod dle § 2288 odst. 2 písm. a) OZ lze použít jen z důvodu potřeby dlouhodobého charakteru nebo stačí i přechodný charakter.

Nejvyšší soud svým rozsudkem ze dne 16.3.2021, sp. zn. 26 Cdo 3670/2020 zrušil rozsudky OS i KS a vrátil věc k OS k dalšímu řízení. V odůvodnění odkazoval na svou starší judikaturu (rozsudek 26 Cdo 1454/2016), která stanovila, že výpovědní důvod dle § 2288 odst. 2 písm. a) OZ je naplněn bez dalšího, má-li byt užívat po výpovědi pronajímatel. Dále však uvedl, že *„Dovolací soud pak zastává názor, že aby bylo možné pokládat jeho výpověď za oprávněnou, má být jeho zamýšlené užívání vypovídáného bytu zpravidla relativně trvalého rázu, neboť výpověď z důvodu podle § 2288 odst. 2 písm. a) o. z. směřuje ke zrušení užívacího titulu také relativně trvalé povahy (nájmu bytu na dobu neurčitou); mohl-li by pronajímatel nájem bytu na dobu neurčitou ukončit výpovědí z tohoto důvodu v podstatě kvůli libovolně krátkodobému užívání vypovídáného bytu, pak by zákonná úprava takové výpovědi postrádala – logicky vzato – jakýkoliv smysl, neboť by pro něj v podstatě nepředstavovala žádné – reálné – omezení.“* Nelze ovšem dle NS výpověď dle § 2288 odst. 2 písm. a) OZ

omezit jen na podmínku trvalého užívání bytu pronajímatelem. Závěr soudu tedy je, že: „ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. nemusí výlučně dopadat jen na případy, kdy pronajímatel hodlá vypovídaný byt užívat trvale, jak uzavřely soudy obou stupňů.“¹⁵⁷ Je ovšem nutné, aby v takovém případě bylo důkladně řešeno, zda se nejedná o zjevné zneužití práva, popřípadě neplatnost výpovědi pro rozpor s dobrými mravy.

OS poté opět vyhověl žalobě v celém rozsahu a ve svém odůvodnění uvedl, že stačí, aby pronajímatel chtěl předmětný byt užívat pro sebe, je ovšem na nájemci, aby v případě podání žaloby dle § 2290 OZ tvrdil a prokázal okolnosti, jimiž existenci výpovědního důvodu vyvrátí. Z vývoje před podáním výpovědi, kdy pronajímatelé chtěli nájemkyni navýšit nájemné a změnit nájemní smlouvu z doby neurčité na dobu určitou a z jejich nereagování na návrhy řešení podaných nájemkyní a dále ze změny výpovědního důvodu (nejprve měl být byt užíván matkou pronajímatele, poté najednou pronajímatelem) soud dovodil, že uvedený výpovědní důvod nemusí být důvodem pravým a považuje to za nepřijatelné jednání. Proti tomuto rozsudku se pronajímatelé znovu odvolali ke KS.

KS nakonec žalobu žalobkyně zamítl a uvedl, že tím, že pronajímatel uvedl, že bude užívat byt po vypovězení nájmu, je výpovědní důvod dle § 2288 odst. 2 písm. a) OZ naplněn bez dalšího.

V dokazování se ovšem ani KS ani OS nezabývaly vůbec skutečnostmi, které navrhla žalobkyně, a to především tím, že pronajímatel chce rekonstruovat dům, který dle katastru nemovitostí má neoprávněnou přístavbu, tím pádem chce rekonstruovat tzv. černou stavbu¹⁵⁸, která tedy právně neexistuje.

Je nutno respektovat názor Nejvyššího soudu, kdy se dle něj výpovědní důvod dle § 2288 odst. 2 písm. a) OZ vztahuje jak na dlouhodobou, tak i krátkodobou potřebu pronajímatele byt užívat. Nesouhlasím ovšem s výkladem, který použil i KS v posledním rozsudku, že stačí pouhý projev, že pronajímatel bude byt užívat sám, aby došlo k naplnění výpovědního důvodu bez dalšího. V tomto výkladu spatřuji nepoměr v právní ochraně stran, a to tak, že zde je nižší míra ochrany nájemce, který má být v nájemním vztahu slabší stranou a má mu být poskytnuta větší právní ochrana. Kdyby soudy vykládaly výpovědní důvod dle § 2288 odst. 2 písm. a) OZ tímto způsobem a nepřihlížely by k důkazům, které nájemce uvede, neměl by nájemce nikdy šanci prokázat, že pronajímatel využil

¹⁵⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.3.2021, sp. zn. 26 Cdo 3670/2020

¹⁵⁸ Stavba, jež byla provedena bez povolení stavebního úřadu.

výpovědní důvod jen pro snadnější výpověď z nájmu. Zde bych ráda odkázala na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.11.2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016, který, jak bylo uvedeno výše, stanovil, že pro naplnění výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 2 písm. a) OZ stačí, aby ve výpovědi uvedl, že byt, jehož nájem je vypovídán, chce využít k bydlení pro sebe. Nelze ovšem přehlédnout i další názor soudu uvedený v tomto rozsudku, a to ten: „že je na nájemci, který s výpovědí nesouhlasí, aby v řízení o žalobě na neoprávněnost výpovědi podle § 2290 OZ (na jejíž podání má zákonnou lhůtu dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla) tvrdil a prokázal okolnosti, jimiž existenci uplatněného výpovědního důvodu vyvrátí.“

Dle všeho výše uvedeného se neztotožňuji s rozsudkem KS, který vycházel pouze z tvrzení pronajímatele ve výpovědi, že byt bude užíván po vypovězení nájmu pronajímatelem. Považuji to za nesprávné právní posouzení věci, a to především s ohledem na nepřihlédnutí a neprovedení podstatných důkazů podaných žalobkyní, které dle mého názoru prokazují, že výpověď ze strany pronajímatelů je neoprávněná.

6.1.2.2. Byt potřebuje pronajímatelův příbuzný nebo příbuzný manžela

Pronajímateli ustanovení § 2288 Odst. 2 písm. b) OZ dává možnost vypovědět nájem v případě potřeby bydlení pro taxativně vymezený výčet osob. Těmito osobami jsou:

- pronajímatelovi příbuzní v linii přímé – takovými příbuznými musíme rozumět pronajímatelovy předky a jeho potomky,
- pronajímatelovi příbuzní v linii vedlejší ve druhém stupni – těmi se rozumí sourozenci pronajímatele,
- příbuzní manžela pronajímatele v přímé linii – manželovi předci a potomci,
- příbuzní manžela pronajímatele ve vedlejší linii v druhém stupni – sourozenci manžela, tj. švagr a švagrová.¹⁵⁹

Jak již bylo zmíněno výše, oproti minulé právní úpravě je zde rozšířen výčet osob, v jejichž prospěch může pronajímatel nájem vypovědět, a to především o příbuzné manžela. Je zde ovšem nutné oproti předchozímu výpovědnímu důvodu, aby zde existovala bytová potřeba příbuzných. Z toho nám

¹⁵⁹ § 2288 odst. 2 písm. b) OZ.

vyplývá, že tyto osoby nesmí mít svůj vlastní byt. Situace, kdy pronajímatelův nebo manželův příbuzný bydlí v podnájmu, žije na ubytovně nebo na základě výprosy, nebere se to jako, že má svůj byt a jeho bytová potřeba je zajištěna.¹⁶⁰ Netvoří to tedy překážku naplnění výpovědního důvodu. Překážkou dle judikatury není ani situace, kdy pronajímatel vlastní další byt, do kterého by mohl umístit příbuzné, namísto výpovědi nájmu.¹⁶¹ Dle mého by situace, kdy má pronajímatel další volný byt, ve kterém by mohl poskytnout bydlení příbuzným vyjmenovaným v § 2288 odst. 2 písm. b) OZ, měla představovat překážku pro podání výpovědi z nájmu bytu, nebo by alespoň mělo být soudem posuzováno, zda podáním výpovědi nedochází k rozporu s dobrými mravy.

Ve výpovědi podle § 2288 odst. 2 písm. b) OZ je nutné, aby bylo uvedeno výslovně, v čí prospěch je vypovídán nájem bytu, a to uvedením jména a příjmení, a v jakém jsou příbuzenském vztahu. Pokud by nebyla osoba v jejíž prospěch je výpověď podána konkretizována dle judikatury by nemohlo dojít k adekvátní obraně nájemce.¹⁶²

6.2. Výpovědní důvod s dvoutříměsíční výpovědní dobou

Pronajímatel má dle § 2283 odst. 1 OZ možnost vypovědět nájem bez uvedení důvodu s dvoutříměsíční výpovědní dobou, a to ve lhůtě tří měsíců ode dne, kdy se dozvěděl, o smrti nájemce nebo o tom, že nájem nepřešel na člena nájemcovy domácnosti a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.¹⁶³

Lhůta, kterou má pronajímatel pro podání výpovědi je lhůtou prekluzivní, znamená to tedy, že po jejím uplynutí nemůže pro tento výpovědní důvod vypovědět nájem se zkrácenou výpovědní dobou dva měsíce. Tato lhůta začíná běžet až v momentě, kdy pronajímatel skutečně zjistí, že nájemce zemřel a že práva a povinnosti z nájmu přešly na člena nájemcovy domácnosti a kdo je

¹⁶⁰ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2288. In ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., PELIKÁNOVÁ, I., PELIKÁN, R., BÁNYAIOVÁ, A. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. [online] Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 9.3.2022]. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹⁶¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13.5.2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008.

¹⁶² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.3.2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006: „*Musí-li být písemná výpověď, na jejímž základě zaniká nájem bytu doručena nájemci, pak - jde-li o výpověď z důvodu bytové potřeby dítěte podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. - musí taková výpověď obsahovat konkretizaci dítěte, pro něhož pronajímatel byt potřebuje. Není-li osoba dítěte ve výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. takto konkretizována, je vyloučena možnost adekvátní obrany nájemce, a to zejména v případě, kdy pronajímatel má více dětí a každé z nich má jinou bytovou potřebu, neboť žije v jiných bytových poměrech.*“.

¹⁶³ § 2283 odst. 1 OZ.

dědicem či kdo spravuje pozůstalost. Pronajímatel musí být informován o všech výše uvedených skutečnostech a až poté se začíná počítat tříměsíční lhůta pro podání výpovědi.¹⁶⁴ Tzn. nájemce zemře 20.3.2022, pronajímatel to zjistí až 14.6.2022, avšak až 1.7.2022 zjistil, kdo je dědicem, lhůta pro podání výpovědi skončí až ke dni 1.10.2022. Nestačí pouze, aby si pronajímatel myslel, kdo je dědicem, rozhodující je až moment, kdy je o dědicích rozhodnuto v rámci pozůstalostního řízení. Nutno zmínit, že tato lhůta je lhůtou hmotněprávní, což znamená, že výpověď poslední den lhůty musí být doručena nájemci, nelze, aby byla výpověď poslední den podána u provozovatele poštovních služeb (procesněprávní). Byla-li výpověď podána opožděně, soud k této skutečnosti přihlédně z úřední povinnosti. Zároveň opožděnost může namítat i nájemce, a to i přes uplynutí dvouměsíční lhůty pro podání návrhu na soudní přezkum. Opožděně podaná výpověď má za následek její absolutní neplatnost dle § 588 OZ.¹⁶⁵

Skutečnosti, že nájemce zemřel nebo že nájem přešel na člena nájemcovy domácnosti nebo kdo je dědicem, musí být nesporné a zjevné. Je důležité si uvědomit, že matriční úřad ani notář nemají povinnost informovat pronajímatele o smrti nájemce. Pokud by existoval spor o to, zda došlo k přechodu nájmu, pronajímatel má možnost se dle § 80 OSŘ domáhat určení existence práva nájmu bytu, další možností by bylo požadovat vyklizení bytu a soud by jako předběžnou otázku musel vyřešit, komu přísluší právo nájmu.¹⁶⁶

Jak bylo uvedeno výše, výpověď nemusí obsahovat odůvodnění, musí ovšem být písemná, musí být adresována nájemci, musí mu být doručena a pronajímatel i v této výpovědi musí poučit nájemce o možnosti podat námítky a o možnosti soudního přezkumu výpovědi.

Nezjistí-li se nájemcův dědic ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, je pronajímatel oprávněn byt vyklidit, a tímto vyklizením dojde ke skončení nájmu (§ 2284 OZ). V případě, že by se nájemcův dědic objevil po skončení nájmu, takový nájem se již neobnovuje a dědic nemá právo požadovat jeho obnovení. Naproti tomu pronajímatel může po dědici požadovat zaplacení částky, kterou musel vynaložit za uložení či prodání věcí, které v bytě po smrti nájemce

¹⁶⁴ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 446.

¹⁶⁵ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 70-71.

¹⁶⁶ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 210-211.

zůstaly. V případě, že věci prodal, částku z nich utrženou je povinen na žádost nájemcova dědice vydat.¹⁶⁷

6.3. Výpovědní důvody bez výpovědní doby

Zákon i pronajímateli dává možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby. Ustanovení § 2291 odst. 1 OZ uvádí, že tato forma výpovědi pronajímateli přísluší v případě, že nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem. Zákon dále obsahuje demonstrativní výčet toho, co je zákonem chápáno za porušení povinností zvláště závažným způsobem, jedná se o:

- nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců,
- poškozování bytu nebo domu závažným a nenapravitelným způsobem,
- způsobování obtíží či závažných škod pronajímateli nebo osobám, které v domě žijí,
- užívání bytu neoprávněně jiným způsobem nebo k účelu, který nebyl v nájemní smlouvě sjednán.¹⁶⁸

Zvláště závažné porušení je porušení vyšší intenzity než hrubé porušení rozebrané v kapitole 6.1.1.1. Selucká a Kabelková zvláště závažné porušení označují jako „otřesné“ a „do nebe volající“ jednání, které podstatně zasahuje do práv a majetkové sféry pronajímatele.¹⁶⁹

Tato okamžitá výpověď může být dána v případě nájmu sjednaného na dobu určitou i neurčitou. Výpověď musí splňovat veškeré výše uvedené náležitosti, dále je výslovně stanoveno, že výpověď bez výpovědní doby musí obsahovat odůvodnění (§ 2231 odst. 2 OZ) a zároveň je potřeba, aby pronajímatel přesně popsal, v čem spatřuje zvláště závažné porušení povinností nájemce (§ 2291 odst. 3 OZ). Nebude-li to výpověď obsahovat, nepřihlíží se k ní. K výpovědi se také nebude přihlížet, pokud nedojde ze strany pronajímatele k výzvě nájemce, aby napravil chování, kterým dochází k porušení povinností, popř. odstranil protiprávní stav, který svým jednáním způsobil.¹⁷⁰ Ve výzvě by měl pronajímatel nájemci stanovit lhůtu přiměřenou pro nápravu. Zákon oproti

¹⁶⁷ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2284. In ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., PELIKÁNOVÁ, I., PELIKÁN, R., BANYAIOVÁ, A. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. [online] Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 9.3.2022]. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹⁶⁸ § 2291 odst. 2 OZ.

¹⁶⁹ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 470.

¹⁷⁰ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2291. In ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J., PELIKÁNOVÁ, I., PELIKÁN, R., BANYAIOVÁ, A. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. [online] Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 10.3.2022]. Dostupné z: www.aspi.cz.

minulé právní úpravě nezakládá povinnost ve výzvě uvádět výstrahu, tedy upozornění na to, že důsledkem nenapravení svého chování či situace bude výpověď z nájmu.¹⁷¹ Judikatura Nejvyššího soudu ovšem doplnila, že: „Z obsahu výzvy k odstranění závadného chování nájemce musí být zřejmé, že jde o výzvu ve smyslu § 2291 odst. 3 o. z. ještě před tím, než bude nájemci dána výpověď z nájmu bytu. Dotčená výzva by měla mít obsahovou (totožnost vytykaného jednání a skutkové vymezení výpovědního důvodu) i časovou souvislost s následnou výpovědí.“¹⁷² Z tohoto nám vyplývá, že ačkoliv v zákoně není povinnost uvést možnost podání výpovědi stanovena, Nejvyšší soud svou judikaturou doplnil, že tomu tak být musí. Domnívám se, že to je z důvodu větší ochrany nájemce, který je v rámci nájemního vztahu privilegován.

Pronajímatel dále může po nájemci požadovat odevzdání bytu bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu (§ 2291 odst. 1 OZ). Skončením nájmu se rozumí moment doručení výpovědi nájemci.

6.3.1. Nájemce nezaplatil nájemné a náklady za služby

Tento výpovědní důvod byl v předchozí právní úpravě kvalifikován jako hrubé porušení povinností nájemce¹⁷³, kdežto v současnosti se jeho kvalifikace změnila na zvlášť závažné porušení povinností nájemce.¹⁷⁴ To způsobilo, že nyní je možné nájem vypovědět bez výpovědní doby, kdežto v předchozí právní úpravě byl tento výpovědní důvod stanoven s tříměsíční výpovědní dobou. Jak již bylo uvedeno v kapitole 6.1.1.2. spatřuji nepoměr v umístění tohoto výpovědní důvodu do kategorie zvlášť závažných porušení povinností nájemce, když úmyslný trestný čin vůči pronajímateli nebo osobě žijící v domě je dle zákona „pouze“ hrubým porušením povinností.

Okamžitou výpověď dle tohoto výpovědního důvodu může pronajímatel nájemci dát v případě, že nájemce je v prodlení s úhradou nájemného a nákladů za

¹⁷¹ § 711 odst. 2 písm. a) OZ 1964: „(2) Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu: a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě.“

¹⁷² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6.5.2020, sp. zn. 26 Cdo 941/2020.

¹⁷³ § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964: „(2) Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu: b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky podle 686a odst. 3“.

¹⁷⁴ § 2291 odst. 2 písm. b) OZ: „Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, ...“

služby za dobu alespoň tři měsíců.¹⁷⁵ Není nutné, aby se jednalo o tři po sobě jdoucí měsíce. Ve výpovědi musí být pronajímatelem přesně uvedeno, „*kdy a kolik nájemce na nájemném či službách neuhradil*“.¹⁷⁶ V případě neuvedení těchto náležitostí se na výpověď hledí jako na neurčitou, a tedy nicotnou dle § 553 odst. 1 OZ.

Předchozí právní úpravu v souvislosti s výpovědí z důvodu neplacení nájemného můžeme dělit do dvou období, ve kterých byl výpovědní důvod modifikován. Těmito obdobími jsou:

- 1.1.1992 – 30.3.2006, kdy § 711 odst. 1 písm. d) OZ 1964 stanovil: „*jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce*“,
- 31.3.2006 – 31.12.2013, kdy § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964 stanovil: „*jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu*“¹⁷⁷.

Nutno podotknout, že se měnila i pozice soudu v případě tohoto výpovědního důvodu, do 30.3.2006 byla možná výpověď pouze s přivolením soudu, avšak poté bylo možné výpověď podat i bez soudního přivolení.

Autoři komentářů či publikací týkající se nájmu¹⁷⁸ se většinou shodnou na tom, že v současné právní úpravě mínění „*nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců*“¹⁷⁹ znamená, že pronajímatel může vypovědět nájem až v momentě, kdy nájemce je v prodlení částky, jejíž výše odpovídá trojnásobku měsíčního nájemného a nákladů na služby. Opačný názor má však Bezouška, který říká, že: „*Pronajímatel může dát nájemci výpověď bez nutnosti*

¹⁷⁵ § 2291 odst. 2 OZ.

¹⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.10.2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009: „*Výpověď pronajímatele z nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného a úhrad za služby je však dostatečně určitá pouze v případě, že přesně specifikuje kdy a kolik nájemce na nájemném či službách neuhradil; jestliže výpověď uvedenou specifikaci neobsahuje, je neurčitá a tudíž neplatná podle § 37 odst. 1 obč. zák.*“

¹⁷⁷ BEZOUŠKA, P. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu) Aktuální otázky. Srovnávací komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 48.

¹⁷⁸ JANOUŠKOVÁ, M. Komentář k § 2291 in PETROV, J. VÝTISK, M. BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 2307.; TINTĚRA, T. PETR, P. a kol. *Základy závazkového práva*. 2. díl. Praha: Leges, 2017, s. 106.; SELUCKÁ, M., KABELKOVÁ, E. In HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 470-471.

¹⁷⁹ § 2291 odst. 2 OZ.

poskytnout výpovědní dobu (§ 2291 OZ), je-li nájemce v prodlení s platbou nájemného a nákladů za služby alespoň za tři měsíce, přičemž dluh se nemusí v souhrnu rovnat trojnásobku měsíčních plateb. Dlužné částky za tyto měsíce musí být podstatné (aby byl naplněn znak porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem). K výpovědi bez výpovědní doby mohou vést i dlouhotrvající platby v jiné než sjednané výši, i když jednotlivé měsíční dlužné částky nebudou v podstatné výši. I to lze považovat za porušení povinností zvlášť závažným způsobem.“¹⁸⁰. Bezouška dle mého názoru vyložil tento výpovědní důvod širěji než ostatní autoři. Stejný názor vyslovil i Městský soud v Brně ve svém rozsudku ze dne 4.2.2021, sp. zn. 16 C 237/2020¹⁸¹, kde uvedl, že neplacením nájemného se rozumí i situace, kdy nájemné za tři měsíce není zapláceno z části. Je samozřejmě důležité uvést, že se nemůže jednat o nezaplacení např. 10 % nájemného, protože taková částka by se nemohla považovat jako porušení povinností zvlášť závažným způsobem. Podmínky pro výpovědní důvod by dle mého mělo splnit nezaplacení alespoň 75 % nájemného za alespoň tři měsíce. Použití výkladu nutnosti prodlení nájemného ve výši trojnásobku je dle mého jistější, a to z pohledu přezkoumatelnosti soudem. Myslím si ovšem, že by se ke každému případu mělo přistupovat individuálně, a i neplacení nájemného z části za tři měsíce v částce, která je podstatná (alespoň 75 % neuhrazeno) by se mělo podřadit pod výpovědní důvod dle § 2291 odst. 2 OZ.

Důležité je také to, že se pod tento výpovědní důvod nemůže podřadit situace, kdy nájemce nezaplatí nájemné za jeden měsíc a je s touto jednou platbou v prodlení další tři měsíce. Taková situace by mohla vést k podání výpovědi za hrubé porušení povinností dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ.

Pokud dojde po doručení výpovědi k zaplacení dluhu nájemcem, nemá tato skutečnost vliv na výpověď podanou pronajímatelem. Splacení dluhu se bere jako

¹⁸⁰ BEZOUŠKA, P. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu) Aktuální otázky. Srovnávací komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 50.

¹⁸¹ Rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 4.2.2021, sp. zn. 16 C 237/2020: „V ust. § 2291 odst. 2 o.z., jsou příkladmo uvedeny případy zvlášť závažného porušení povinností ze strany nájemce. Nejde o uzavřený výčet a zákon připouští i jiné případy, které svou intenzitou jsou srovnatelné s jednáním, které zákon výslovně za zvlášť závažné porušení povinností označuje. Neplacení nájemného za dobu alespoň 3 měsíců znamená to, že není zcela nebo zčásti (tzn. v nižší než dohodnuté částce) zapláceno nájemné za 3 měsíce (např. leden, únor, březen). Měsíce, za které nebylo nájemné zapláceno, nemusí jít ani po sobě (např. leden, červen, srpen). Nejde tedy o situaci, kdy nájemce nezaplatí nájemné za 1 měsíc a jeho prodlení dosáhne doby 3 měsíců. Neplacením nájemného a nákladů na služby je vedle situace, kdy nájemce nezaplatí žádnou částku, i situace, kdy zaplatí částku nižší, než je dohodnuta (srovnej jud. [číslo] NS 26 Cdo 1909/2007). Je nevýznamné, zda nájemce nezaplatil část nájemného, nebo část zálohy na služby. Podstatné je to, že nezaplatil za daný měsíc v plné výši částku ve výši součtu nájemného a zálohy za služby.“

plnění povinností nájemce. Soud by k tomu měl při možné žalobě na vyklizení bytu přihlídnout, a zjistit, zda vyklizením nedochází ke zneužití práva pronajímatel nebo, zda žaloba není v rozporu s dobrými mravy.¹⁸² Nemyslím si však, že by se mohlo jednat o zneužití práva, jelikož pronajímatel měl právo na podání okamžité výpovědi, a stejně tak má právo na vyklizení bytu, a to i přesto, že nájemce po obdržení výpovědi zaplatil. Jak bylo uvedeno výše, nájemce tím pouze plní své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy.

Jestliže nájemce zasílá pronajímateli měsíčně nějakou menší částku a neurčí, jaký dluh je touto částkou hrazen, pronajímatel takovou částku započítá na dluh, který je nejdříve splatný. Pokud nájemce určí, který dluh je platbou umořován, musí pronajímatel tuto skutečnost respektovat. Nájemce v takovém případě částku z části zaplatil, ale s částí je stále v prodlení.¹⁸³ Zároveň je v případě prodlení nájemce povinen zaplatit pronajímateli i úrok z prodlení, a to dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.,¹⁸⁴ které stanovuje výši úroků z prodlení.¹⁸⁵

Nájemce s pronajímatelem si musí stanovit výši dlužného nájemného. Je-li tato výše sporná může nájemce spornou část nájemného uložit do notářské úschovy a pronajímateli poté nepřísluší právo podat výpověď z nájmu.¹⁸⁶ To samé platí dle § 2251 odst. 1 OZ na zálohy nebo náklady na služby.

6.3.2. Nájemce poškozují byt nebo dům

Tento výpovědní důvod vychází z výpovědního důvodu dle § 679 odst. 3 OZ 1964, kde mohl pronajímatel odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nájemce i přes písemnou výstrahu užíval byt způsobem, jimž vznikla škoda pronajímateli nebo mu značná škoda hrozila. Nyní odstoupení od smlouvy bylo nahrazeno možností podat okamžitou výpověď z nájmu. Výhodou tohoto je, že při

¹⁸² HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 470-471.

¹⁸³ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 160-162.

¹⁸⁴ § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, Vlády České republiky: „*Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů*“.

¹⁸⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5.6.2019, sp. zn. 26 Cdo 2059/2018: „*Při prodlení s placením nájemného je nájemce bytu povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb.; smluvní úrok z prodlení nelze sjednat nad tuto výši*“.

¹⁸⁶ § 2253 odst. 1 OZ.

výpovědi dochází k zániku závazku, kdežto při odstoupení od smlouvy docházelo ke zrušení smlouvy s právními účinky *ex tunc* (od tehdy) a bylo složité řešit otázky týkající se bezdůvodného obohacení.¹⁸⁷

Sankcionováno bývá opakované jednání, nebo jednání, kdy nájemce poškodí byt, a i přes výzvu nedojde k nápravě. U jednorázového jednání bez výzvy k nápravě bychom mohli použít výpovědní důvod dle § 2288 odst. 1 písm. b) OZ, byl-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin nebo písm. d) jako jiný obdobně závažný důvod.

Nájemce musí poškozovat byt závažným nebo nenapravitelným způsobem. Jedná se o neurčité pojmy, které dle komentáře Selucké a Kablekové bychom měli vykládat takto:

„Pojem „závažným“ způsobem bychom měli vykládat jako poškození, které nesouvisí s běžným opotřebením či s řádným užíváním. Při určení výše škody na věci se bude vycházet z ceny obvyklé v době poškození a zohlední se, co musí pronajímatel k obnovení nebo nahrazení funkce věci účelně vynaložit (2969 odst. 1).“¹⁸⁸

*„Pojem „nenapravitelným“ může být poněkud diskutabilní, neboť věc hmotná (nezanikla-li) může být zpravidla uvedena do předešlého stavu (srov. § 2951 odst. 1 a obecnou preferenci *restitutio in integrum*), byť by náklady na uvedení v předešlý stav mohly převyšovat např. pořízení věci nové.“¹⁸⁹*

6.3.3. Nájemce způsobuje jiné závažné škody či obtíže

Tento výpovědní důvod má chránit klidné soužití v domě a dále majetek pronajímatele a dalších osob žijících v domě, a to před útoky nájemce.¹⁹⁰

Ze zákonného ustanovení § 2291 odst. 2 OZ vyplývá, že je potřeba pro naplnění tohoto důvodu opakované jednání. Vycházím z toho, že v uvedeném ustanovení jsou uvedeny množná čísla „škody nebo obtíže“. Pokud by bylo jednání jednorázové, opět by musela být neuposlechnuta výzva k nápravě, stejně jako u předchozího výpovědního důvodu. Škoda představuje majetkovou újmu a pod pojem obtíže bych podřadila újmu nemajetkovou.

¹⁸⁷ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 48.

¹⁸⁸ HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 471.

¹⁸⁹ Tamtéž, s. 471.

¹⁹⁰ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 49.

Za závažné porušení či obtíže se může považovat poškození majetku pronajímatele či ostatních osob, opakované porušování nočního klidu, opakované znečišťování společných prostor, opakované fyzické či slovní útoky na ostatní osoby bydlící v domě, obtěžování hlukem nebo pachem apod. Pro podání výpovědi není nutné, aby se prohřešku dopouštěl stejným jednáním. Pokud nájemce jeden den slovně zaútočí na souseda a poškodí mu botník a další dny ruší noční klid, berou se tato jednání společně za prohřešky, jež zakládají výpovědní důvod dle § 2291 odst. 2 OZ.¹⁹¹

Pro určení výše majetkové újmy se dle Selucké a Hadamčíka má použít podpůrně výše majetkové újmy spočívající v nezaplacení trojnásobku nájemného a nákladů na služby. Je ovšem na pronajímateli, aby prokázal, že majetková újma pro něj znamená závažnou škodu. V případě nemajetkové újmy způsobené např. hlukem či pachem, je opět na pronajímateli, aby prokázal, že nájemce se chová způsobem, který pronajímateli či jiným osobám v domě způsobuje značné obtíže.¹⁹²

6.3.4. Nájemce užívá byt jiným způsobem nebo k jinému účelu

Ze zákona vyplývá, že nájemce má právo užívat byt řádně v souladu se smlouvou (§ 2255 odst. 1 OZ). V případě, že byt začne užívat jiným způsobem, než jakým bylo sjednáno, má pronajímatel možnost vypovědět nájem dle výše uvedeného výpovědního důvodu. Nájemce má právo na to, aby mohl v bytě chovat zvíře, chov ovšem nesmí působit pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže, které by byly nepřiměřené poměrům v domě (§ 2258 OZ). Pod řádné užívání se dále zařadí i nájemcovo dodržování pravidel obvyklých pro chování v domě a zároveň i pokyny od pronajímatele (§ 2256 odst. 2 OZ). Pokud nájemce nezpůsobí zvýšené zatížení bytu nebo domu, může v bytě pracovat i podnikat (§ 2255 odst. 2 OZ).

V případě nájmu bytu je byt pronajímán za účelem zajištění bydlení nájemce. Za předpokladu, že nájemce v bytě nebydlí a používá ho např. pouze jako místo podnikání (z bytu si udělal šicí dílnu), nebo v něm pouze chová zvířata, pronajímateli přísluší právo výpovědi dle § 2291 odst. 2 OZ. I zde ovšem musí být pravidlo, že se musí jednat o porušení povinností zvláště závažným způsobem.

¹⁹¹ SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 164.

¹⁹² Tamtéž, s. 163-164.

Z výše uvedeného vyplývá, že pokud by nájemce v bytě podnikal (měl šicí dílnu), ale zároveň by v bytě i bydlel a svým podnikáním by nezpůsobil vyšší zatížení, nedošlo by k naplnění výpovědního důvodu dle § 2291 odst. OZ.

I v tomto případě je pronajímatel povinen nájemce nejprve vyzvat k odstranění závadného chování, tedy aby byt začal používat ke sjednanému účelu nebo sjednaným způsobem (§ 2291 odst. 3 OZ).¹⁹³

6.4. Obrana nájemce proti výpovědi pronajímatele

Jak bylo zmíněno několikrát výše, nájemce musí být pronajímatelem ve výpovědi upozorněn na to, že se může bránit prostřednictvím námitek nebo návrhu na soudní přezkum oprávněnosti výpovědi (§ 2286 odst. 2 OZ).

6.4.1. Námitky proti výpovědi

V zákoně není přesně definováno, komu mají být námitky doručeny. Systematickým výkladem (srov. § 2314 OZ) lze dovodit, že námitky se vznášejí u pronajímatele a směřují proti oprávněnosti výpovědi.¹⁹⁴ Nájemce podáním námitek projevuje svůj nesouhlas s výpovědí a namítá neexistenci výpovědního důvodu.

Pronajímatel může uznat, že námitky jsou důvodné a souhlasit s neoprávněností výpovědi. Pokud pronajímatel dojde k takovému závěru může dle § 2314 OZ vzít výpověď zpět. Jelikož zákon požaduje písemnou formu pro výpověď, i zpětvzetí výpovědi musí být učiněno písemně.¹⁹⁵

Nutno uvést, že námitky nepředstavují předpoklad pro podání návrhu na soudní přezkum a stejně tak ani nezpůsobují přerušování běhu lhůty pro podání návrhu na soudní přezkum výpovědi. Nájemce se může rozhodnout, že námitky vůči pronajímateli vůbec neuplatní a rovnou podá návrh na soud. Pro uplatnění námitek není stanovena forma ani lhůta, ve kterých mohou být uplatněny. Pokud by nájemce uplatnil námitky a pronajímatel by na ně nijak nereagoval nebo by stále tvrdil, že výpověď je oprávněná, nezůstane nájemci nic jiného než podat návrh na soudní přezkum oprávněnosti výpovědi.

¹⁹³ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2291. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., PELIKÁNOVÁ, I., PELIKÁN, R., BĀNYAIOVÁ, A. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. [online] Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 17.2.2022]. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹⁹⁴ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 37.

¹⁹⁵ Tamtéž, s. 37-38.

6.4.2. Návrh na soudní přezkum oprávněnosti výpovědi

Zákon nájemci stanovuje dvouměsíční lhůtu na podání návrhu soudu na přezkum oprávněnosti výpovědi, tato lhůta je lhůtou hmotněprávní, což znamená, že poslední den lhůty musí dojít k doručení soudu. Zároveň se jedná o lhůtu prekluzivní, což způsobuje, že marným uplynutím lhůty zaniká právo nájemce domáhat se přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.¹⁹⁶ Lhůta začíná běžet v den, kdy byla nájemci doručena výpověď, tzn. že pokud je výpověď doručena 27.2.2022, lhůta pro podání návrhu skončí 27.4.2022. Pokud by poslední den lhůty připadl na sobotu, neděli nebo svátek, za poslední den lhůty se bere nejbližší následující pracovní den (§ 607 OZ). Marným uplynutím lhůty zaniká právo nájemce domáhat se přezkumu výpovědních důvodů a výpověď se považuje za oprávněnou. Nájemce má ovšem stále možnost podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi, u které není lhůta pro podání nijak stanovena.

Soud v řízení o neoprávněnosti výpovědi přezkoumává existenci výpovědních důvodů, z úřední povinnosti ale soud přihlédne i k vadám, které mohou způsobit absolutní neplatnost nebo nicotnost výpovědi.¹⁹⁷ Odlišný názor má Křeček, který uvádí, že: „soud bude přezkoumávat uvedené výpovědní důvody, neměl by ale zkoumat, zda výpověď není neplatná i z jiných důvodů, např. proto, že v ní nejsou uvedeny důvody výpovědi nebo výpověď neobsahovala poučení o právu podat výpověď apod.“¹⁹⁸ Dle něj by mělo dojít k podání dvou žalob, jedné na neoprávněnost (ta musí být podána v dvouměsíční lhůtě) a případně druhé na neplatnost výpovědi (ta může být podána kdykoliv).¹⁹⁹

V OSŘ není upravena žaloba na neoprávněnost, je proto nutné postupovat podle § 80 OSŘ, podáváme tedy žalobu na určení neplatnosti výpovědi, a to z důvodu její neoprávněnosti. Žalobce v takovém případě nemusí prokazovat naléhavý právní zájem.²⁰⁰

¹⁹⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18.7.2012, sp. zn. 26 Cdo 2195/2011: „Byla-li žaloba na neplatnost výpovědi z nájmu bytu podána po uplynutí 60denní zákonné lhůty, musí ji soud již z tohoto důvodu zamítnout. Šedesátidenní lhůta stanovená v § 711 odst. 5 obč. zák. je totiž lhůtou hmotně právní (obsaženou v hmotně právním předpisu), prekluzivní.“

¹⁹⁷ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 38.

¹⁹⁸ KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 128.

¹⁹⁹ Tamtéž s. 127-128.

²⁰⁰ BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014, s. 38-39.

Jedná-li se o byt, kdy jsou společnými nájemci manželé, může být žaloba podána pouze jedním z nich. Účastníky řízení musí být však oba.²⁰¹

Soud ve svém rozsudku rozhodne o tom, že žalobě vyhoví, tj. prohlásí výpověď za neoprávněnou nebo neplatnou, anebo žalobu zamítne.

Pokud pronajímatel po nájemci požaduje vyklizení bytu v situaci, kdy není vyřešena otázka oprávněnosti výpovědi, zpravidla se postupuje tak, že soud řízení o vyklizení přerušuje do doby, než je o žalobě proti výpovědi rozhodnuto. OZ oproti minulému právní úpravě již neobsahuje ustanovení, které stanovovalo, že vyklidit byt je nájemce povinen až po rozhodnutí soudu o neoprávněnosti výpovědi (§ 711 odst. 4 OZ 1964). Odstraněním tohoto ustanovení můžeme považovat za oslabení práv nájemce, avšak v praxi dochází k přerušení řízení o vyklizení, jak bylo uvedeno výše.²⁰²

6.4.3. Další obrana

Nájemce má dále dle § 2289 OZ právo požadovat, aby mu pronajímatel znovu pronajal byt nebo, aby mu nahradil škodu, která nájemci vznikla, a to v případě, že pronajímatel podal výpověď z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2 OZ a tento byt po vyklizení nájemce do jednoho měsíce nevyužije k účelu zajištění bydlení. Lhůta měsíce neběží po dobu nutných úprav v bytě, bylo-li s úpravami započato maximálně do dvou týdnů po vyklizení bytu a pronajímatel v nich pokračuje.

Domnívám se, že tento způsob ochrany nebude v praxi velmi často využíván. Pokud nájemce vyklidí byt a odstěhuje se, je pro něj prakticky nemožné, aby zjistil, zda pronajímatel byt užívá či nikoliv.

²⁰¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.7.2009, sp. zn. 26 Cdo 1704/2008: „*Postavení manželů (společných nájemců bytu) jako nerozlučných společníků se podle názoru dovolacího soudu však projevuje i v tom, že oba manželé musí být účastníky řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu. Podal-li proto žalobu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu jen jeden ze společných nájemců bytu, tj. jeden z manželů (např. proto, že s druhým manželem v důsledku neshod vůbec nekomunikuje, či proto, že druhý manžel s podáním žaloby nesouhlasil), je zapotřebí, aby druhého společného nájemce (druhého manžela) v žalobě označil jako (dalšího) žalovaného - vedle pronajímatele, který dal manželům výpověď z nájmu bytu.*“

²⁰² KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s.127-129.

7. Odevzdání bytu pronajímateli po skončení nájmu

Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájmu odevzdat byt pronajímateli. Posledním dnem se rozumí den označený v nájemní smlouvě na dobu určitou, v případě, že dochází ke skončení nájmu bytu výpovědí, posledním dnem nájmu se rozumí poslední den výpovědní doby. Byt je odevzdán v případě, že nájemce předá pronajímateli klíče a pronajímateli nic nebrání v přístupu do bytu, ani v jeho užívání. V případě, že nájemce opustí byt způsobem, že nájem se dá považovat bez jakýchkoliv pochybností za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.²⁰³

V případě, že nedojde k vyklizení bytu a jeho následnému odevzdání ve stanovené lhůtě, nemá pronajímatel právo vstoupit do takového bytu a zajistit odevzdání nebo vyklizení bytu svépomocí. Takovým jednáním by se mohl dopustit trestného činu porušování domovní svobody dle § 178 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník (dále jen „TrZ“). Nejvyšší soud se otázkou porušování domovní svobody zabýval, ve svém rozsudku ze dne 25.2. 1999, sp. zn. 6 Tz 170/98, kde stanovil, že pronajímatel má možnost situaci, kdy nájemce odmítne opustit a vyklidit byt, řešit tím, že se obrátí na soud s návrhem na vydání rozhodnutí o vyklizení bytu nájemcem, přičemž až po vydání rozsudku může být předepsaným způsobem přikročeno k výkonu tohoto pravomocného rozhodnutí. V daném případě tuto povinnost pronajímatelé nedodrželi a uchýlili se k vystěhování věci poškozeného z bytu a ke znemožnění dalšího užívání bytu, čímž se dopustili protiprávního jednání, jelikož toto jednání není možné považovat za oprávněnou svépomoc, neboť tou má být odstraňováno bezprostředně hrozící nebezpečí, což v tomto případě jasně nebylo splněno. Nejvyšší soud se dále vyjádřil ve svém usnesení ze dne 19.6.2013, sp. zn. 3 Tdo 557/2013 tak, že pokud je ve věci vydán rozsudek na vyklizení bytu, který nabyl právní moci, pronajímatel nesmí vstoupit do předmětného bytu dřív, než uplyne lhůta na dobrovolné vyklizení bytu stanovená v rozsudku (tzv. pariční lhůta). Pokud by v této lhůtě pronajímatel vstoupil do bytu, dopustil by se trestného činu porušování domovní svobody dle § 178 TrZ. Při běhu pariční lhůty je poskytována ochrana nájemci před svémocným zásahem jiné osoby (pronajímatele). Po dobu, po kterou nedošlo k odevzdání bytu pronajímateli,

²⁰³ § 2292 OZ.

a tudíž po dobu, po kterou byl byt užíván nájemcem neoprávněně, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného.²⁰⁴

Z ustanovení § 2292 OZ vyplývá, že může dojít k situaci, kdy nájemce opustí byt, aniž by například přímo odevzdal klíče pronajímateli. V takové situaci se musí posuzovat, zda lze bez jakýchkoliv pochybností považovat nájem za skončený. Pokud zde však nějaké pochybnosti jsou, není možné považovat nájem za skončený.

Příkladem možného jiného odevzdání bytu je: „*Doručí-li pronajímatel nájemci návrh na uzavření dohody o skončení nájmu a nájemce k navrženému datu opustí byt (trvale se odstěhuje, vyklidí byt a vhodí klíče do poštovní schránky apod.) bez toho, aby výslovně na návrh reagoval, lze z jeho faktického chování zpravidla usuzovat akceptaci návrhu. Dojde tak k bezformálnímu uzavření dohody o skončení nájmu bytu.*“²⁰⁵

Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a vady, které je povinen odstranit pronajímatel.²⁰⁶ V případě, že není byt ve stavu, v jakém byl převzat nájemcem, má pronajímatel povinnost i přes tuto překážku byt převzít, náleží mu ovšem právo na náhradu způsobené škody.²⁰⁷ Nájemce je dle ustanovení § 2293 odst. 2 OZ povinen odstranit veškeré změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, jestliže se dohodli, že tyto změny při skončení nájmu budou odstraněny. Zároveň musí v případě takového ujednání s pronajímatelem, uvést byt do původního stavu a odstranit tak změny, které způsobil.²⁰⁸ Pokud nájemce provedl změny, aniž by o tom informoval pronajímatele a ten mu k tomu udělil souhlas, může pronajímatel sdělit, že nežádá odstranění těchto vad, avšak nájemci nepřísluší právo žádat vyrovnání, a to i v případě, že by došlo ke zvýšení hodnoty bytu. Pronajímatel naopak může požadovat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu.²⁰⁹

Zařízení či jiné předměty, které jsou připevněny na zdech, podlaze a stropu (poličky, lustry, okna, vana, dlaždičky), a které nelze odstranit bez nepřiměřeného

²⁰⁴ § 2295 OZ.

²⁰⁵ BEZOUŠKA, P. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu) Aktuální otázky. Srovnávací komentář.* Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 53.

²⁰⁶ § 2293 odst. 1 OZ.

²⁰⁷ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2293. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., PELIKÁNOVÁ, I., PELIKÁN, R., BÁNYAIOVÁ, A. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520).* [online] Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 17.2.2022]. Dostupné z: www.aspi.cz.

²⁰⁸ § 2293 odst. 2 OZ.

²⁰⁹ § 2293 odst. 3 OZ.

snížení hodnoty bytu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele, ale nájemce má právo na vyrovnání.²¹⁰

Jestliže nájemce v bytě nechá nějakou svou věc (je nutno na ní hledět jako na věc zapomenutou) a bez odkladu si ji nepřeveze, vzniká pronajímateli právo na to, aby věc, po předchozím upozornění nájemce, prodal, a to na jeho účet.²¹¹ Věcí zapomenutou můžeme rozumět obraz připevněný na zdi, knihy v knihovně aj. Nájemce má právo požadovat po pronajímateli, aby mu byla vydána částka, kterou za prodej pronajímatel utržil. Od této částky je potřeba odečíst náklady, které musely být vynaloženy na prodej zapomenuté věci. Právo nájemce požadovat vydání kupní ceny se promlčuje. V případě, že taková věc je zjevně nájemcem opuštěná, ustanovení § 2296 odst. 1 OZ se nepoužije.²¹² Může se jednat o situaci, kdy nájemce přímo pronajímateli sdělil, že si věc může ponechat. V takovém případě má pronajímatel právo si dle § 1045 odst. 1 OZ věc přivlastnit.²¹³

²¹⁰ § 2294 OZ.

²¹¹ § 2296 odst. 1 OZ.

²¹² § 2296 odst. 2 OZ.

²¹³ BAJURA, J., SALAČ, J. Komentář k § 2296. In ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., PELIKÁNOVÁ, I., PELIKÁN, R., BÁNYAIOVÁ, A. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. [online] Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 14.3.2022]. Dostupné z: www.aspi.cz.

Závěr

Cílem této diplomové práce bylo rozebrat způsoby skončení nájmu bytu, kdy hlavní část byla věnována výpovědi z nájmu nájemcem a pronajímatelem. Na úvod diplomové práce jsem krátce uvedla nájem obecně. Dále jsem k nájmu bytu uvedla obecné záležitosti týkající se vzniku, práv a povinností stran či hrazení nájemného. V práci nebyla vynechána ani situace po skončení nájmu bytu a následné odevzdání bytu.

V případě skončení nájmu při smrti nájemce bytu přinesl OZ zcela nový způsob skončení nájmu bytu, a to vyklizením. Pokud nájem nepřejde na členy nájemcovy domácnosti ani na dědice, pronajímatel smí byt vyklidit a dnem vyklizení dojde k zániku nájmu bytu. Přejedání nájmu nám také stanovuje zvláštní výpovědní důvod, ve kterém mohou obě strany vypovědět nájem ve lhůtě tři měsíců se zkrácenou výpovědní dobou dvou měsíců. Nově byl také zákonem č. 192/2021 Sb. omezen vznik dětských dluhů v případě přechodu nájmu na nezletilého. Je možné hradit dluhy pouze z majetku, který nabyt nezletilý v dětství nebo před nabytím plné svéprávnosti. Dále také za dluh vzniklý nezletilému ručí zákonný zástupce, opatrovník nebo poručník, neukončí-li nájem za nezletilého, ač věděli, že nemůže dostát závazkům z nájmu plynoucích. Tuto novelu shledávám jako velmi vhodnou, a to s ohledem na počty nezletilých dětí v exekucích.

V nájemním vztahu má nájemce postavení slabší strany, což se projevuje především v případě sjednávání nájemních smluv, kdy OZ striktně zakazuje ujednání, kterými by docházelo ke zkrácení práv nájemce. Taková ujednání jsou nicotná a pronajímatel se jich nemůže dovolávat. Dalším příkladem posílení postavení nájemce je poučovací povinnost pronajímatele v případě, že nájemci dá výpověď. Neuvedením poučení o možnosti podat návrh na soudní přezkum vede k neplatnosti této výpovědi. Nejvyšší soud stanovil, že chybějící poučení o námitkách nemůže způsobit absolutní neplatnost. Dospěla jsem k závěru, že je to především z toho důvodu, že námitky nezpůsobují žádné právní následky, pronajímatel na ně nemusí ani nijak reagovat. Dalo by se říct, že představují pouze „upozornění“ na to, že nájemce s výpovědí nesouhlasí.

Silné postavení nájemce se promítá i do možnosti podat výpověď, kdy nájemce může nájem na dobu neurčitou vypovědět kdykoliv a bez udání důvodu, kdežto pronajímatel může nájem vypovědět pouze ze zákonných důvodů.

Problematiku výpovědního důvodu, kdy pronajímatel bude byt po skončení nájmu užívat sám, jsem doplnila příkladem z praxe, v jehož důsledku byla Nejvyšším soudem zodpovězena dosud neřešená otázka, a to, zda lze tento výpovědní důvod použít pouze v případě, že pronajímatel bude byt užívat pro uspokojování dlouhodobé bytové potřeby, nebo lze vypovědět nájem i pro potřebu krátkodobějšího charakteru. Nejvyšší soud rozhodl, že tento výpovědní důvod nemusí dopadat na případy, kdy pronajímatel bude byt užívat trvale. Dle mého je v takovém případě nutné řešit ještě důrazněji, zda se nejedná o zjevné zneužití práva nebo neplatnost pro rozpor s dobrými mravy. Za problematický jsem označila dřívější výklad Nejvyššího soudu, který stanovil, že pouhý projev, že pronajímatel bude byt užívat sám, stačí k naplnění výpovědního důvodu bez dalšího. Tímto výkladem je ve značné nevýhodě nájemce, kterému má být poskytována větší míra ochrany. Kdyby soudy postupovaly v souladu s tímto výkladem a nepřihlížely by k důkazům (jak tomu bylo v uvedeném příkladu), nájemce by neměl šanci nijak prokázat, že výpovědní důvod nebyl naplněn. Je tedy nutné, aby v každém případě byla nájemci poskytnuta možnost na tvrzení a prokázání okolností, kterými vyvrátí existenci výpovědního důvodu.

OZ oproti úpravě OZ 1964 překvalifikoval závažnost některých porušení povinností. Bohužel v některých případech si myslím, že nevhodným způsobem. OZ stanovil, že neplacení nájemného za dobu alespoň tří měsíců je nově zvlášť závažným porušením povinností nájemce, stejně tak OZ považuje za zvlášť závažné porušení povinností způsobení jiné závažné škody nebo obtíží, které ve svém důsledku mohou být „pouhým“ znečištěním společných prostor domu odpadem, obtěžování hlukem nebo pachem. Kdežto zcela nový výpovědní důvod, kdy pronajímatel může vypovědět nájem, jestliže nájemce spáchá úmyslný trestný čin na pronajímateli nebo další osobě žijící v domě, zařadil do kategorie hrubého porušení povinností. V takovém dělení spatřuji značný nepoměr, a to především s ohledem na to, že obtěžování hlukem se určitě nemůže srovnávat závažností s např. ublížením na zdraví, kterého se dopustil nájemce na sousedu.

V případě obrany proti výpovědi i zde je jasné silnější postavení na straně nájemce. OZ přesně neupravuje, jak se může pronajímatel bránit proti výpovědi podané nájemcem, a jeho možnosti může pouze vykládat v souvislosti s obecnými ustanoveními OZ a § 80 OSŘ. Pronajímatel nemá ani stanovenou lhůtu, ve které by výpověď mohl napadat. Na druhé straně nájemce má možnost vznést námitky, a podat návrh na soudní přezkum ve lhůtě dvou měsíců po dojití výpovědi. OZ

poskytuje nájemci ještě jednu formu ochrany, kdy se může domáhat obnovení nájmu v případě, že pronajímatel do měsíce nezačne byt užívat. Tento způsob však v praxi dle mého není moc realizovatelný, protože poté co nájemce vyklidí byt, nemá možnost zjistit, zda pronajímatel začal byt užívat či nikoliv.

Drobné nedostatky, které jsem během vypracování zjistila, jsou vzhledem k obsahu OZ, který čítá přes tři tisíce paragrafů, pochopitelné, přesto si ale myslím, že by se jimi zákonodárci v budoucnu mohli zabývat.

Hlavní část práce byla věnována rozboru výpovědních důvodů jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele, kdy bylo poukazováno na minulou právní úpravu OZ 1964 a změny, které přinesl OZ. Jelikož velká část výpovědních důvodů vychází z OZ 1964, tak převážná část judikatury, kterou jsem pro vypracování práce použila, pochází z doby účinnosti OZ 1964.

Resumé

The diploma thesis is focused on termination of an apartment lease. The purpose of the thesis was to analyse the ways of termination of an apartment lease, where the main part of the thesis is devoted to the notice from the tenant and the lessor.

The thesis consists of an introduction, seven parts and a conclusion. It draws information from legal literature, case law, legal regulations and other sources listed in the bibliography.

The first part briefly analyses the lease in general, listing the specific provisions of the Civil Code that regulate the lease.

The second part is an introduction to the issue of an apartment lease. This chapter contains a description of lease agreement, lists of the prohibited arrangements, and lists the rights and obligations of the lease parties. Which later shows that the Civil Code provides a bigger protection to the tenant, who is the weaker party in the rental relationship.

The third part discusses the ways of terminating the lease of the apartment except notice. First, the thesis deals with the expiration of time and the associated possibility of renewal of the lease, then termination by agreement and its requirements are discussed. Furthermore, there are also mentioned methods of terminating the lease of a service apartment and a special purpose apartment, which are regulated by separate provisions. Furthermore, the work deals with the termination of the lease in connection with the death of the tenant and the associated transition to members of the tenant's household and heir. The ways of termination of the lease by evacuation, merging of the lessor and the tenant or termination of the apartment are not neglected either.

The fourth part is an introduction to the notice from apartment. The essentials of the statement or its form are listed here.

The fifth part deals with a notice from the tenant. The work deals with notice from lease for an indefinite period, notice from lease for a definite period and the possibility of notice without notice period. At the end of this section is a possible protection of lessor against the tenant's notice.

The sixth part discusses the notice from the lessor. The thesis deals with notice with a three-month notice period, with a two-month notice period, and with a notice without a notice period. This chapter also discusses an example from

practice, in which the Supreme Court answered an unresolved question concerning the termination in situation when the lessor needs an apartment for himself. The conclusion of this chapter is devoted to the possibility of protection of tenant against the lessor's notice.

The last, seventh part is devoted to the method of handing over the apartment after the end of the lease.

Seznam použité literatury

Monografie a komentáře

- 1) BAJURA, J. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. Nakladatelství ANAG, 2014. ISBN 978-80-7263-901-4.
- 2) BEZOUŠKA, P. a kol. *Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-090-6.
- 3) BEZOUŠKA, P. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu) Aktuální otázky. Srovnávací komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7598-092-2.
- 4) ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. 2., doplněné a aktualizované vydání*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. ISBN 978-80-7478-493-4.
- 5) HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8.
- 6) KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4.
- 7) KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2. aktualizované vydání*. Praha: Leges, 2016. ISBN 978-80-7502-135-9.
- 8) PETROV, J. VÝTISK, M. BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 1. vyd.* Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-653-1.
- 9) RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013. ISBN 978-80-87713-10-5.
- 10) SELUCKÁ, M., HADAMČÍK, L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. ISBN 978-80-7478-837-6.
- 11) ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., PELIKÁNOVÁ, I., PELIKÁN, R., BÁNYAIOVÁ, A. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V (§ 1721-2520)*. [online] Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 17.2.2022]. Dostupné z: www.aspi.cz

- 12) TINTĚRA, T., PETR, P. a kol. *Základy závazkového práva*. 2. díl. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-168-7.

Publikace v odborných časopisech a elektronických periodických

- 1) EXEKUTORSKÁ KOMORA ČR. *Celkový počet nezletilých v exekuci*. [online] 19.11.2021 [cit. 15.3.2022]. Dostupné z: <https://statistiky.ekcr.info/media/statisticky-list-vii-1.pdf>
- 2) HAVLÍČEK, O. *Změna okolností podle NOZ*. [online] 19.12.2013 [cit. 25.2.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zmena-okolnosti-podle-noz-93011.html?mail>
- 3) KEJVALOVÁ, P. *Komentář zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2279*. [online] 1.12.2021 [cit. 17.2.2022]. Dostupné z: https://www.fulsoft.cz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-2279-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EtuvCojfP1Dmw_3oD4SpP0c-F0_Divf0JQ/?uri_view_type=44
- 4) KREJČÍKOVÁ, Š. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku*. [online] 18.12.2013 [cit. 30.11.2021]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku?browser=full>
- 5) KROČILOVÁ, A. *Chybějící poučení nájemce bytu nebo domu o možnosti podat námitky proti výpovědi*. [online] 30.9.2019 [cit. 4.3.2022]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/chybejici-pouceni-najemce-bytu-nebo-domu-o-moznosti-podat-namitky-proti-vypovedi-109983.html>
- 6) MATZNER, J. *Zákonné možnosti ukončení smlouvy o nájmu bytu*. [online] 7.12.2020 [cit. 25.2.2022]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zakonne-moznosti-ukonceni-smlouvy-o-najmu-bytu>
- 7) MUZIKÁŘ, V., MUZIKÁŘOVÁ, A. *Formální a obsahové náležitosti výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele*. [online] 27.8.2015 [cit. 23.2.2022]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/formalni-a-obsahove-nalezitosti-vypovedi-z-najmu-bytu-ze-strany-pronajimatele>

Soudní rozhodnutí

- 1) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10.7. 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003

- 2) Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15.1.2014, sp. zn. 21 Co 390/2013
- 3) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.6.2018, sp. zn. 26 Cdo 1082/2017
- 4) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6.6.2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013
- 5) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.10.2011, sp. zn. 26 Cdo 831/2011
- 6) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23.5.2017, sp. zn. 7 Tdo 609/2017
- 7) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.1.2010, sp. zn. 26 Cdo 119/2008
- 8) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7.12.2011, sp. zn. 26 Cdo 3972/2010
- 9) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.2.1999, sp. zn. 6 Tz 170/98
- 10) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19.6.2013, sp. zn. 3 Tdo 557/2013
- 11) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7.2.2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/98
- 12) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.11.2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009
- 13) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8.6.2011, sp. zn. 26 Cdo 278/2011
- 14) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14.11.2017, sp. zn. 26 Cdo 198/2017
- 15) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.11.2011, sp. zn. 26 Cdo 2831/2010
- 16) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.12.2005, sp. zn. 28 Cdo 513/2005
- 17) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.3.2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018
- 18) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.10.2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009
- 19) Rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne 25.8.2020, sp. zn. 46 C 91/2020
- 20) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.1.2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016
- 21) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.4.2009, sp. zn. 26 Cdo 1642/2008
- 22) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.8.1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96
- 23) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.9.1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99
- 24) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20.1.2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009
- 25) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.4.1997, sp. zn. 2 Cdon 213/97
- 26) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.11.2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016
- 27) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13.5.2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008
- 28) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6.5.2020, sp. zn. 26 Cdo 941/2020
- 29) Rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 4.2.2021, sp. zn. 16 C 237/2020
- 30) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5.6.2019, sp. zn. 26 Cdo 2059/2018
- 31) Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 24.2.2021, sp. zn. 19 C 224/2020-50
- 32) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.3.2021, sp. zn. 26 Cdo 3670/2020
- 33) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18.7.2012, sp. zn. 26 Cdo 2195/2011
- 34) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.11.2011, sp. zn. 26 Cdo 4134/2010

- 35) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.1.2011, sp. zn. 26 Cdo 4118/2008
- 36) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.3.2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006
- 37) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.7.2009, sp. zn. 26 Cdo 1704/2008

Právní předpisy

- 1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- 2) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- 3) Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- 4) Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- 5) Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- 6) Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník
- 7) Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- 8) Zákon č. 192/2021 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů
- 9) Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, Vlády České republiky
- 10) Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Ostatní

- 1) Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- 2) Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- 3) Důvodová zpráva k zákonu č. 192/2021 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 99/1963 Sb.,

občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů

- 4) Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014

Internetové zdroje

- 1) www.aspi.cz
- 2) www.beck-online.cz
- 3) www.justice.cz