

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**Mgr. Markéta Vajnerová**

**Výpovědní důvody z nájmu bytu**

Rigorózní práce

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

Tematický okruh: Občanské právo hmotné

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 28. 9. 2020

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

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 311 095 znaků včetně mezer.

V Praze dne 28. září 2020

---

Mgr. Markéta Vajnerová

## **PODĚKOVÁNÍ**

Na tomto místě bych ráda poděkovala doc. JUDr. Mgr. Josefu Salačovi, Ph.D. za cenné rady a vstřícný přístup při zpracování mé rigorózní práce.

# Obsah

Úvod .....	1
<b>1. Historické souvislosti .....</b>	<b>4</b>
1.1. Období starověkého Říma .....	4
1.2. Období středověku .....	5
1.3. Období let 1811-1918 .....	5
1.4. Období první světové války (1914 – 1918) .....	9
1.5. Období první republiky (1918 – 1938) .....	10
1.6. Období okupace (1938 – 1945) .....	24
1.7. Období let 1945 – 1948 .....	29
1.8. Období let 1948 – 1964 .....	30
1.9. Období let 1964 – 1991 .....	38
1.10. Období let 1992 – 2013 .....	42
<b>2. Nájem bytu .....</b>	<b>51</b>
2.1. Vznik nájmu .....	54
2.2. Nájemní smlouva .....	55
2.3. Předmět nájmu .....	57
2.4. Subjekty nájmu .....	59
2.5. Zvláštní kategorie bytů .....	60
<b>3. Skončení nájmu bytu .....</b>	<b>63</b>
3.1. Právní skutečnosti způsobující skončení nájmu bytu .....	63
3.2. Výpověď .....	64
<b>4. Výpověď daná nájemcem.....</b>	<b>73</b>
4.1. Výpověď s výpovědní dobou.....	75
4.2. Výpověď bez výpovědní doby.....	78
<b>5. Výpověď daná pronajímatelem bez uvedení výpovědního důvodu .....</b>	<b>79</b>
<b>6. Výpověď daná pronajímatelem s uvedením výpovědního důvodu .....</b>	<b>81</b>
6.1. Výpověď s výpovědní dobou.....	83
6.1.1. Výpovědní důvody spočívající v závadném jednání nájemce .....	84
6.1.1.1. Hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu .....	84
6.1.1.2. Odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin .....	85
6.1.2. Výpovědní důvody objektivně nezávislé na smluvních stranách .....	90
6.1.2.1. Veřejný zájem .....	90
6.1.3. Výpovědní důvody spočívající v jiném obdobně závažném důvodu .....	91
6.1.4. Výpovědní důvody související s potřebami pronajímatele .....	93
6.1.4.1. Užití bytu pronajímatelem nebo jeho manželem .....	94
6.1.4.2. Potřeba bytu pro příbuzného pronajímatele .....	95
6.2. Výpověď bez výpovědní doby .....	97
6.2.1. Předpoklady vypovězení nájmu bez výpovědní doby .....	98
6.2.2. Výpovědní důvody spočívající ve zvlášť závažném porušení povinností ....	100
6.2.2.1. Neplacení nájemného a nákladů na služby .....	101
6.2.2.2. Závažné či nenapravitelné poškození bytu nebo domu .....	103
6.2.2.3. Působení jinak závažných škod či obtíží .....	104
6.2.2.4. Neoprávněné užívání bytu .....	105
6.3. Výpovědní důvody dle nájemní smlouvy .....	106

<b>7. Práva a povinnosti stran nájemního vztahu po výpovědi nájmu bytu</b> .....	107
7.1. Námitky proti výpovědi pronajímatele .....	107
7.2. Soudní řízení o neoprávněnosti výpovědi pronajímatele .....	108
7.3. Zneužití výpovědi dané pronajímatelem dle § 2288 odst. 2 .....	110
7.4. Odevzdání bytu pronajímateli .....	111
7.5. Řízení o vyklizení bytu .....	114
<b>Závěr</b> .....	116
Seznam zkratk .....	119
Seznam použitých zdrojů .....	120
Název rigorózní práce v českém jazyce, abstrakt v českém jazyce a 3 klíčová slova v českém jazyce .....	128
Název rigorózní práce v anglickém jazyce, abstrakt v anglickém jazyce a 3 klíčová slova v anglickém jazyce .....	129

## Úvod

Potřeba bydlení je základní lidskou potřebou a dosažená úroveň bydlení je jedním z ukazatelů celkové životní úrovně. K saturaci této potřeby dochází několika způsoby, a to užíváním buď vlastních nebo cizích nemovitostí či jejich částí na základě různých právních titulů. Nejčastěji dochází k uspokojování potřeby bydlení z titulu vlastnického nebo spoluvlastnického práva, dále na základě uzavřené nájemní smlouvy a v neposlední řadě též z titulu oprávnění vyplývajícího z věcného břemene, podnájemní smlouvy apod.

Nájem bytu je institutem soukromého práva, které lze interpretovat jako souhrn právních norem, jež charakterizuje rovnoprávnost zúčastněných subjektů, svobodná vůle subjektů při regulaci právních vztahů spočívající převážně v dispozitivních právních normách. V případě nájmu bytu však právní úprava zakládá vychýlení v právech a povinnostech pouze ve prospěch jednoho ze subjektů na úkor druhého. Uvedené je dáno tou skutečností, že přestože bydlení by si měl primárně zajišťovat každý sám s ohledem na své příjmy či postavení, tak na druhé straně stát cítí odpovědnosti za zajištění lidsky důstojného bydlení pro ty, kteří si je nezaviněně nedokáží zajistit sami. Ochrana nájemců bytů, resp. nájmu bytu představuje legitimní cíl omezení vlastnického práva, neboť přispívá k uskutečnění práva na přiměřenou životní úroveň ve smyslu čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, práva rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu ve smyslu čl. 16 Evropské sociální charty, resp. ve smyslu čl. 4 odst. 2 písm. a) Dodatkového protokolu k Evropské sociální chartě<sup>1</sup>.

Právo na bydlení sice není v české platné právní úpravě výslovně zmíněno<sup>2</sup>, avšak je chráněno řadou mezinárodních dokumentů, kterými je Česká republika vázána, mezi něž patří např. Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech<sup>3</sup>, Všeobecná deklarace lidských práv přijatá Valným shromážděním OSN<sup>4</sup>, Evropská sociální charta<sup>5</sup>, nebo Listina

---

<sup>1</sup> Srov. Nález Ústavního soudu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03.

<sup>2</sup> Listina základních práv a svobod garantuje pouze ochranu vlastnictví (čl. 11) a nedotknutelnost obydlí (čl. 12).

<sup>3</sup> Dle čl. 11 smluvní strany tohoto paktu uznávají „*právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnující v to dostatečnou výživu, šatstvo a byt a na neustálé zlepšování životních podmínek...*“

<sup>4</sup> Dle jejího čl. 25 „*Každý má právo na životní úroveň přiměřenou zdraví a blahobytu jeho i jeho rodiny, čítajíc v to potravu, šatstvo, bydlení, lékařskou péči a nezbytné sociální služby...*“

<sup>5</sup> Dle čl. 16 „*...se smluvní strany zavazují podporovat ekonomickou, právní a sociální ochranu rodinného života takovými prostředky, jako jsou rodinné dávky, daňová opatření, poskytování bydlení pro rodiny, dávek novomanželům, a jinými vhodnými prostředky.*“

Základních práv Evropské unie<sup>6</sup>. Samotná problematika výpovědi z nájmu bytu není právem Evropských společenství upravena. Právo na bydlení je však zmiňováno v judikatuře soudů<sup>7</sup>.

Více než pětina (22,4 %) obyvatel České republiky<sup>8</sup> užívá byt na základě nájemní smlouvy, a proto je tato oblast zajímavá nejen z pohledu teoretického, ale též z pohledu jejího využití v praxi. Na základě smlouvy o nájmu bytu přenechává pronajímatel za sjednanou úplatu byt nebo dům nájemci k zajištění bytových potřeb a to na dobu určitou či bez stanovení doby užívání, čímž pronajímatel umožňuje nájemci uspokojit jeho bytovou potřebu. V tomto vztahu se tak střetává právo nájemce na bydlení s vlastnickým právem pronajímatele, což může v praxi přinášet nemalé obtíže. Právní předpisy by proto měly stanovit taková pravidla, která by zamezila přílišnému útisku nájemce ze strany pronajímatele, ale zároveň by neměla omezovat práva pronajímatele jako vlastníka pronajaté nemovitosti. Střet těchto práv pronajímatele a nájemce se zásadním způsobem projevuje právě v oblasti v oblasti skončení nájmu bytu a to zejména ve stanovení důvodů, na základě kterých pronajímatel může vypovědět nájem bytu. Právní úprava by v ideálním případě měla zaručovat nerušený výkon obou práv.

Předmětem této rigorózní práce je analýza a hodnocení určité velmi omezené části nájemního vztahu a to výpovědních důvodů z nájmu bytu. Tato práce má za cíl představit komplexní problematiku výpovědních důvodů nájmu bytu důsledným zkoumáním platné právní úpravy a za použití jazykové, systematické i logické metody výkladu, a zhodnotit její použití v praktickém životě. Při výkladu jednotlivých ustanovení jsem kromě znění zákona užila i odbornou právní literaturu a související judikaturu, která však s ohledem relativně krátkou dobu účinnosti platné právní úpravy není rozsáhlá. Proto jsem v některých případech navazujících na předchozí právní úpravu vycházela za použití analogie i z judikatury na ni navazující. Vzhledem k tématu a kapacitnímu rámci rigorózní práce jsem se zaměřila pouze na problematiku důvodů, na jejichž základě může pronajímatel dát nájemci výpověď, nikoli na institut skončení nájmu bytu či samotného nájmu bytu v jeho plné šíři.

V úvodu své práce shrnu vývoj právní úpravy nájmu bytu a zejména výpovědních důvodů nájmu bytu od starověkého Říma až po porevoluční novely zákona č. 40/1964 Sb.,

---

<sup>6</sup> Dle jejího čl. 34 bodu 3 „...Unie uznává a respektuje právo na sociální pomoc a pomoc v oblasti bydlení, jejichž cílem je zajistit, v souladu s pravidly stanovenými právem Unie a vnitrostátními právními předpisy a zvyklostmi, důstojnou existenci pro všechny, kdo nemají dostatečné prostředky.“

<sup>7</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 9. 2013, sp. zn. 26 Cdo 192/2013, dle něhož „Právo na bydlení patří k základním lidským právům, neboť zajišťuje realizaci jedné ze základních lidských potřeb – potřeby bydlení.“

<sup>8</sup> Bydlení v České republice v číslech (srpen 2019), MMR, Praha 2019, ISBN 978-80-7538-223-8, s. 5, Dostupné on-line na: <https://www.mmr.cz/getmedia/44278f53-e63a-4dc5-8694-922df2853088/BvCZ-online-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf>

občanský zákoník, neboť některé její parametry mají výrazný přesah i do současnosti. Následně se budu věnovat nájmu bytu z hlediska jeho vzniku, zejména prostřednictvím nájemní smlouvy, jeho subjektu a předmětu, v souvislosti s nímž upozorním i na zvláštní kategorie bytů. Následovat bude část zabývající se skončením nájmu bytu. V dalších částech se již zaměřím na samotný institut výpovědi a to nejdříve výpovědi dané nájemcem a následně i výpovědi dané pronajímatelem. Samostatnou, a svým obsahem nejrozsáhlejší část, bude představovat výpověď daná pronajímatelem s uvedením výpovědního důvodu. Následně se budu věnovat právům a povinnostem stran po dané výpovědi nájmu bytu, když se zmíním o námitkách proti výpovědi, o soudním řízení proti podané výpovědi, sankcích za zneužití výpovědi a o možnostech pronajímatele jak docílit vyklizení bytu. Na závěr své práce zhodnotím platnou právní úpravu výpovědních důvodů nájmu bytu a budu se též zabývat úvahami na možné budoucí právní úpravy, které by mohly přispět ke zlepšení vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.

Tato práce vychází z právního stavu ke dni 28. září 2020.



## 1. Historické souvislosti

S vědomím zásady *historia magistra vitae est* bych nejprve upozornila na právně historické partie úpravy výpovědi z nájmu bytu, z nichž některé jsou využitelné z hlediska teoretického a praktického i v dnešní době.

### 1.1. Období starověkého Říma

Moderní právo vychází z řady právních institutů zpracovaných právě již v této době. Římské právo představuje nejstarší evropský právní řád, který je dochovaný téměř v úplnosti, dal základ mnoha velkým evropským kodifikacím<sup>9</sup> a představuje základ současného evropského kontinentálního systému soukromého práva<sup>10</sup>.

Již v tomto období představoval nájem bytu vedle vlastnictví bytu nebo domu a věcného práva bydlet v cizím domě (*habitatio* - právo bydlet v cizím domě nebo bytě a poskytnout ubytování dalším osobám, případně za úplatu) jeden z právních důvodů užívání bytu<sup>11</sup>. Nájemní smlouvou (*locatio conductio rei*) se pronajímatel (*locator*) zavázal postoupit do detence nájemce (*conductor*) nějakou individuálně určenou věc, aby ji užíval (jedná se o nájem) nebo užíval a požíval (pak se jedná o pacht) po určitou dobu za sjednanou úplatu, která mohla být jak peněžitá tak naturální<sup>12</sup>.

Z nájemní smlouvy vyplývaly oběma stranám práva povinnosti obdobná dnešním, jako např. povinnost převést věc do detence, udržovat věc v dobém stavu, platit daně s pronajatou věcí spojené, platit stanovené nájemné, povinnost užívat věc jen smluveným způsobem, právo na nerušené užívání apod. Těchto práv se obě smluvní strany mohly domáhat i u soudu a to dvěma typy žalob – *actio conducti*, kterou se nájemce domáhá svých práv proti pronajímateli, a *actio locati*, kterou se naopak pronajímatel domáhá uhrazení nájemného a vrácení věci po nájemci.

Smlouva o nájmu končila uplynutím doby, na kterou byla sjednána. Pokud však i poté obě strany v plnění smlouvy pokračovaly, došlo k obnovenému nájmu mlčky (*relocatio tacita*)

---

<sup>9</sup> Římské právo bylo základem zejména Code civil (Francie, 1804), Všeobecného občanského zákoníku (Algemeines Bürgerliches Gesetzbuch - ABGB, Rakousko, 1811) nebo Občanského zákoníku (Bürgerliches Gesetzbuch - BGR, Německo, 1900).

<sup>10</sup> SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. Vysokoškolské učebnice. ISBN 978-80-7380-334-6, s. 9

<sup>11</sup> SKŘEJPEK, 2011, op. cit., s. 134

<sup>12</sup> SKŘEJPEK, 2011, op. cit., s. 185 - 186

a mělo se za to, že uzavřely smlouvu novou. Obě strany smluvního vztahu měly též možnost od smlouvy odstoupit, pokud druhá strana neplnila své povinnosti<sup>13</sup>.

## 1.2. Období středověku

V období středověku došlo k určitému úpadku práva oproti velmi propracovanému římskému zákonodárství. V raně feudálním státě (do 11. st.) se vytváří základní právní obyčeje, ale teprve v době husitské (poč. 15. st. - 1434) dochází k základním změnám v právu. Následně v období českého stavovského státu (1434 - 1620) můžeme pozorovat velkolepou zákonodárnou činnost, která vrcholí v období absolutismu, kdy dosavadní stavovské právo je přizpůsobováno novým potřebám, dochází k řadě reforem a regulaci vztahu mezi poddanými, vrchností a nastupujícím měšťanstvem<sup>14</sup>. Nové zákoníky Josefa II.<sup>15</sup> zakotvují již moderní předpisy, které se staly základem dalšího právního vývoje v období kapitalismu, neboť se hlásily k principům společenské rovnosti a svobody občanů<sup>16</sup>.

V oblasti nájmu došlo k určitému posunu, neboť zatímco smlouva locatio – conductio zahrnovala vztah nájemní i pacht, tak v tomto období již byly smlouvy nájemní a pachtovní rozlišovány jako dva různé právní instituty. České právo v době feudalismu již znalo jako jednu ze smluv smlouvu nájemní. Nájem bytu byl doménou především královských měst, v nichž měšťané vlastnili domy, jejichž části dávali do nájmu. O ochraně nájemců pak platilo přiměřeně to co o starověkém Římu<sup>17</sup>.

## 1.3. Období let 1811 - 1918

Římské právo je základním stavebním kamenem moderního právního systému a jeho instituty byly i v následujících obdobích přejímány do dalších právních úprav. Pro naše území má zásadní význam rakouský **Obecný zákoník občanský** vydaný Císařským patentem č. 946/1811 Sb. z. s., (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, dále jen dále též „**ABGB**“),

---

<sup>13</sup> KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 3. dotisk prvního vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. Právnícké učebnice. ISBN 80-7179-031-1

<sup>14</sup> MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. Vydání čtvrté, (v nakladatelství Leges vydání první). Praha: Leges, 2010. Student. ISBN 978-80-87212-39-4, s.19 - 22

<sup>15</sup> V roce 1786 byl vydán první díl Všeobecného občanského zákoníku, který měl 5 částí a byly do něj zahrnuty i právní předpisy, které vyšly do roku 1781.

<sup>16</sup> MALÝ, 2010, op. cit., s. 196

<sup>17</sup> SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Vodnář, 2003. Prameny a nové proudy právní vědy. ISBN 80-85889-53-6, s.10 a 36

jenž nabyl účinnosti 1. 1. 1812 a který nájemní smlouvu upravoval velmi podrobně. Po vzniku samostatné Československé republiky došlo zákonem č. 11/1918 Sb. k jeho recepci<sup>18</sup>.

Nájemní smlouva byla v ABGB upravena v hlavě XXV. (§ 1090 až 1121) spolu se smlouvou pachtovní. Základní rozdíl mezi smlouvou nájemní a pachtovní spočíval v předpokladech, za jakých bylo možno předmět nájmu (pachtu) užívat – bylo-li to možné bez dalšího obdělávání (nájemní smlouva) nebo jen s vynaložením píle a přičiněním (pachtovní smlouva). Předmětem nájmu mohly být jak věci movité, tak i věci nemovité či práva (§ 1093). Předpokladem platného uzavření nájemní smlouvy byla dohoda stran o předmětu nájmu a o ceně, když dohodou o těchto podstatných náležitostech nájmu se „užívání věci pokládá za koupené“ (§ 1094). Nájem mohl mít podobu prosté obligace nebo věcného práva a to v případě, kdy nájemní smlouva byla zapsána do veřejných knih a práva z nájemní smlouvy přecházela po zbyvající dobu i na následující držitele (§ 1095).

K rozvázání nájemní smlouvy mohlo dojít zánikem předmětu nájmu, uplynutím sjednané doby nájmu nebo výpovědí. Výpověď bylo možno nájemní smlouvu, jejíž doba trvání nebyla určena ani výslovně, ani mlčky ani zvláštními předpisy (§ 1116). Výpovědní doba činila v případě nájmu nemovitosti 14 dní a zákon nestanovil žádná omezení práva výpovědi nájemních smluv. ABGB obsahoval v části pojednávající o výpovědi i odstoupení od smlouvy a to jak nájemce, tak pronajímatele. Pronajímatel mohl dle § 1118 ABGB žádat dřívější zrušení smlouvy bez výpovědi, pokud a) nájemce užíval věc tak, že z tohoto užívání vzešla pronajímateli značná újma, b) nájemce byl i přes upomenutí v prodlení s placením nájemného, přičemž nájemné nezaplatil do konce období, za něž byl v prodlení nebo c) musel-li se předmět nájmu znovu postavit. Nájemce měl právo na přiměřené odškodnění pouze v případě, že pronajímatel již v době sjednání nájemní smlouvy věděl o nutnosti nového provedení stavby nebo pokud nezbytnost déle trvajících oprav nevznikla zanedbáním menších oprav. Nájemce pak mohl dle § 1117 od nájemní smlouvy odstoupit bez výpovědi i před uplynutím smluvené doby, pokud a) pronajímaná věc byla odevzdána nebo se stala nikoli vinou nájemce nezpůsobilou k dohodnutému způsobu užívání nebo b) pokud značná část předmětu nájmu byla odňata nebo se stala na delší dobu nezpůsobilou k nájmu. Pokud byly najaté místnosti obytné zdraví škodlivé, měl nájemce toto právo i tehdy, když se ho ve smlouvě zřekl, přestože znal povahu místností již při sjednání smlouvy.

Smrtí jedné ze smluvních stran nedocházelo dle § 1116a ABGB ke zrušení nájemní smlouvy. V případě smrti nájemce však mohla být nájemní smlouva k bytu rozvázána

---

<sup>18</sup> Dle čl. 2 zákona č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého „*Veškeré dosavadní zemské a říšské zákony a nařízení zůstávají prozatím v platnosti.*“

nájemcovými dědici nebo pronajímatelem i přesto, že doposud neuplynula sjednaná doba nájmu, a to v zákonem stanovené výpovědní době.

ABGB neobsahoval (až na výjimky) zvláštní ustanovení týkající se nájmu bytu, proto bylo nutné i na tento vztah aplikovat obecná ustanovení o nájemní smlouvě. Nájemce bytu tedy nepožíval zvláštní ochrany, byl chráněn stejně jako každý jiný nájemce. I přesto měla právní úprava zavedená ABGB bezesporu značný vliv na další vývoj hmotně právní úpravy skončení nájmu bytu, která se stala předmětem zájmu zákonodárců především v období první republiky v souvislosti se zavedením a zdokonalováním ochrany nájemníků.

V oblasti skončení nájmu bytu hrály zpočátku významnější roli instituty procesního práva. **Zákon č. 113/1895 ř. z., o soudním řízení v občanských rozepřích právních (civilní řád soudní)**, který nabyt účinnosti 1. 1. 1898 (dále jen „c.ř.s.“), obsahoval v šesté části oddílu třetím mezi zvláštními způsoby řízení úpravu „řízení v rozepřích ze smlouvy nájemní (pachtovní)“ upravenou v § 560 až 576. Dle tohoto zákona mohl pronajímatel i nájemce vypovědět nájemní smlouvu dvěma způsoby - výpovědí soudní a výpovědí mimosoudní. Rozdíl mezi nimi spočíval pouze ve způsobu jejich podání, když soudní výpověď se dávala prostřednictvím soudu ve formě písemného podání, popř. ústně do protokolu a mimosoudní výpověď mohla být dána prostřednictvím notáře nebo jiným způsobem (§ 565 c.ř.s.). Aby mimosoudní výpověď mohla nabýt účinku výpovědi soudní a mohla být soudně vykonatelná, musela obsahovat stejné náležitosti jako výpověď soudní, dále musela být prokázána listinami nezavdávajícími pochybnosti a rovněž musely být zachovány stejné lhůty jako v případě výpovědi soudní.

Výpovědní lhůta byla stanovena s ohledem na sjednanou délku nájmu, když v případě nájmu sjednaného na dobu jednoho roku a více činila výpovědní lhůta minimálně tři měsíce, v případě nájmu na jeden měsíc až jeden rok činila minimálně čtrnáct dní a byla-li nájemní smlouva sjednána na kratší dobu, pak výpovědní lhůta byla minimálně osm dní (§ 560 c.ř.s.). Uvedené zákonem stanovené výpovědní lhůty se však uplatnily pouze v případě, že se strany ve smlouvě nedohodly na lhůtě jiné, nebo nebyla-li definovaná v místním předpise anebo nebyla-li upravena místním zvykem.

Soudní i mimosoudní výpověď musela obsahovat označení najatého předmětu, datum, kdy měla smlouva skončit, a návrh, aby se odpůrci přikázalo najatý nebo pachtovaný předmět v určeném čase pod hrozbou exekuce odevzdat nebo převzít, nebo aby proti výpovědi podal ve stanovené lhůtě námitky u soudu. Námitky mohl odpůrce, který výpovědi čelil, podat písemně či ústně u soudu, a to ve lhůtě osmi dnů, byla-li výpovědní lhůta alespoň čtrnáctidenní, jinak ve lhůtě tří dnů (§ 562 c.ř.s.). Soudní výpověď musela být soudu doručena

před uplynutím výpovědní lhůty, jinak ji soud z úřední povinnosti usnesením odmítl. Naopak, byla-li výpověď podána před počátkem běhu výpovědní lhůty, nesměla být pouze z tohoto důvodu odmítnuta (§ 563 c.ř.s.). V případě mimosoudní výpovědi musely být dodrženy veškeré lhůty stanovené pro výpověď soudní, rovněž námitky proti ní musely být vzneseny ve stejných lhůtách, a pokud se tak nestalo, nabyla výpověď právní moci.

Civilní soudní řád dále upravoval v § 567 institut příkazu odevzdání či převzetí najatého předmětu. V případě nájemních smluv, které zanikaly bez předchozí výpovědi po uplynutí určitého času, mohla každá ze stran před uplynutím nájemní doby navrhnout soudní opatření, kterým se odpůrci přikazuje, aby najatý předmět ve stanovený čas pod exekucí odevzdal nebo převzal, nebo aby proti tomuto příkazu u soudu podal do osmi dnů své námitky. Byl-li nájemní vztah sjednán na více než šest měsíců, mohl být tento návrh učiněn jen v posledních šesti měsících. Pokud bylo ke zrušení nájemní smlouvy potřeba výpovědi, mohl být nárok na odevzdání a převzetí uplatněn již před uplynutím výpovědní lhůty žalobou, s níž mohla být spojena i výpověď.

K projednání včas podaných námitek pak bylo dle u st. § 571 c.ř.s. nařízeno ústní jednání. Pozdě podané námitky proti výpovědi smlouvy nebo proti soudnímu příkazu na odevzdání nebo převzetí najaté věci byly z úřední povinnosti bez jednání odmítnuty. Navrácení v předešlý stav pro zmeškání lhůty k podání námitek nebylo přípustné. Řízení o výpovědích, odevzdání a převzetí bytů patřila dle § 224 odst. 6 c.ř.s. mezi tzv. feriální věci, které se soudily i v období soudních prázdnin. V rozsudku, kterým bylo řízení o námitkách skončeno, bylo stanoveno, zda je výpověď nebo příkaz k odevzdání nebo převzetí najatého předmětu uznán účinným nebo se zrušuje, jakož i zda a kdy je žalovaný povinen odevzdat nebo převzít daný předmět (§ 572 c.ř.s.). Jestliže byl žalovaný dle rozsudku povinen odevzdat nebo převzít předmět nájmu, avšak nájemní smlouva v okamžiku vynesení rozsudku již zanikla, stanovil rozsudek, že k odevzdání nebo převzetí má dojít ihned. Pokud však smlouva v době vynesení rozsudku ještě byla účinná, stanovil soud v rozsudku lhůtu k odevzdání nebo převzetí věci podle zvláštních předpisů o lhůtách k vyklizení, a nebyly-li takové, tak podle místních zvyků. Jestliže ani tyto zvyky neexistovaly, nařídil soud, že se má s vyklizením začít nejpozději třetí den před uplynutím nájemní doby, že má být přejímateli v poledne tohoto dne přenecháno místo vhodné k uschování části jeho svršků, že však k odevzdání úplně vyklizeného předmětu nájmu má dojít do poledne posledního dne nájemní doby. Tato ustanovení o vyklizení a odevzdání najaté věci platila i v případě, že proti soudní či mimosoudní výpovědi nebo proti příkazu na odevzdání nebo převzetí věci nebyly včas podány námitky (§ 573 c.ř.s.). Uvedený postup byl použit i v případě, kdy nájemní smlouva

byla na základě žaloby prohlášena za zrušenou nebo zaniklou, aniž by byla podána soudní nebo mimosoudní výpověď (§ 574 c.ř.s.).

K podání návrhu na navrácení v předešlý stav, k podání odvolání nebo dovolání, k podání rekursu<sup>19</sup> byla stanovena v § 575 c.ř.s. lhůta, která činila osm dní. Žádná z těchto lhůt nemohla být prodloužena. Proti soudním příkazům na odevzdání nebo převzetí najaté věci nebyl opravný prostředek, s výjimkou námitek, přípustný.

Na základě pravomocného rozsudku, výpovědi a soudního příkazu na odevzdání nebo převzetí najatého předmětu mohla být povolena exekuce, jakmile uplynula lhůta, ve které měl být najatý předmět odevzdán a zcela vyklizen (§ 573 c.ř.s.).

Civilní řád soudní rovněž definoval podmínky pro předcházení konkludentního obnovení nájemních smluv, které zanikají uplynutím času. Dle § 569 c.ř.s. pro předejití obnovení nájemní smlouvy mlčky, za situace kdy nájemce věc dále užíval a pronajímatel to trpěl, musel pronajímatel do 14 dnů po uplynutí doby, na kterou byla smlouva uzavřena (popř. pokud byla smlouva uzavřena na dobu kratší než jeden měsíc, pak ve lhůtě rovnající se polovině doby, na kterou byla smlouva původně sjednána), vznést žalobu na vrácení a nájemce žalobu o zpětvzetí najatého předmětu.

#### 1.4. Období první světové války (1914 – 1918)

V období první světové války docházelo ke zvýšené poptávce po bytech a to zejména z důvodu podstatného zvýšení výroby pro zbrojní účely. Trh na uvedené reagoval zvýšením nájemného, a proto byla zavedena opatření na ochranu nájemníků<sup>20</sup>. Právě v této době tedy lze nalézt počátky právní úpravy ochrany nájemníka, které byly ve své době charakterizovány jako dočasné a související s válečnou situací, nicméně dodnes z právního řádu nevymizel.

Jedním z prvních předpisů, který deformoval vztah mezi nájemcem a pronajímatelem, bylo **nařízení č. 34/1917 Ř. z., o ochraně nájemců**, kterým bylo zavedeno rozdílné postavení pronajímatelů v závislosti na stáří domu, který pronajímali. Dle tohoto nařízení byly nájemní domy rozděleny na „staré“, které podléhaly regulaci a jejichž pronajímatelé byli tedy znevýhodněni, protože si nadále nemohli podmínky nájmu určovat sami, a na „nové“ pro něž bylo stavební povolení vydáno po 27. lednu 1917 a na něž se toto nařízení nevztahovalo (§ 3 odst. 2). Tento předpis nejen chránil nájemce před zvyšováním

---

<sup>19</sup> Rekurs byl jedním z opravných prostředků - zatímco proti rozsudku ve věci bylo možno brojit odvoláním, opravným prostředkem proti procesním usnesením soudu byl rekurs.

<sup>20</sup> SALAČ, 2003, op. cit., s. 19

nájemného, ale též před výpovědí nájemní smlouvy. Prováděcí předpis<sup>21</sup> pak stanovil bližší podrobnosti. Toto nařízení neplatilo celoplošně, ale pouze v obcích, v nichž od začátku války došlo k mimořádnému zvýšení nájemného. Jednotlivé obce byly stanoveny nařízením, přičemž jako první byla přijata tato opatření v Plzni<sup>22</sup>, poté následovaly další obce a města, přičemž Praha mezi nimi nebyla. Účinnost těchto nařízení nebyla časově omezena, všem často byla zrušena, jakmile mimořádné poměry pominuly.

Nařízení č. 21/1918 Ř. z. rozšířilo ochranu nájemců na všechny obce při zachování odděleného režimu pro nové a staré domy.

Ochrana nájemců byla v tomto období důležitým tématem, což se odráží i v dalších předpisech, kterými bylo např. umožněno obývání místností doposud neobytných nebo slučování oddělených bytů v jeden za účelem společného hospodaření domácností v obcích, kde nastal mimořádný nedostatek bytů<sup>23</sup>, nebo zavedeno povinné hlášení některých nevyužitých bytových jednotek<sup>24</sup>.

### **1.5. Období první republiky (1918 – 1938)**

Jak již bylo výše zmíněno, dnem 28. 10. 1918 došlo na základě zákona č. 11/1918 Sb. k převzetí ABGB ve znění jeho novel. Zároveň tato poválečná doba vyžadovala zvláštní přístup v řešení bytové situace, a proto pokračovalo zavádění a zdokonalování ochrany nájemníků. V daném období byla oblast nájmu bytů upravována více než dvaceti právními předpisy, což bylo dáno tou skutečností, že doba platnosti řady předpisů byla časově omezena a po uplynutí stanovené doby bylo možno buď dobu účinnosti prodloužit, nebo přijmout zcela nový právní předpis. Z hlediska sledování vývoje výpovědních důvodů nájmu bytu patří mezi nejvýznamnější předpisy tohoto období

- nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců, změněné a doplněné nařízením 62/1919 Sb. z. a n. (účinnost 28. 12. 1918 – 2. 5. 1920)
- zákon č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků (účinnost 3. 5. 1920 – 30. 4. 1922)
- zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků (účinnost 1. 5. 1922 – 30. 4. 1923)
- zákon č. 85/1923 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků (účinnost 1. 5. 1923 – 30. 4. 1924)
- zákon č. 85/1924 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků (účinnost 1. 5. 1924 – 31. 3. 1925)
- zákon č. 48/1925 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků (účinnost 1. 4. 1925 – 31. 3. 1928)

---

<sup>21</sup> Nařízení č. 53/1917 Ř. z., o úřadování nájemních úřadů a okresních soudů ve věcech ochrany nájemců

<sup>22</sup> Stalo se tak nařízením č. 36/1917 Ř. z., o ochraně nájemců ve Vídni, vídeňském Novém Městě a okolí, Sv. Hypolitě a okolí, vLinci, Urfahru, ve Štýru, Štýrském Hradci, Mariboru, Lublani a Plzni.

<sup>23</sup> Nařízení ministerstva sociální péče č. 114/1918 Ř. z., o opatřeních péče bytové.

<sup>24</sup> Zákon č. 368/1918 Ř. z.

- zákon č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků (účinnost 1. 4. 1928 – 31. 3. 1929, následně byla několikrát prodloužena a to až do 31. 12. 1950)<sup>25</sup>
- vládní nařízení č. 103/1930 Sb. z. a n. (definuje pojem náhradního bytu)
- vyhláška ministra sociální péče č. 62/1934 Sb. z. a n., kterou se vyhlašuje upravené plné znění zákona č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků
- vládní nařízení č. 159/1934 Sb. z. a n. (upravuje daňové úlevy na opravy starých domů).

**Nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n.**, o ochraně nájemců na rozdíl od předešlých právních úprav upravovalo pouze nájem bytů a jednotlivých částí bytů a nájem obchodních místností. Toto nařízení, obdobně jako výše zmiňované nařízení č. 34/1917 Ř. z., zakládalo nerovnost mezi pronajímateli, neboť se rovněž nevztahovalo na domy, pro něž bylo stavební povolení uděleno po 27. lednu 1917. Zákon tak převzal rozdělení pronajímatelů na dvě skupiny, když těm, kteří obdrželi stavební povolení před 27. lednem 1917, bránil ve volném využití jejich majetku, neboť mohli dát nájemci výpověď jen z důležitých důvodů, které byly demonstrativně uvedeny v právním předpise. Pronajímatelé, kteří stavební povolení obdrželi po 27. 1. 1917, takto omezení nebyli. Právní řád tímto opakovaně porušuje základní zásada soukromého práva spočívající v rovnosti subjektů. Dle tohoto nařízení mohl pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu jen z důležitých důvodů, které byly demonstrativně uvedeny v ustanovení § 7 odst. 2, přičemž za důležitý důvod pro výpověď bylo považováno zejména:

1. byl-li nájemce v prodlení s placením činže nad obvyklou nebo dodatečně mu přiznanou lhůtu;
2. odmítl-li nájemce svolit ke zvýšení činže, která byla tímto předpisem uznána za přípustnou nebo k dovozenému obnovení dřívější vyšší činže;
3. ztrpčoval-li nájemce neustálým nebo hrubým přestupováním platného domácího řádu nebo svým bezohledným, urážlivým nebo jinak nenáležitým chováním ostatním obyvatelům bydlení v domě, anebo porušoval-li těžce pořádek v domě, přičemž totéž platilo i pro chování osob, které nájemce přijal do jím pronajatých místností, a nezjednal-li nápravu;
4. bylo-li možno podle § 1118 ABGB žádat zrušení smlouvy bez výpovědi tzn. užíval-li nájemce pronajatý prostor tak, že toto užívání působilo pronajímateli značnou újmu, byl-li

<sup>25</sup> Přehled předpisů, kterými byla účinnost zákona č. 44/1928 Sb. z. a n. prodloužena: zákon č. 33/1929 Sb. z. a n., opatření Stálého výboru č. 156/1929 Sb. z. a n. ve znění zákona č. 30/1930 Sb. z. a n., zákon č. 166/1930 Sb. z. a n., zákon č. 210/1931 Sb. z. a n., zákon č. 104/1932 Sb. z. a n., nařízení vlády č. 139/1932 Sb. z. a n., zákon č. 164/1932 Sb. z. a n., zákon č. 54/1933 Sb. z. a n., zákon č. 244/1933 Sb. z. a n., zákon č. 32/1934 Sb. z. a n., zákon č. 259/1935 Sb. z. a n., zákon č. 66/1936 Sb. z. a n. Zákon č. 44/1928 Sb. z. a n. byl zrušen až zákonem č. 142/1950 Sb., občanským soudním řádem.



nájemce i přes výzvu pronajímatele v prodlení s placením nájemného, nebo musel-li se předmět nájmu znovu postavit.

5. potřeboval-li pronajímatel nutně předmět nájmu pro sebe anebo pro příbuzné nebo sešvagřené v přímé linii a utrpěl-li by značnou újmu, kdyby nájemní smlouvu nechal v platnosti. Nabyli-li však pronajímatel nemovitost až po 21. 1. 1918, mohl ji za těchto podmínek vypovědět pouze v případě, že by mu zachováním platnosti této nájemní smlouvy byla způsobena nepoměrně větší újma nežli nájemci z výpovědi;

6. potřeboval-li pronajímatel předmět nájmu, který byl až doposud určen k obývání dělníky nebo jinými zřízenci jeho vlastního závodu, nutně pro tento účel;

7. přenechal-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část někomu jinému za vzájemné plnění, které bylo nepoměrně vysoké vzhledem k nájemnému, které sám platil.

O přiměřenosti výše nájemného rozhodoval příslušný nájemní úřad. Nájemní úřady se zřizovaly ve městech s vlastním statutem a v obcích nad 20 000 obyvatel, mohly však být zřízeny i v dalších obcích a to na základě usnesení obecního výboru. Pokud nájemní úřad nebyl zřízen, rozhodoval o uvedeném okresní soud, v jehož obvodu se pronajatá nemovitost nacházela.

Již v tomto nařízení tedy byla stanovena zásada, dle které musel pronajímatel prokázat existenci důležitého důvodu k výpovědi z nájmu. Dále bylo stanoveno, že se výpověď z nájmu rušila v případě, že nájemce ihned, jakmile mu bylo soudním usnesením oznámeno rozhodnutí o přípustnosti zvýšení nájemného, prohlásil, že souhlasí se zvýšeným nebo opětovným zvýšením nájemného.

Uvedené nařízení bylo novelizováno **nařízením č. 62/1919 Sb. z. a n.**<sup>26</sup>, které přineslo podstatnou změnu spočívající v tom, že pronajímatel mohl dát nájemci výpověď z nájmu pouze se svolením okresního soudu, v jehož obvodu se pronajatý předmět nacházel. V návrhu pronajímatel musel specifikovat důvod zamýšlené výpovědi a označit důkazy k prokázání svých tvrzení. Dle § 3 tohoto nařízení soud rozhodoval v nesporném řízení usnesením, do něhož bylo možné podat ve lhůtě 8 dnů ode dne jeho prohlášení nebo doručení stížnost. Ustanovení § 4 pak představuje přechodné ustanovení upravující vztahy v případech, kdy byla dána soudní výpověď, avšak ještě neuplynula lhůta k podání námitek – v takovém případě bylo zahájeno toto soudní řízení z moci úřední. Jestliže však již byly

---

<sup>26</sup> Nařízení ministerstva spravedlnosti a ministerstva pro sociální péči č. 62/1919 Sb. z. a n., kterým se doplňuje a mění nařízení ze dne 17. prosince 1918, č. 83 sb. z. a n., o ochraně nájemců.

námítky podány, muselo být vedeno řízení dle § 571 c.ř.s. a násl. Přivolil-li pak soud k výpovědi, nemohl již nájemník vůči tomuto rozhodnutí uplatnit námítky.

Pokud jde o důvody, na jejichž základě mohl pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu, došlo tímto nařízením k omezení okruhu osob, pro které by pronajímatel mohl být nutně potřebovat, a to na jen osobu samotného pronajímatele (namísto osob příbuzných a sešvagřených) a pouze za podmínky, že by utrpěl značnější škodu nežli nájemník, kdyby nájemní smlouva zůstala v platnosti. Nehledělo se k újmě, kterou si pronajímatel způsobil sám svým jednáním nebo opomenutím. Navíc tohoto výpovědního důvodu nemohl užít pronajímatel, který nemovitost nabyt teprve po 31. říjnu 1918.

**Zákonem č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků**, který zrušil jak nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n., tak i nařízení č. 62/1919 Sb. z. a n., došlo k rozšíření okruhu domů a bytů, které jím definované ochrany nepožívali, a to nejen na domy, pro něž bylo uděleno stavební povolení po 27. lednu 1917, ale dále i na domy, které byly užívány v souladu se živnostenským oprávněním k přechovávání cizinců a domy, které byly podrobeny stavební a dozorčí příslušnosti železničních úřadů.

Zákon demonstrativně uváděl šest důležitých důvodů, na jejichž základě mohl pronajímatel s přivolením soudu vypovědět nájem bytu:

1. nezaplatil-li nájemník smlouvené nebo v přípustné míře zvýšené nájemné. Podmínkou bylo, že byl k placení po uplynutí obvyklé či sjednané lhůty splatnosti upomenut a nezaplatil ani do konce lhůty, kterou mu pronajímatel alespoň na 24 hodin od upomínky povolil;

2. porušil-li nájemník, členové jeho domácnosti a osoby, které nájemník přijal do bytu nebo do svých služeb, opětovně pořádek v domě nebo způsoboval-li svým chováním v domě oprávněné pohoršení. Tato možnost výpovědi však byla podmíněna marnou výzvou nájemci k nápravě;

3. dal-li nájemník celý byt do podnájmu i přes smluvní zákaz nebo bez svolení vlastníka domu;

4. prokázal-li pronajímatel úřední povolení k užitečnější stavbě a opatřil-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uznal za přiměřený. Nezačal-li však pronajímatel se stavbou do tří měsíců po odevzdání bytu a nepřetržitě v ní nepokračoval, byl povinen nahradit nájemníkovi způsobenou škodu, a žádal-li o to nájemník, pronajmout mu byt znovu;

5. potřeboval-li pronajímatel byt nutně pro sebe a utrpěl-li by značnější újmu, kdyby nechal nájemní smlouvu v platnosti, nežli nájemník, byla-li by zrušena. Nehledělo se k újmě, kterou si pronajímatel způsobil sám svým jednáním nebo opomenutím;

6. potřeboval-li pronajímatel jakožto vlastník podniku továrního, živnostenského nebo zemědělského byty, které jsou přístupné pouze prostorami náležícími k jeho podniku, aby v nich ubytoval dělníky nebo jiné zřízence svého závodu.

Pronajímatel mohl dát nájemci výpověď z nájmu pouze se svolením okresního soudu, v jehož obvodu se pronajatý předmět nacházel. V návrhu pronajímatel musel specifikovat důvod zamýšlené výpovědi, určit dobu, k níž má nájem skončit, a označit důkazy k prokázání svých tvrzení. Soud rozhodoval v nesporném řízení usnesením, do něhož bylo možné podat ve lhůtě 8 dnů ode dne jeho doručení stížnost ke sborovému soudu I. stolice. Tento zákon poprvé stanovil, že pravomocné usnesení soudu nahrazovalo platnou výpověď.

Počínaje tímto zákonem mohl soud odeprít výpověď z nájmu bytu, zaplatil-li nájemník dlužné nájemné nejpozději před skončením soudního jednání. Poprvé je zde rovněž zmiňován institut nedovoleného podnájmu, který nahradil dřívější institut „za vzájemné plnění vzhledem k nájemnému, které sám platí, nepoměrně vysoké“ zavedený nařízením č. 83/1918 Sb. z. a n. Tato právní úprava rovněž poprvé stanoví povinnost pronajímatele zajistit nájemníkovi přiměřený náhradní byt (byt pouze v případě jediného výpovědního důvodu). Tento zákon se přiblížil dnešní úpravě, neboť podmínil možnost výpovědi marnou výzvou nájemci k nápravě a v následných předpisech o ochraně nájemníků bylo příslušné ustanovení dále přejímáno.

Zákon ponechává pronajímateli možnost ukončit nájemní smlouvu bez výpovědi podle § 1118 ABGB v těch případech, kdy nájemník zneužívá byt ke značné škodě pronajímatele, nebo musí-li se pronajatý byt znovu postavit (§ 3).

Zákon rovněž obsahoval výslovné ustanovení o tom, že jeho účinnost nemůže být vyloučena či omezena smlouvou stran. Předpisy o ochraně nájemníků tedy měly kogentní charakter, oponující soukromoprávní zásadě smluvní volnosti. Navíc byla tato úprava podpořena i sankčním ustanovením obsaženým v § 29, který trestal jak jednání *contra lege*, tak i jednání *in fraudem legis* peněžitou pokutou do 20.000,- Kč nebo vězením až na dobu 6 měsíců, když uvedené tresty mohly být uloženy současně.

**Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků**, rozšířil počet demonstrativně uvedených důležitých důvodů, na jejichž základě mohl soud přivolit k výpovědi nájmu bytu. Kromě důvodů uvedených v zákoně č. 275/1920 Sb. z. a n., bylo za důležitý důvod považováno:

- byl-li nájemník odsouzen pro trestný čin stíhaný z úřední moci a spáchaný na pronajímateli;

- potřeboval-li pronajímatel byt nutně sám pro sebe a opatřil-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uznal za dostatečný;

- potřeboval-li pronajímatel byt nutně pro své ženaté nebo vdané děti a opatřil-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uznal za přiměřený, přestože dům nenabyl po 1. listopadu 1918;

- potřeboval-li vlastník domu nutně sám pro sebe byt, z něhož se odstěhoval po 1. srpnu 1914, přestože dům nenabyl po 1. listopadu 1918;

- šlo-li o nájemníka, který přiznal dle zákona č. 309/1920 Sb. z. a n., o dávce z majetku a přírůstku na majetku, alespoň 2.000.000,- Kč, nebo kterému byla z takového jmění dávka právoplatně uložena, a není v téže obci vlastníkem domu alespoň o takovém počtu místností, kolik jich má pronajato. Délka výpovědní lhůty v tomto případě nesměla být kratší než jeden rok.

Zákon ponechává možnost pronajímatele žádat zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi podle ustanovení § 1118 ABGB jen tehdy, zneužíval-li nájemník byt ke značné škodě pronajímatelově, nebo musel-li se předmět nájmu na základě nařízení stavebního úřadu znovu postavit.

O dané výpovědi rozhodoval soud opět v nesporném řízení usnesením, do něhož bylo možné podat ve lhůtě 8 dnů ode dne jeho doručení stížnost ke sborovému soudu I. stolice a pravomocné usnesení soudu nahrazovalo platnou výpověď.

Tento zákon rozšiřuje okruh výpovědních důvodů, u nichž je pronajímateli stanovena povinnost zajistit nájemníkovi přiměřený či dostatečný náhradní byt.

Ochrany dle uvedeného zákona po vzoru předešlé právní úpravy nepožívaly domy, pro něž bylo uděleno stavební povolení po 27. lednu 1917, dále domy, jichž se užívalo v souladu se živnostenským oprávněním k přechovávání cizinců, domy a objekty, které byly podrobeny stavební a dozorčí příslušnosti železničních úřadů a dále navíc ještě místnosti najaté k provozování obchodní živnosti v lázeňských místech, která byla určena nařízením.

Následně **zákonem č. 85/1923 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků**, došlo k dalšímu rozšíření demonstrativně uvedených důležitých důvodů, na jejichž základě mohl soud přivolit k výpovědi z nájmu bytu. Kromě důvodů uvedených v zákoně č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, bylo za důležitý důvod považováno:

- byl-li nájemník vypovězen z území Československé republiky;
- měl-li nájemník nebo člen jeho domácnosti jiný a dostatečný byt v obci, a nepotřeboval-li byt pro výkon nebo při výkonu svého povolání;
- užíval-li nájemník byt k jiným účelům než k bydlení bez povolení. Uvedené povolení mohlo být podle § 4 zákona č. 225/1922 Sb. z. a n., o mimořádných opatřeních bytové péče, uděleno pouze z důležitých příčin, zejména šlo-li o použití místností k veřejnému účelu, pro které nebylo možno opatřit jiné místnosti. Mimo to mohlo být povolení uděleno pouze v případě, že v obci nebyl nedostatek bytů anebo opatřil-li žadatel náhradní místnosti způsobilé k obývání;
- nechal-li si nájemník za místnosti dané do podnájmu i za dobu po soudním rozhodnutí platit podnájemné, které soud uznal za nepřiměřené, přičemž s výpovědí museli souhlasit podnájemníci;
- zaniklo-li nájemníkovi živnostenské oprávnění k provozování živnosti v najatých místnostech. Z tohoto důvodu bylo možno dát výpověď jen z místností užívaných k provozování živnosti, které nebyly součástí bytu.

Některé výpovědní důvody byly uvedeným zákonem modifikovány či rozšířeny. Počínaje tímto zákonem byla pro případ prodloužení nájmu s placením smlouveného nebo v přípustné míře zvýšeného nájemného připojena podmínka, že výše nájemného není sporná. V případě výpovědního důvodu souvisejícího s trestným činem nájemníka byl okruh chráněných, resp. poškozených osob rozšířen o pronajímatelovu manželku bydlící v domě a nově byl zařazen případ trestného činu proti cizímu majetku spáchaný na obyvatelích domu. Výpovědní důvod postihující majetnější nájemníky doznal rovněž určité modifikace, neboť jej bylo možno uplatnit pouze v případě, kdy nájemník coby fyzická osoba přiznal dle zákona č. 309/1920 Sb. z. a n., o dávce z majetku a přírůstku na majetku, alespoň 1.500.000,- Kč, nebo nájemník coby společnost alespoň 20.000.000,- Kč, nebo kterým byla z takového jmění dávka právoplatně uložena, a nejsou v téže obci vlastníky domu alespoň o takovém počtu místností, kolik jich mají najato, kterého nabyli před 1. listopadem 1918 nebo pro který bylo po tomto dni uděleno stavební povolení. Fyzické osobě mohla být z tohoto důvodu dána výpověď jen z bytu, společnosti též z bytů a místností užívaných k výdělečné činnosti v ústředí.

Okruh výpovědních důvodů, u nichž byla pronajímateli stanovena povinnost zajistit nájemníkovi přiměřený či dostatečný náhradní byt, zůstal nezměněn, avšak došlo k bližší specifikaci termínu „přiměřený“, neboť zákon stanovil, že při posuzování přiměřenosti náhradního bytu nezáleží na zařizení bytu dosavadního.

K drobné změně došlo i v oblasti skončení nájmu bez výpovědi, neboť zákon stanovil, že pronajímatel mohl žádat zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi jen tehdy, zneužíval-li nájemník byt ke značné škodě pronajímatelově, nebo musel-li se předmět nájmu na základě nařízení stavebního úřadu znovu postavit nebo nově i zbourat.

Soud rozhodoval opět v nesporném řízení usnesením, do něhož bylo možné podat ve lhůtě 8 dnů ode dne jeho doručení stížnost ke sborovému soudu I. stolice a pravomocné usnesení soudu nahrazovalo platnou výpověď.

Ochrany dle uvedeného zákona po vzoru předešlé právní úpravy nepožívaly domy, pro něž bylo uděleno stavební povolení po 12. listopadu 1916, dále domy jichž se užívalo v souladu se živnostenským oprávněním k přechovávání cizinců, domy a objekty, které byly ve vlastnictví nebo správě železnic nebo železničních fondů a dále na nájemní smlouvy dle zákona č. 88/1922 Sb. z. a n.<sup>27</sup>

**Zákonem č. 85/1924 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků**, došlo k dalšímu rozšíření počtu demonstrativně uvedených důležitých důvodů, na jejichž základě mohl soud přivolit k výpovědi z nájmu bytu a za důležitý důvod byly považovány ještě následující dva důvody:

- chtěl-li se vlastník domku natrvalo nastěhovat do bytu ve svém domku, který měl pouze jeden nebo dva byty, a jehož vlastnictví nabyt před vyhlášením tohoto zákona (tj. před 30. dubnem 1924);

- šlo-li o dům obce, okresu, župy, země nebo státu a opatřil-li vlastník domu nájemníkovi dostatečný náhradní byt.

V případě výpovědního důvodu souvisejícího s trestným činem nájemníka byl zařazen další okruh trestných činů a to trestný čin proti bezpečnosti cti spáchaný na pronajímateli nebo jeho manželce bydlící v domě zlým nakládáním. Došlo též ke zpřesnění výpovědního důvodu v případě, kdy dal nájemník byt do podnájmu za nepřiměřenou vysokou úplatu (*„dal-li nájemník najaté místnosti zcela nebo z části, se zařízením nebo bez něj do podnájmu za úplatu, která je vzhledem k nájemnému, které sám platí, nepřiměřeně vysoká“*).

---

<sup>27</sup> Zákon č. 88/1922 Sb. z. a n., o výpovědi smluv nájemních a pachtovních, týkajících se některého ze statků a majetku, případných podle mírových smluv československému státu, nebo majících za předmět těžbu užitků některého ze statků a majetku takového.

Dále byla snížena hranice dle zákona o dávce z majetku a přírůstku na majetku, jejíž překročení bylo stále jedním z důležitých důvodů opravňujících k výpovědi z nájmu, a to na 1.000.000,- Kč pro fyzické osoby a na 15.000.000,- Kč pro právnické osoby.

Okruh výpovědních důvodů, u nichž byla pronajímateli stanovena povinnost zajistit nájemníkovi přiměřený či dostatečný náhradní byt, zůstal nezměněn, stejně tak jako délka výpovědní lhůty.

Tímto zákonem byla poprvé upravena sankce pro případ zneužití výpovědního důvodu v případech, kdy soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu z důvodu pronajímatelovy potřeby bytu pro sebe nebo pro jeho ženaté či vdané děti nebo pro své zaměstnance. Nebyl-li do čtyř týdnů po uprázdnění byt použit k účelu, pro který byla výpověď povolena, byl pronajímatel povinen byt nájemníkovi znovu pronajmout a nahradit mu zaviněnou škodu. Do lhůty se nepočítala doba potřebná k úpravám, bylo-li s úpravami započato do 14 dnů po uprázdnění místností a bylo-li v ní řádně pokračováno.

Ochrany dle uvedeného zákona po vzoru předešlých právních úprav nepožívaly domy včetně jejich přístaveb, přestaveb a nástaveb, pro něž bylo uděleno stavební povolení po 12. lednu 1917, dále v jiných domech místnosti, které byly teprve po účinnosti tohoto zákona zřízeny nebo pronajaty, dále domy užívané v souladu se živnostenským oprávněním k přechovávání cizinců, domy a objekty, které byly ve vlastnictví nebo správě železnic nebo železničních fondů, a dále na nájemní smlouvy dle zákona č. 88/1922 Sb. z. a n.

**Zákonem č. 48/1925 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků,** došlo k dalšímu rozšíření demonstrativně uvedených důležitých důvodů, na jejichž základě mohl soud přivolit k výpovědi z nájmu bytu tím, že některé z již dříve stanovených důvodů byly blíže specifikovány a rozšířeny.

Výpovědním důvodem tak kromě vypovězení z území Československé republiky bylo i vyhoštění z obce v případě, že nájemník bydlel v bytě sám. Nově zákon umožňoval dát nájemníkovi výpověď, pokud v bytě trvale nebydlel, protože měl přiměřený byt jinde. V případě tzv. služebních bytů došlo k úpravě specifikace umístění bytu, kdy již nebylo stanoveno, že se jedná o byt přístupný pouze prostorami náležejícími k podniku pronajímatele, ale nově šlo o byt zřízený při podniku pro ubytování zaměstnanců tohoto podniku. Výpovědní důvod spočívající v zániku živnostenského oprávnění k provozování živnosti v najatých místnostech byl rozšířen tak, že výpověď bylo možno dát i nájemci, který byl soudem odsouzen pro lichvu, podvodný úpadek nebo úpadek z nedbalosti, přičemž

vztahovala-li se nájemní smlouva také na jiné místnosti, určil nájemné připadající na tyto místnosti po potřebném šetření soud.

Naopak výpovědní důvod spočívající v tom, že šlo o dům obce, okresu, župy, země nebo státu již v tomto zákoně nenalezneme. Počínaje uvedeným zákonem se zhoršila pozice nájemníků bytů v uvedených domech, neboť na tyto se, spolu s domy, jejichž vlastníkem byl sociálně pojišťovací ústav, správa železnic nebo železničních fondů, přestaly vztahovat zákony o ochraně nájemníků. V těchto případech bylo možné aplikovat toliko ustanovení c.ř.s. o soudní a mimosoudní výpovědi a jednalo-li se o domy osady, obce, okresu, župy zemského župního svazu nebo země, bylo možné smlouvu vypovědět jen na základě pravomocného usnesení místního zastupitelstva osady, obecního zastupitelstva, okresního výboru (okresní správní komise), župního výboru, zemského svazového výboru nebo zemského správního výboru (zemské správní komise). Dalšími kategoriemi nemovitostí, na něž se tyto zákony nevztahovaly, byly

- domy, přestavby, přístavby a nástavby domů, na které bylo stavební povolení uděleno po 27. lednu 1917, a v jiných domech na místnosti, které byly nově zřízeny teprve po 1. 5. 1924 nebo z neobytných na obytné upraveny a pronajaty;

- části bytu vlastníka domu v obci s méně než 2000 obyvateli, byly-li pronajaty po 1. 5. 1924;

- nájemní smlouvy dle § 1 zákona č. 22/1922 Sb. z. a n. týkající se majetku připadlého podle mírových smluv československému státu;

- byty skládající se mimo kuchyně a obytného pokoje pro služebné ze čtyř nebo více obytných místností, které byly pronajaty po 1. květnu 1924 novému nájemníkovi, s výjimkou bytů zajištěných podle § 13 zákona č. 225/1922 Sb. z. a n. o mimořádných opatřeních bytové péče, které se týkalo bytů státních a železničních zaměstnanců;

- byty sloužící pro výkon živnostenského oprávnění k přechovávání cizinců.

Pronajímatel mohl zrušit nájemní smlouvu bez výpovědi, pokud nájemník užíval byt k jeho značné škodě, nebo pokud se musel pronajatý byt znovu postavit či zbořit.

Výpovědní důvody uvedené v **zákoně č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků**, byly převážně totožné s důvody uvedenými v zákoně č. 48/1925 Sb. z. a n., ke kterým byly doplněny ještě tři následující:

- chtěl-li se vlastník domu nastěhovat do nadměrného bytu nebo v něm ubytovat své ženaté děti a opatřil-li nájemníkovi přiměřený náhradní byt;



- měl-li nájemník v obci, v níž bydlel nebo vykonával své povolání, dům, ve kterém byl přiměřeně velký byt nepodléhající ustanovením tohoto zákona;

- prokázal-li cizí stát, který byl vlastníkem domu, že potřebuje místnosti pro účely své diplomatické mise nebo svého konsulárního úřadu, nebo že je nutně potřebuje pro ubytování této mise nebo úřadu, přestože vlastnictví domu nabyt před účinností tohoto zákona (tj. před 1. dubnem 1928) a požívala-li Československá republika stejných výhod ve státě, o který jde. Prohlášení o zachování vzájemnosti dával soudu ve sporných případech ministr spravedlnosti v dohodě s ministrem zahraničních věcí a toto prohlášení bylo pro soud závazné. Jednalo se výpovědní důvod bez bytové náhrady.

Naopak výpovědní důvod postihující majetnější nájemníky, dle něhož bylo možno vypovědět nájemní smlouvu nájemníkovi, který coby fyzická osoba přiznal dle zákona o dávce z majetku a přírůstku na majetku, alespoň 1.500.000,- Kč a v případě společnosti alespoň 20.000.000,- Kč, nebo kterým byla z takového jmění dávka právoplatně uložena, v tomto zákoně již nenalezneme.

Tento zákon definoval kategorii nadměrného bytu<sup>28</sup>.

Další změnou bylo, že v případě potřeby bytu pro ženaté nebo vdané děti pronajímatele stačilo opatřit nájemníkovi náhradní byt, který soud uznal za dostatečný, namísto bytu přiměřeného.

Zůstalo rovněž zachováno oprávnění pronajímatele zrušit nájemní smlouvu bez výpovědi, pokud nájemník užíval byt ke značné škodě pronajímatelově, nebo pokud se musel pronajatý byt znovu postavit či zbořit.

Oproti předchozí právní úpravě došlo k rozšíření kategorií bytů, na něž se tento zákon nevztahoval, a to o byty nájemníků, kterým byla s účinností od 1. října 1928 pro daňová období let 1924, 1925 a 1926 pravomocně předepsána daň z příjmu z ročního příjmu nejméně 100.000,- Kč, resp. dle novely provedené zákonem č. 30/1930 Sb. z. a n. s účinností od 1. července 1930 za poslední tři léta počínajíc rokem 1925 nebo pozdějším pravomocně předepsána daň z příjmu z ročního příjmu průměrně alespoň 100.000,- Kč. To se však netýkalo bytů, které byly do vyhlášení zákona (tj. do 28. března 1928) užívány zcela nebo z části k výkonu jakéhokoli povolání, dále živnostenských provozoven a jiných místností, které nebyly byty.

---

<sup>28</sup> Dle § 1 odst. 2 bod 16 byl nadměrným bytem byt o čtyřech a více obytných místnostech, jestliže počet dospělých osob obývajících byt (bez služebných) je menší než počet obytných místností zmenšený o jednu, přičemž dvě nedospělé osoby se počítali jako jedna dospělá. Za obytné místnosti se nepočítala kuchyně, spíž, koupelna, veranda, pokoj pro služebné a ostatní vedlejší příslušenství a místnosti, které majitel bytu potřeboval k výkonu svého povolání.

Účinnost tohoto zákona byla stále prodlužována, naposledy až do poloviny roku 1940. Zákon byl rovněž postupně novelizován, např. **zákonem č. 166/1930 Sb. z. a n.** mohlo být navíc za důležitý výpovědní důvod pokládáno, potřeboval-li pronajímatel byt v domě, jehož vlastnictví nabyt nejmeně dva roky před podáním návrhu na výpověď, pro své ženaté nebo vdané dítě a to za podmínky, že pronajímatel ani jeho dítě neměli dostatečný vlastní byt nebo byt ve svém domě nepodléhající ustanovením tohoto zákona. Nájemník se však nesměl výpovědí nebo opatřením dostatečného bytu ocitnout v hospodářské tísní.

Další novelou tohoto zákona provedenou **zákonem č. 210/1931 Sb. z. a n.**, kterým se doplňují a prodlužují zákony týkající se bytové péče, došlo k rozšíření okruhu nájemních smluv, které byly vyňaty z ochrany dle tohoto zákona a počínajíc dnem 1. ledna 1933 se právní vztahy vzniklé z těchto nájemních smluv o bytech řídily pouze předpisy práva občanského. Jednalo se o nájemní smlouvy na byty nájemníků, kterým byla za poslední tři roky pravomocně předepsána daň z příjmu z ročního příjmu průměrně alespoň 75.000,- Kč a o byty skládající se mimo kuchyně a obytného pokoje pro služebné z pěti nebo více obytných místností. Od 1. října 1933 k nim přibýly ještě byty, které se skládaly mimo kuchyně a obytného pokoje pro služebné ze čtyř obytných místností a od 1. ledna 1934 dále byty nájemníků, kterým byla za rok 1932 pravomocně předepsána důchodová daň ve výši alespoň 50.000,- Kč.

Podstatnou změnu výpovědních důvodů z nájmu bytu přinesla další novela zákona č. 44/1928 Sb. z. a n. realizovaná **zákonem č. 32/1934 Sb. z. a n.**, kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče, neboť tímto zákonem byly některé výpovědní důvody zrušeny nebo změněny. V případě, že pronajímatel potřeboval byt ve svém domě nutně sám pro sebe, nebo pro své ženaté či vdané děti nebo pro děti, které sňatkem hodlaly založit vlastní domácnost a neměly vlastní dostatečný byt, musel pronajímatel jeho vlastnictví nabyt nejmeně dva roky před podáním návrhu na výpověď, aby soud mohl přivolit k výpovědi. Nájemníkovi byl pak povinen opatřit náhradní byt, který soud uznal za dostatečný, pouze v případě, že šlo o byt skládající se z jedné obytné místnosti a kuchyně s příslušenstvím nebo o byt menší. Tohoto výpovědního důvodu však nemohl užít, měl-li přiměřený byt ve svém nebo manželově domě, nebo byl-li tamtéž přiměřený byt, který nepodléhal ustanovením tohoto zákona a nebyl obýván příslušníky pronajímatelovy rodiny.

Touto novelou byly zrušeny výpovědní důvody postihující nájemníky nadměrných bytů, tj. bytů o čtyřech a více obytných místnostech, neboť nájemní smlouvy na tyto byty již nepoživali ochrany dle uvedeného zákona a řídili se obecnými ustanoveními občanského zákoníku. Ochrany dle uvedeného zákona tedy od 1. ledna 1935 nepoživali nájemní smlouvy

na byty, které se skládali mimo kuchyně a obytného pokoje pro služebné ze tří obytných místností. resp. od 1. dubna 1935 byly-li tyto místnosti do 28. února 1935 alespoň z části užívány k výkonu jakéhokoli povolání. Od 1. ledna 1935 se rovněž tento zákon nevztahoval na byty nájemníků, kterým byla za rok 1933 nebo později pravomocně předepsána daň z ročního příjmu alespoň 24.000,- Kč, resp. 36.000,- Kč měli-li zákonnou povinnost pečovat o výživu nejméně jedné osoby, nebo dosáhl-li úhrnný příjem nájemníka a příslušníků jeho rodiny, kteří s ním v bytě bydleli, alespoň 36.000,- Kč. Tato hranice byla novelizací provedenou zákonem č. 66/1936 Sb. z. a n. ještě snížena na částku 18.000, resp. 30.000,- Kč měl-li nájemce zákonnou povinnost pečovat o výživu nejméně jedné osoby. Dále byl touto novelou zrušen výpovědní důvod svědčící majiteli domku, který se chtěl do bytu v něm nastěhovat.

Vyhláška ministra sociální péče č. 62/1934 Sb., kterou se vyhláší plné znění zákona o ochraně nájemníků, opět zavedla výpovědní důvod svědčící majiteli domku, přičemž znění ostatních výpovědních důvodů zůstalo zachováno.

Z uvedeného přehledu vyplývá, že s každým dalším vydaným zákonem o ochraně nájemníků se zvyšoval počet vyjmenovaných důležitých důvodů, z nichž bylo možné vypovědět nájem bytu. Zákonný výčet důležitých výpovědních důvodů z nájmu bytu upravený prvorepublikovými právními předpisy byl pouze demonstrativní, neboť uvozovací věta obvykle zněla: *Za důležitý důvod buď pokládáno „obzvláště“ nebo „zvláště“*. Uvedené umožňovalo soudům v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu posoudit a judikovat i případy dalších důležitých výpovědních důvodů, které nebyly v zákoně uvedeny. Tím inspirovaly zákonodárce k tomu, aby je do příštího zákona o ochraně nájemníků vysloveně uvedl. Svým způsobem se tak soudy podílely na formulování pravidel bytové politiky a ochrana nájemníků se stala flexibilnější. Pozice pronajímatele bývala za předpokladu splnění zákonných podmínek silnější v případě, že daný výpovědní důvod byl v zákoně zvláště upraven. Na druhou stranu ovšem pojem tzv. důležitého důvodu znamenal pro pronajímatele určitou právní nejistotu s ohledem na možný výklad tohoto pojmu. Postupné rozšiřování demonstrativního výčtu kvalifikovaných výpovědních důvodů bylo tedy motivováno jednak snahou o zajištění právní jistoty účastníků nájemního vztahu, ale i reakcí na konkrétní poměry v dané oblasti.

Předpisy o ochraně nájemníků byly kogentní, a tedy jejich účinnost nebylo možné vyloučit či omezit dohodou smluvních stran<sup>29</sup>.

Již nařízením č. 62/1919 Sb. z. a n. bylo vytvořeno pravidlo, že k výpovědi nájmu bytu je nezbytné přivolení soudu. Do této doby musel pronajímatel prokazovat výpovědní důvod pouze v případě, že nájemník podal proti výpovědi námitky. Soud rozhodoval usnesením v nesporném řízení, a pakliže soud s výpovědí souhlasil, nájemník již nemohl uplatňovat námitky. Zákonem č. 275/1920 Sb. z. a n. pak bylo stanoveno, že pravomocné usnesení soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu nahrazuje platnou výpověď, a proto pronajímatel nemusel nájemci dávat výpověď, ale mohl jej přímo žalovat.

Jak již bylo výše nastíněno, v tomto období docházelo k postupné redukci ochrany nájemníků, když z ochrany dle těchto předpisů byl vyňat nejdříve nájem v tzv. nových domech, jímž bylo uděleno stavební povolení 27. 1. 1917, později se okruh nájmu vyloučených z ochrany rozšiřoval nejen co do velikosti jednotlivých bytů, ale též celých budov, a postupně byly z ochrany vyňaty domy ve vlastnictví nebo správě státu, svazků územní samosprávy nebo domy sociálně-pojišťovacích ústavů či ve vazbě na výši příjmu nájemce až po byty pronajaté po 31. 3. 1928.

Nařízením prezidenta zemské správy politické v Čechách č. **172/1924 Sb. z. a n.** pak byl zaveden nový všeobecný výpovědní a stěhovací řád pro Čechy, který definoval nejen pravidelná nájemní období a dobu, v níž může být nájemní smlouva vypovězena, ale i termíny, v nichž musí být byt vyklizen. Výpověď mohla být jen čtvrtletní a mohla být dána mezi 1. až 14. lednem včetně, nebo mezi 1. až 14. dubnem včetně, nebo mezi 1. až 14. červencem včetně, anebo mezi 1. až 14. říjnem včetně. Předmět nájmu musel být vyklizen ve stěhovací lhůtě, která následovala bezprostředně po uplynutí běhu výpovědní lhůty, tak aby novému nájemci k 9. lednu, 9. dubnu, 9. červenci a 9. říjnu mohlo být novému nájemci poskytnuto místo ke složení svršků a minimálně dvě vyklizené místnosti. V případě nájmu objektu o více než pěti místnostech, stačilo přenechat novému nájemníkovi polovinu místností, přičemž úplné vyklizení bylo nezbytné realizovat do 14. ledna, 14. dubna, 14. července nebo 14. října. Tento řád platil nejen pro nájmy bytů, ale i pro nájmy nebytových prostor, avšak pouze pokud si strany nesjednaly jinou úpravu. Stejným způsobem byla pravidla stanovena v **zákoně č. 119/1934 Sb. z. a n.**, který nad rámec předchozího stanovil jen dobu, v níž musí být nájemné zapláceno.

---

<sup>29</sup> SALAČ, 2003, op. cit., s. 26

Exekuce vyklizením najatých místností mohla být dle **zákona č. 45/1928 Sb. z. a n.**, o odkladu exekučního vyklizení místností, v zákonem stanovených případech odložena až o 9 měsíců.

### 1.6. Období okupace (1938 – 1945)

Změny provedené v tomto období pouze deformovaly propracovanou prvorepublikovou ochranu nájemníků. Právními předpisy byla zprvu uzákoněna možnost obcí vyhláškou zavést ohlašovací povinnost vlastníků domů, z níž se v dalších letech stala povinnost, která obcím umožnila získat přehled o bytovém fondu na jejím území. Ve spojení s nově zakotveným institutem nuceného pronájmu volných bytů či příkázání nájemce, se tak obec nebo okresní národní výbor staly těmi, kdo určoval, komu bude ten který byt pronajat, neboť měly právo vlastníkovému domu nařídít pronajmout byt osobě, kterou mu určí. Uvedené se odrazilo i v ukončování nájemních smluv k bytům, kdy to byla právě obec, resp. místní národní výbor, který mohl v určitých případech prohlásit nájemní nebo jiné smlouvy o užívání bytu za zrušené.

Již vládní **nařízení č. 228/1938 Sb. z. a n.**, o mimořádných opatření bytové péče a **Opatření Stálého výboru č. 288/1938 Sb. z. a n.**, o mimořádných opatření bytové péče zakotvila institut nuceného pronájmu volných bytů a vyžadovala pro některé dispozice s bytem (např. pro spojení s jiným bytem, užití k jiným účelům než k bydlení či možnost mít v obci více bytů) souhlas okresního úřadu.

Vládní **nařízení č. 20/1939 Sb. z. a n.**, kterým se uvolňuje právo výpovědi nájemních smluv, stanovilo, že omezení práva výpovědi nájemních smluv definovaná v § 59 nařízení vlády č. 191/1921 Sb. z. a n.<sup>30</sup> a v § 52 nařízení vlády č. 160/1923 Sb. z. a n.<sup>31</sup> neplatí pro nájemníky v domech obcí, okresů a zemí.

Vládními nařízeními č. 177/1940 Sb. a č. 63/1941 Sb. pak byla dosavadní ochrana nájemníků upravená zákonem č. 44/1928 Sb. z. a n. prodloužena do 31. 12. 1941.

Odlišný režim platil pro pronajímání židovských bytů, neboť **nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. RP19/40** ukládalo zvláštní oprávnění Ústředně pro židovské a byty pronajaté Židům směly být pod sankcí neúčinnosti po zrušení nájemní

<sup>30</sup> Dle § 59 nařízení vlády č. 191/1921 Sb. z. a n. obec, vlastník domu, pokud je jím okres, župa nebo obecně prospěšné stavební sdružení nesměly do doby umožnění zápůjčky/finanční podpory dát výpověď z bytu nájemníkovi, pokud plnil závazky z nájemního poměru a členské povinnosti předepsané stanovami.

<sup>31</sup> Dle § 52 nařízení vlády č. 160/1923 Sb. z. a n. vlastník domu, pokud je jím obec, okres, župa neb obecně prospěšné stavební sdružení, nesmí, dokud nebude zaručená zápůjčka umožněna, snižovati nájemného, stanoveného podle § 50, a nesmí dáti výpověď z bytu nájemníkům, pokud plní závazky z nájemního poměru, a jde-li o obecně prospěšná stavební sdružení, členské povinnosti předepsané stanovami.

smlouvy pronajaty pouze se souhlasem této instituce, přičemž ta mohla nařídit rovněž vyklizení bytu.

**Vládním nařízením č. 177/1941 Sb.** bylo stanoveno, že vlastník domu směl pronajmout nebo přenechat k jinému užívání byt pouze se souhlasem obce, jinak byla takováto smlouva právně neúčinná. Obec rovněž mohla prohlásit za zrušené nájemní nebo jiné smlouvy o užívání bytu, pokud je jejich nájemníci nebo jiní uživatelé trvale neužívali. Tímto nařízením byla detailněji zakotvena možnost obce vyhláškou zavést ohlašovací povinnost vlastníků domů, kdy pokud obec tohoto svého oprávnění využila, byli tito povinni hlásit obci byty, které nejsou pronajaty nebo jinak dány v užívání, jejichž nájemník je trvale neužíval nebo u nichž nájemní nebo jiné právo k jejich užívání zanikne anebo které se jinak uprázdní. Obec tímto způsobem získala přehled o bytovém fondu na jejím území a v případě naléhavé potřeby pak mohla vlastníku domu nařídit pronajmout byt osobě, kterou mu určí (§ 10). V tomto předpise je tedy rovněž poprvé zmiňován institut osoby příkazované za nájemníka, kdy vyžadovala-li to naléhavá potřeba, mohla obec nařídit vlastníku domu, aby volný byt či byt nájemníky trvale neužívaný pronajal osobě, kterou mu označí.

Nařízení obsahovalo rovněž definici nadměrného bytu, neboť vlastník domu potřeboval schválení obce také tehdy, pokud se chtěl nastěhovat do bytu ve svém domě a ten by se tímto užíváním stal nadměrným<sup>32</sup>. Uvedené nařízení platilo pouze v obcích, které měly více než 5 000 obyvatel a nevztahovalo se na

- domy Říše, Protektorátu, zemí, okresů a obcí, nebo podniků, fondů, ústavů a jiných zařízení těmito korporacemi spravovaných, jakož i byty, které měly pro úřední účely;
- domy ve vlastnictví nebo správě železnic nebo železničních fondů;
- domy, na něž bude dáno obývací povolení až po účinnosti tohoto nařízení;
- domy, které užívá cizí stát pro účely svého konsulárního úřadu nebo pro ubytování zaměstnanců tohoto úřadu;
- místnosti sloužící pro výkon živnostenského oprávnění k přechovávání cizinců;
- domovnícké a služební byty pro ubytování zaměstnanců podniku.

---

<sup>32</sup> Dle § 11 odst. vládního nařízení č. 177/1941 Sb. byl nadměrným takový byt, jehož počet obytných místností o více než 2 přesahoval počet příslušníků uživatele bytu, přičemž za obytné místnosti se nepovažovaly kuchyně, místnosti pro služebné, vedlejší místnosti jako předsíně, koupelny, verandy či spíže a dále místnosti, které nezbytně potřebují k výkonu svého zaměstnání či povolání.

**Vládní nařízení č. 248/1941 Sb.**, o ochraně nájemníků proti výpovědi, sice ponechalo zákon č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, v platnosti, avšak s určitými změnami. V případě výpovědních důvodů svědčících pronajímatelově potřebě nastěhovat se do bytu ve svém domě, nebo potřebě jeho ženatých či vdaných dětí nebo dětí, které hodlaly sňatkem založit vlastní domácnost, mohl soud přivolit k výpovědi pouze tehdy, byl-li ze zvláštních důvodů tak naléhavý zájem na získání nájemního předmětu, že by zachování nájemního předmětu nájemníkovi, i se zřetelem na jeho poměry, bylo krajně nespravedlivé pro pronajímatele. V případě nedovoleného podnájmu mohl soud přivolit k výpovědi jen tehdy, byl-li zde proti podnájmu důležitý důvod. V jiných případech naopak mohl soud odepřít svolení k výpovědi, bylo-li zachování nájemního poměru nezbytně nutné v nájemníkově zájmu a šlo-li to dle poměrů na pronajímateli spravedlivě žádat.

Uvedeným vládním nařízením byl zaveden nový výpovědní důvod svědčící účelu války, kdy důležitým důvodem pro výpověď nájmu bytu bylo, prokázal-li pronajímatel osvědčením příslušného úřadu, že má převážný zájem na získání místností pro účely důležité pro válku. V takovém případě pak výpovědní lhůta byla 14 dnů.

Zákon o ochraně nájemníků a uvedené nařízení se nevztahovaly na:

- domy, přestavby, přístavby a nástavby domů, na které bylo stavební povolení uděleno po 1. červenci 1941;
- byty sloužící pro výkon živnostenského oprávnění k přechovávání cizinců;
- nájemníky Židy<sup>33</sup>;
- domy, které byly k 1. červenci 1941 nebo později ve vlastnictví Říše nebo Protektorátu Čechy a Morava.

V domech, které byly zabaveny nebo prohlášeny za propadlé ve prospěch Říše, nebo byly ve správě správce stanoveného německým úřadem či pod německým komisařským vedením, zůstal v platnosti zákon o ochraně nájemníků a toto nařízení jen pro nájemní poměry, které byly sjednány, nebo ve kterých se pokračovalo i po zabavení nebo po prohlášení za propadlé, anebo po převzetí správy.

**Nařízením Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. RP18/41** bylo stanoveno, že v případech, kdy jedním z účastníků řízení byl německý státní příslušník, pak o návrzích na povolení výpovědi rozhodovaly německé soudy.

---

<sup>33</sup> Kdo je Žid stanoví § 1 vládního nařízení č. 136/1940, o právním postavení Židů ve veřejném životě.

**Vládním nařízením č. 103/1943 Sb.**, o opatřeních, jimiž se usměrňuje bytový trh, byla zavedena ohlašovací povinnost vlastníků domů, kdy tito byli povinni hlásit obci byty, které nejsou pronajaty ani jinak užívány, jejichž nájemník je přechodně nebo zcela přenechal k užívání jiné osobě, u nichž nájemní nebo jiné právo k jejich užívání zanikne nebo jejichž nájemník či jiný uživatel zemřel. Nařízením dále došlo k rozšíření, resp. ke změně důvodů, na jejichž základě mohla obec prohlásit nájemní nebo jiné právo na užívání bytu za zaniklé. Takovým důvodem bylo zjištění, že

1. byt je užíván pouze přechodně či přenechán k užívání jiné osobě;
2. v bytě po smrti nájemníka nebydlí manžel, příbuzní v první řadě nebo sourozenci;
3. jde o byty, které byly hlášeny jako další byty a nebyly ponechány jejich nájemníkům;
4. jde o byt, který byl před účinností tohoto nařízení užíván v souladu s předpisy k jiným účelům a nájemník jej již k tomuto účelu nepotřebuje. Vládním nařízením č 218/1943 Sb. pak byla doplněna povinnost, zajistit mu přiměřené náhradní místnosti.

Okresním úřadům pak byla rovněž dána pravomoc prohlásit nájemní nebo jiné právo na užívání bytu za zaniklé a to v případě, kdy nájemník nebo jiný uživatel byl řádným nebo mimořádným soudem odsouzen k trestu smrti nebo trestu odnětí svobody delším než dva roky pro činnost nepřátelskou Říši nebo pro porušení předpisů o válečném hospodářství.

Obecní nebo okresní úřad současně s prohlášením nájemní smlouvy za zaniklou určil lhůtu, do které bylo nutno byt vyklidit, přičemž byl povinen se řídit zákonnými či kratšími smluvními výpovědními lhůtami. Zároveň byla obec povinna hradit zcela nebo z části přiměřené výdaje spojené s vyklizením bytu, pokud vzhledem k poměrům nájemníka by nebylo spravedlivé, aby je hradil sám.

Uvedené nařízení platilo pouze v obcích, které měly 10 000 a víc obyvatel a v ostatních obcích na základě rozhodnutí zemského úřadu pouze v případě, že měly naléhavý nedostatek bytů. Nařízení se nevztahovalo na

- domy Říše, strany NSDAP a jejich složek a přičleněných svazů, Protektorátu, zemí, okresů a obcí, nebo podniků, fondů, ústavů a jiných zařízení těmito korporacemi spravovaných, jakož i byty, které měly pro úřední účely;
- domy ve vlastnictví nebo správě železnic nebo železničních fondů;
- domy, které užívá cizí stát pro účely úřední účely nebo pro ubytování zaměstnanců;
- místnosti sloužící pro výkon živnostenského oprávnění k přechovávání cizinců;
- domovnické a služební byty pro ubytování zaměstnanců podniku.



**Dle vládního nařízení č. 203/1944 Sb.** o vlivu škod, způsobených válkou na budovách, na nájemní poměry, směl vlastník místností v budově nově postavené nebo zrekonstruované je poprvé pronajmout pouze po předchozím souhlasu obce nebo okresního úřadu, železničního správního úřadu či ředitelství pošt. Bez tohoto svolení by byly nájemní nebo jiné smlouvy o užívání právně neúčinné a úřad mohl kdykoli nařídit jejich vyklizení.

Soud mohl dle **zákona č. 211/1938 Sb. z. a n.**, jímž se vydávají zvláštní ustanovení o odkladu exekučního vyklizení bytu, z moci úřední nebo na návrh odložit exekuci vedenou proti osobě v činné vojenské službě jím na roveň postaveným osobám za branné pohotovosti státu, která byla v pozici nájemníka (spolunájemníka), domovníka nebo zaměstnance s bezplatným bytem, pokud existovala obava, že by tato osoba nebo příslušníci její rodiny, kteří bydleli v jejím bytě, vyklizením utrpěli nenahraditelnou nebo těžce nahraditelnou újmu. Tento odklad trval do konce nejbližší stěhovací lhůty, která uplynula skončením vojenské služby, nejméně však 30 dnů po jejím skončení. Uvedené bylo modifikováno vládním nařízením **č. 6/1939 Sb. z. a n.** tak, že odklad exekuce nuceným vyklizením bytu byl povolen osobě vykonávající vojenskou službu za branné pohotovosti státu, která nemohla zaplatit nájemné, v případě, že obývala byt nejvýše o jedné místnosti a kuchyni, a vyklizením bytu by utrpěla nepoměrně větší škodu, než vymáhající strana odkladem exekuce. Vládním nařízením **č. 99/1939 Sb. z. a n.** byl rozšířen okruh osob, které o odklad exekučního vyklizení bytu mohly žádat, a rovněž rozšířen okruh bytů, kterých se uvedené týkalo. Dalšími vládními nařízeními **č. 146/1939 Sb. z. a n.**, **č. 233/1939 Sb. z. a n.**, a **č. 230/1941 Sb.** byl odklad exekuce dle předchozích nařízení prodlužován.

Z výše uvedeného vyplývá, že okupací byl přetržen proces navrácení nájmu bytu ke klasickému soukromoprávnímu pojetí. V právní úpravě došlo k posílení ochrany nájemníků, zároveň však byly zakotveny administrativně direktivní zásahy do bytového hospodářství a došlo k arizaci majetku. V právních předpisech tohoto období dále přetrvává zvýhodnění majitelů tzv. nových domů, na něž se přepisy o ochraně nájmu nevztahovaly, oproti vlastníkům tzv. starých domů. Toto rozdělení, které vzniklo v důsledku válečného hospodářství za trvání 1. světové války, tak stále přinášelo neodůvodněné výhody jedné skupině majitelů<sup>34</sup>.

---

<sup>34</sup> SALAČ, 2009, op. cit., s. 30

## 1.7. Období let 1945 – 1948

V období let 1945 až 1947 byla bytová situace obdobná jako po 1. světové válce, neboť byla velká poptávka po bytech. Právní předpisy z doby okupace byly anulovány a byl obnoven předválečný právní stav<sup>35</sup>.

Dekretem prezidenta republiky č. 5/1945 Sb. z. a n.<sup>36</sup> byly prohlášeny za neplatné jakékoli majetkové převody a jakákoliv majetkově právní jednání uzavřená po 29. 9. 1938 pod tlakem okupace nebo národní, rasové nebo politické persekuce. Zároveň byl majetek osob státně nespolehlivých na území Československé republiky dán pod národní správu. Dekret dále upravoval pravidla pro zavedení a zrušení národní správy.

**Zákon č. 163/1946 Sb.**, o mimořádných opatřeních bytové péče nově umožňoval místnímu národnímu výboru prohlásit za zrušené nájemní smlouvy a jiné smlouvy o užívání bytu, v nichž bydlí osoby státně nespolehlivé<sup>37</sup>. Dále zůstává důvod k prohlášení nájemní smlouvy za zrušenou v případě nadměrného bytu, tj. případ kdy nájemník má dva nebo více bytů, pokud se neprokáže, že je nezbytně potřebuje k výkonu svého zaměstnání nebo povolání a zároveň tyto byty nemají povahu bytu nadměrného<sup>38</sup>.

Místní národní výbor dále prohlásil za zrušené nájemní smlouvy, pokud bylo zjištěno, že

- nájemník byt získal v rozporu s předpisy o příkazování nájemníků, nebo na podkladě nepravdivých údajů anebo v důsledku působení na osoby pověřené rozhodováním o příkazování nájemníků;

- nájemník zařízení pronajatého bytu poškodil, zneužíváním opotřebil nebo zavlekl;

- nájemník přestal být osobou státně spolehlivou, nebo členem zahraničních misí anebo nebyl o byt připraven za okupace okupačnímu úřadu (orgány);

- nájemník bez souhlasu místního národního výboru užíval byt nebo jeho části k jinému účelu než k bydlení;

- nájemník bez souhlasu místního národního výboru připojil byt nebo jeho části k jinému bytu (slučování bytů).

Lhůta pro vyklizení bytu musela být nejméně 15 denní.

---

<sup>35</sup> SALAČ, 2009, op. cit., s. 30

<sup>36</sup> Dekret prezidenta republiky č. 5/1945 Sb. z. a n. o neplatnosti některých majetkově-právních jednání z doby nsvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů.

<sup>37</sup> Pro účely tohoto zákona se dle § 28 za osoby nespolehlivé považují osoby, na něž se vztahují ustanovení § 1 odst. 1) č. 2 a 3 dekretu prezidenta republiky č. 108/1945 Sb.

<sup>38</sup> Dle § 12 se byt považuje za nadměrný, pokud počet obytných místností přesahuje počet příslušníků domácnosti nájemníka, přičemž 2 děti do 10 let se počítali za 1 osobu a za obytnou místnost se nepočítala kuchyně, místnosti používané k výkonu zaměstnání nebo povolání a místnosti dané do podnájmu státně spolehlivým osobám.

Uvedené nařízení platilo pouze v obcích, které měly více než 3 000 obyvatel a v ostatních obcích na základě rozhodnutí okresního národního výboru. Nařízení se nevztahovalo na

- domy státu, zemí a okresů, nebo podniků, fondů a ústavů těmito korporacemi spravovaných, jakož i byty, které měly pro úřední účely;
- domy ve vlastnictví nebo správě železnic nebo železničních fondů;
- domy, které užívá cizí stát pro účely své diplomatické mise nebo svého konsulárního úřadu nebo pro ubytování svých zaměstnanců;
- byty, na něž bylo dáno povolení k obývání po 18. červenci 1946;
- místnosti ve svobodárnách obecně prospěšných bytových sdruženích a na místnosti sloužící k výkonu živnostenského oprávnění k přechovávání cizinců;
- byty v lázeňských obcích pronajímané léčícím se lázeňským hostům;
- domovnické a služební byty pro ubytování zaměstnanců podniku;
- byty a místnosti užívané k charitativním, léčebným, výchovným, tělovýchovným a vzdělávacím účelům;
- byty nebo místnosti užívané pro ubytování příslušníků církevních řádů a kongregací státem uznaných církví.

## 1.8. Období let 1948 – 1964

Po únoru roku 1948<sup>39</sup> moc ve státě plně ovládla Komunistická strana Československa, čímž došlo k zásadní změně v politickém uspořádání státu, která se odrazila ve všech oblastech lidského života, i v oblasti bydlení.

Změny v právní úpravě bydlení začaly přijetím **zákona č. 138/1948 Sb.**, o hospodaření s byty, který byl přijat již 28. 4. 1948 a jenž přenesl velkou pravomoc v bytových záležitostech na národní výbory, které byly ovládané Komunistickou stranou Československa. Tento zákon vycházel z principu, že jedním z úkolů lidově demokratického státu je umožnit všem občanům slušnou existenci a napomáhat jim všemi prostředky ke zvýšení jejich životní úrovně, a proto je povinností státu pečovat i o vhodné ubytování svých obyvatel. Za tím účelem byly místní národní výbory vybaveny podstatně širší pravomocí, než tomu bylo doposud. Zakotvil mj. povinnost vlastníků domů hlásit volné byty či nadměrné<sup>40</sup>, do nichž následně národní výbor přidělil nájemníka z osob státně spolehlivých (tzv.

<sup>39</sup> Prezident E. Beneš 25. 2. 1948 přijal demisi ministrů demokratických stran a přistoupil ke jmenování nových ministrů navržených K. Gottwaldem, čímž došlo k plnému převzetí moci Komunistickou stranou Československa a nastolení komunistického režimu ve státě. Uvedené bylo stvrzeno přijetím nové ústavy dne 9. 5. 1948, která potvrdila změnu poměrů.

<sup>40</sup> Dle § 15 se byt považuje za nadměrný, pokud počet dospělých obyvatel domácnosti byl menší než počet obytných místností.

příkazování nájemců do bytů), či umožnil místním národním výborům prohlásit za zrušené smlouvy o užívání bytů osob státně nespolehlivých (§ 10).

Místní národní výbor tak musel prohlásit za zrušené smlouvy o užívání bytů, které podléhaly ohlašovací povinnosti a v nichž jejich uživatel nebydlel, dále byl-li byt užíván v rozporu s veřejným zájmem (tj. způsobuje-li uživatel bytu svým chováním v domě oprávněné pohoršení, nebo ohrožuje zdraví ostatních obyvatel domu či bytu nebo je-li jeho uživatel pravomocně potrestán pro cenový přeštek spáchaný ve spojitosti s podnájmem (nájmem) bytu nebo jeho části), nebo měl-li uživatel dva nebo více bytů.

Vedle toho mohl místní národní výbor na základě své volné úvahy prohlásit za zrušenou smlouvu o užívání bytu v případě, že nájemník zemřel a žádný z příslušníků jeho rodiny s ním nebydlel v daném bytě alespoň 3 měsíce a zároveň neměl vlastní byt nebo nebyl-li byt vyklizen do měsíce od jeho smrti. Místní národní výbor dále mohl prohlásit za zrušenou smlouvu o užívání bytu, v němž bydleli osoby státně nespolehlivé<sup>41</sup>, a dále jednalo-li se o byt, který splňoval parametry bytu nadměrného (§ 15).

Proti rozhodnutí místního (ústředního) národního výboru (správní bytové komise) se bylo možné ve lhůtě 15 dnů odvolat k nadřízenému národnímu výboru (pověřenectvu sociální péče), přičemž toto odvolání nemělo odkladný účinek. Rozhodnutí národních výborů jako odvolacích orgánů pak bylo konečné.

Ustanovení tohoto zákona platila jen v obcích s více než 2 000 obyvateli a nevztahovala se na

- domy podniků spravovaných státem, domy Státního bytového fondu ani na objekty sloužící soudní a vězeňské správě nebo vojenským účelům nebo Sboru národní bezpečnosti,
- na podnikové byty, které vystavěl zaměstnavatel pro své zaměstnance po 9. srpnu 1946
- na domy, které užívá cizí stát pro účely své diplomatické mise nebo pro konzulární úřad
- domy podniků sloužící k provozu živnostenského oprávnění k přechovávání cizinců, které nemají povahu ubytovacích domů s trvalými nájemníky
- domovnícké byty.

Tímto zákonem došlo de facto i i de iure k vyjmutí bytů z oblasti soukromého práva, když dominantní roli zde převzalo veřejné právo v podobě správních orgánů – místních národních výborů, kterým byly svěřeny rozsáhlé pravomoce<sup>42</sup>. Národní výbory představovaly orgány státní moci (jednotné moci zákonodárné a výkonné) a současně tzv. orgány jednotné

---

<sup>41</sup> Osoby státně nespolehlivé byly definované v bodě 35 vyhl. č. 1152/1948 Ú.I.I.

<sup>42</sup> SALAČ, 2003, op. cit., s.37

lidové správy, neboť se jednalo o úřady s všeobecnou věcnou působností<sup>43</sup>. Postavení pronajímatele tak bylo opět výrazně omezováno ve prospěch nájemníků. Následně v padesátých letech 20. stol. docházelo k masivnímu převádění soukromých bytů do vlastnictví státu<sup>44</sup>, jehož práva coby pronajímatele byla naopak postupně v letech šedesátých posilována.

K provedení tohoto zákona byla dne 5. 6. 1948 vydána vyhláška ministerstva sociální péče č. **1152/1946 Ú.I.I.** Dle této vyhlášky se tak např. bytem, v němž jeho uživatel nebydlí, rozuměl nejen byt, který vůbec neužíval, nýbrž i byt, který se užíval pouze po určitou část roku či občas, a dále i byt, který uživatel přenechal k užívání jiné osobě a sám bydlel jinde. Vyhláška dále obsahovala definici bytu (bod 2), přičemž na povaze budovy ani na jejím účelu nezáleželo, a proto se zákon vztahoval nejen na byty v obytných domech, ale i v jiných budovách jako např. na byty v dřevěných chatkách či jiných provizorních stavbách.

Opouštění soukromoprávní pozice bytového práva je patrné i z nově přijatého **zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník**, který nahradil ABGB, jenž měl především rozbít zažitě představy o funkci vlastnictví na bázi buržoazního práva vycházejícího z římskoprávní tradice, když i samotná důvodová zpráva deklarovala, že podstata nové úpravy vlastnického práva spočívá v jeho omezení. Omezení bylo prezentováno jako přednost, která zajistí, že hospodářsky nejvýznamnější předměty vlastnického práva zůstanou v rukách lidu, resp. třídy dělníků a rolníků<sup>45</sup>. Tento nový občanský zákoník upravoval nájemní smlouvu ve svém § 387 a násl., avšak pouze rámcově, když tato úprava se týkala jen tzv. nechráněných nájmu, nikoli nájmu bytů, částí bytu a jiných místností. Blíže byla tato oblast upravena speciálními zákony<sup>46</sup>. Procesní část byla upravena zákonem č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), který byl nahrazen c.ř.s., a ve své části druhé, hlavě deváté upravoval výpověď z nájemního vztahu a řízení o ní, přičemž rozlišoval řízení ve věcech chráněného a nechráněného nájmu.

Ochrana nájemníků bytů tak byla upravena pouze v **zákoně č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád)**. Ustanovení o chráněném nájmu se vztahovala na nájmy bytů, částí bytů a jiných místností s výjimkou hostinských pokojů v ubytovacích podnicích a pokojů v internátech a studentských kolejí. Vztahovala se rovněž na podnájemní smlouvy o bytech či jejich částech za předpokladu, že podnájemce místnosti

---

<sup>43</sup> KUKLÍK, 2009, op. cit., s. 263

<sup>44</sup> Vládní nařízení č. 15/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některých věcí užívaných organizacemi socialistického sektoru nebo zákon č. 71/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některého soukromého domovního majetku.

<sup>45</sup> KUKLÍK, 2009, op. cit., s. 534 a 535

<sup>46</sup> Zákon č. 110/1950 Sb., o organizaci bytového majetku a Fondu bytového hospodářství, a zákon č. 111/1950 Sb., o hospodaření s některými místnostmi.

převážně zařídil nebo v nich se svou rodinou vedl samostatnou domácnost. Takovýto nájemní poměr mohl být ukončen, nedošlo-li k dohodě mezi ním a nájemcem, pouze s přivolením soudu nebo soudním smírem. Jakýkoli jiný způsob zrušení nájemního vztahu pronajímatelem byl neplatný a k neplatnosti se přihlíželo z úřední povinnosti v každém stadiu řízení, tedy i např. v exekučním řízení. Namítal-li nájemník nepřipustnost výpovědi ve stížnosti proti usnesení, kterým byla povolena exekuce bytu vyklizením, měla tato stížnost odkladný účinek. Přivolení k výpovědi mohlo být dáno jen z důležitých důvodů a ve zvláště naléhavých případech mohl pronajímatel žádat o přivolení ke zrušení nájemního vztahu bez výpovědi. Tento právní předpis však ani demonstrativně neuváděl žádné důležité důvody k výpovědi či ke zrušení nájemního vztahu bez výpovědi a v tomto směru odkázal na prováděcí předpis, kterým bylo nařízení č. 179/1950 Sb. V případě nájemních smluv uzavřených na dobu určitou nebylo možné žádat o přivolení k jejich výpovědi z důvodu potřeby bytu pro pronajímatele.

Před rozhodnutím ve věci byl soud povinen dát příležitost vyjádřit se místnímu národnímu výboru. Dle ustanovení § 556 tohoto zákona bylo možno vykonat exekuci vyklizením pouze do zabezpečeného náhradní bytu. Vymáhající věřitel musel, nestanovilo-li vládní nařízení jinak, prokázat potvrzením místního národního výboru, že je zabezpečen náhradní byt pro povinnou stranu a osoby v bytě bydlící pouze na základě jejího práva.

Výpovědní důvody, na jejichž základě mohlo být dáno přivolení k výpovědi, či z kterých zvláště naléhavých důvodů mohlo být žádáno o přivolení ke zrušení nájemního vztahu bez výpovědi, byly stanoveny **nařízením ministra spravedlnosti č. 179/1950 Sb., o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmu nebo k jejich zrušení bez výpovědi**. Výčet zde uvedených výpovědních důvodů však byl, stejně jako v prvorepublikových právních předpisech, pouze demonstrativní. Výpovědní důvody byly rozděleny do dvou hlavních skupin - na důvody spočívající v pronajímatelově potřebě a na důvody plynoucí z chování nájemce. K těmto skupinám pak přistupovaly ještě jiné důležité důvody spočívající ve stavu domu.

Důvody pro přivolení k výpovědi reflektující pronajímatelovu potřebu byly zejména:

1. jednalo se o byt pronajímatele coby národního nebo komunálního podniku, zemědělského nebo zemědělského výrobního družstva, nebo úřadu, ústavu či instituce státní správy, který potřeboval ubytovat v bytě svého zaměstnance či člena a dosavadní nájemce není jeho zaměstnancem nebo členem;

2. existence pravomocného příkazu nebo souhlasu národního výboru nebo stavebního úřadu ke stavební úpravě, kterou nešlo provést bez vyklizení pronajatého bytu;

3. potřeba pronajímatele nastěhovat sebe či své ženaté (vdané) děti do bytu ve svém rodinném domku, a to za předpokladu, že dle uvážení poměrů pronajímatelových nebo jeho dětí či nájemcových nevyžadoval obecný zájem, zejména zájem na plnění úkolů jednotného hospodářského plánu, ani hospodářské a rodinné poměry nájemcovi, aby nájemní poměr zůstal zachován;

4. potřeba bytu v domě cizího státu pro účely jeho diplomatické mise nebo konzulárního úřadu, příslušely-li Československé republice tytéž výhody ve státě, o který jde.

Důvody pro přivolení k výpovědi týkající se nájemcova chování byly formulovány obdobně jako v prvorepublikových právních předpisech a bylo jimi zejména:

1. užívání bytu přes výstrahu tak, že pronajímateli vznikala značná škoda;

2. i přes výstrahu hrubé porušování „zásad socialistického soužití“ v domě nájemcem nebo osobou, která s ním bydlí, zejména opětovné hrubé porušování pořádku v domě nebo buzení pohoršení svým chováním;

3. odsouzení nájemce pro trestný čin nebo závažnější přestupek spáchaný vůči pronajímateli nebo jeho zástupci nebo vůči spoluobyvatelům domu;

4. nezaplacení nájemného, ačkoliv byl nájemce po jeho splatnosti pronajímatelem upomenut, a to ani v dalších minimálně patnácti dnech ode dne této upomínky. Soud mohl odeprít přivolení k výpovědi v případě, že nájemce zaplatil dlužné nájemné nejpozději před skončením výpovědního řízení;

5. podnájem celého bytu nebo jeho části, nebydlel-li nájemce ani ve zbývající části sám nebo příslušníci jeho rodiny, a to bez vážných důvodů.

Dalším důležitým výpovědním důvodem, který nebyl zařazen do výše uvedených skupin, byla situace, kdy se musel dům v souladu s pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu zbořit. Nařízení dále jasně stanovilo, že přivolení k výpovědi mohlo být dáno i z jiných důvodů, pokud je soud uznal za tak důležité, jako byly důvody výše uvedené. Pronajímatel mohl rovněž žádat o přivolení ke zrušení nájemního poměru bez výpovědi a to v případě, že nájemce užíval byt přes výstrahu tak, že pronajímateli vznikala značná škoda.

Touto právní úpravou začalo rozlišení právního režimu bytů v činžovních domech a v rodinných domcích a zvýhodnění právnických osob. Práva pronajímatele byla deformována, neboť zde nebyla uvedena všeobecná potřeba pronajímatele a jeho příbuzných nastěhovat se do vlastní nemovitosti – tato potřeba byla uznána jen u rodinného domku a to pouze týkala-li se přímo pronajímatele nebo jeho ženatých (vdaných) dětí. Přivolení k výpovědi bylo vázáno na další podmínky jako např. uvážení poměrů jak pronajímatele, tak nájemce, nebo na hlediska blíže nespecifikovaná, kterými bylo např. plnění úkolů jednotného hospodářského

plánu, umožňující velmi účelový výklad. Vyklizení bytu bylo v zásadě vázáno na zajištění náhradního bytu, který byl *conditio sine qua non* pro provedení exekuce, přičemž výraznou roli zde sehrával místní národní výbor<sup>47</sup>.

Tato právní úprava platila až do 1. dubna 1964, kdy nabyt účinnosti zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník a zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.

Bytová problematika byla dále upravena **zákonem č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty**, kterým byl zrušen zákon č. 138/1948 Sb. Stěžejní úkoly v oblasti bytového práva zajišťovaly nadále především místní národní výbory, neboť právě ty měly mít nejlepší možnost hospodařit s byty na základě posouzení místních podmínek a se znalostí poměrů každého jednotlivého občana a to s přihlédnutím k rozvoji národního hospodářství. K plnění těchto cílů jim pomáhala ohlašovací povinnost vlastníků domů a uživatelů bytů, kdy byly vytvářeny seznamy osob - uchazečů o byt (místní seznamy, seznamy zaměstnanců organizací, seznamy vojáků z povolání a příslušníků ministerstva vnitra, seznamy družstevníků), byly vedeny pořadníky, na jejich základě byly uchazečům přidělovány byty, přičemž důraz byl kladen zejména na naléhavou bytovou potřebu uchazeče o byt a význam jeho práce. Z tohoto přidělovacího práva byly vyňaty vojenské byty, domovnícké byty, byty v domech družstev při prvním pronájmu vystavené po 1. 1. 1957, byty v rodinném domku, pokud vlastník domku prohlásil, že se do bytu sám nastěhuje nebo v něm ubytuje své ženaté (vdané) dítě nebo rodiče a od účinnosti jeho novely realizované zákonem č. 147/1961 Sb. tj. od 14. 12. 1961 i byty vystavené stavebními bytovými družstvy.

Nájemní vztah byl plně ovládán principy veřejného práva na úkor práva soukromého, což dokládá například skutečnost, že nájemní poměr mezi vlastníkem domu a osobou, jíž byl byt přidělen, vznikal rozhodnutím národního výboru o přidělení bytu. Místní národní výbor mohl dát rovněž uživateli bytu na základě zákonem stanovených podmínek příkaz k jeho vyklizení. Obdobně směny bytů bylo možné realizovat pouze s přivolením místního národního výboru.

Místní národní výbor mohl v příkazu k vyklizení prohlásit za zrušené nájemní smlouvy, jestliže

- uživatelé, kteří se dohodli na směně bytů, si bez vážných důvodů nevymění předmětné byty ve stanovené lhůtě;

---

<sup>47</sup> Dle § 556 z. č. 142/1950 Sb., občanský soudní řád bylo možné provést exekuci vyklizením, pouze pokud pronajímatel prokázal na základě potvrzení místního národního výboru, že je pro nájemce a osoby s ním bydlící zajištěn náhradní byt.



- nájemník se do 15 dnů po vzniku nájemního poměru bez vážných důvodů nenastěhoval do přiděleného bytu, ani nezačal s jeho úpravou (§ 23);

- byt, v němž jeho uživatel, který nemá jiný byt, bez vážných důvodů nebydlí nebo bydlí jen občas;

- zemřel uživatel bytu a byt nebyl vyklizen do jednoho měsíce po jeho smrti;

- uživatel má dva byty a druhý byt není obytná místnost v rodinném domku na venkově užívaná pro zotavení nebo za účelem ošetření zahrady a bydlí-li v jiné obci, než ve které je domek;

- uživatel užíval byt, který splňoval parametry bytu nadměrného<sup>48</sup>;

- nájemník nezaplatil nájemné za minimálně 3 měsíce a to ani v dodatečné 15 denní lhůtě, nebo pokud nezaplatil místní poplatek z bytu za 6 měsíců a přesahuje-li dlužná částka tohoto poplatku nájemné za 3 měsíce;

- nájemník nebo člen jeho domácnosti byl odsouzen pro trestný čin spáchaný v souvislosti se soužitím v domě na jeho spoluobyvatelích nebo byl potrestán pro porušení základních pravidel společenského soužití v domě;

- manželé při rozvodu manželství nedojdou k dohodě o společném bytě, mohlo být jednomu z nich uloženo se vystěhovat;

- byt byl získán protiprávně, tj. v rozporu s předpisy o hospodaření s byty nebo na podkladě nepravdivých nebo neúplných údajů anebo tím, že dosáhl přidělení bytu trestným činem.

Místní národní výbor mohl nařídit vyklizení a prohlásit za zrušené nájemní smlouvy z důvodu obecného zájmu (§ 56)

- měla-li se budova v socialistickém vlastnictví zcela nebo z části použít k uskutečnění podrobného nebo zastavovacího plánu nebo k provedení asanace nebo v naléhavém zájmu socialistické výstavby k jiným účelům než k bydlení;

- došlo-li u jiné budovy vyvlastněním k přechodu vlastnického práva nebo k omezení výkonu tohoto práva, aby se budovy mohlo zcela nebo z části použít pro výše uvedené účely;

---

<sup>48</sup> Za nadměrný se dle § 52 považoval byt, jehož úhrn podlahové plochy obytných místností činil nejméně dvojnásobek výměry vypočtené podle § 69 odst. 1, nebo přesahoval-li úhrn podlahové plochy obytných místností výměru vypočtenou podle § 69 odst. 1 o plochu, která se rovná alespoň ploše dvou nebo více obytných místností tohoto bytu. Výměra definovaná § 69 činila z úhrnu podlahové plochy obytných místností na uživatele bytu a každého dalšího příslušníka jeho domácnosti více než 12 m<sup>2</sup>; bydlel-li v bytě s jeho uživatelem aspoň jeden příslušník jeho rodiny, připočítávalo se k součtu této výměry podlahových ploch ještě 6 m<sup>2</sup>. Z bytu, jež tvořilo toliko jediná obytná místnost a v němž bydlela pouze jedna osoba, podlahová plocha této místnosti, po případě s připočtením podlahové plochy přímo osvětlené a přímo větratelné neobytné kuchyně, přesahuje 20 m<sup>2</sup>. Přitom se nepřihlíželo k obytným místnostem, jichž se užívalo k jiným účelům než k bydlení.

- byla-li budova nebo její část přikázána do užívání podle § 13 vládního nařízení č. 50/1955 Sb., o některých opatřeních k zajištění zemědělské výroby.

Ve všech výše uvedených případech musel být uživateli bytu, který byl povinen jej na základě příkazu k vyklizení vyklidit, stejně i osobám, které s ním bydleli a příslušníkům jeho domácnosti, přidělen náhradní byt<sup>49</sup>. V určitých v zákoně definovaných případech mohlo být místo náhradního bytu poskytnuto pouze náhradní ubytování (např. bydlel-li uživatel bytu bez vážných důvodů v bytě jen občas, dále nebyly-li rozvedenému manželovi při rozvodu svěřeny do výchovy jeho nezletilé děti, či šlo-li o soby bydlící v bytě vedle uživatele a příslušníků jeho domácnosti). Výkonný orgán místního národního výboru vydal příkaz k vyklizení bytu rovněž v případě, že dotyčná osoba dosáhla přidělení bytu v rozporu s předpisy o hospodaření s byty nebo na základě neúplných údajů či trestným činem. V těchto případech pak uživatel bytu neměl nárok na náhradní bydlení ani ubytování.

Proti rozhodnutí místního národního výboru, kterým byl vydán příkaz k vyklizení, se mohl uživatel bytu ve lhůtě 15 dnů odvolat, přičemž toto odvolání mělo odkladný účinek. Příkaz k vyklizení se stal vykonatelným jen tehdy, potvrdil-li jej okresní soud. Lhůta pro vyklizení nesměla být u protiprávně získaných bytů kratší než 3 dny a v ostatních případech pak nesměla být kratší než 15 dnů.

Novelizací zákona č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty realizovanou **zákonem č. 147/1961 Sb.** byl rozšířen okruh bytů vyňatých z přidělovacího práva i na byty vystavené stavebními bytovými družstvy nebo jednotnými zemědělskými družstvy a podnikové byty vystavené z vlastních prostředků podniků. Dále byl upraven důvod, pro který mohl místní národní výbor prohlásit za zrušené nájemní smlouvy a to v případě vyměněných bytů, byla-li směna sjednána ze zjištěných důvodů nebo jen na oko, aby se zastřelo obejití ustanovení tohoto zákona. Nově mohl místní národní výbor prohlásit za zrušené nájemní smlouvy ve prospěch vlastníka rodinného domku, kdy mohl vydat příkaz k vyklizení bytu nájemníkovi, který bydlel v rodinném domku a bez řádného důvodu odmítal svůj byt uvolnit pro nastěhování vlastníka tohoto domku nebo jeho ženatého (vdaného) dítěte, přestože nájemník měl možnost se přestěhovat do jiného bytu, který měl náležitosti náhradního bytu (§ 62).

---

<sup>49</sup> Parametry, které musí splňovat náhradní byt a náhradní ubytování byly stanoveny v § 62 a 63.

K provedení tohoto zákona byla vydána vyhláška ministerstva místního hospodářství č. 57/1957 Ú.l. a vyhláška Ústředního úřadu pro věci národních výborů č. 10/1962 Sb., v nichž byly blíže vymezeny některé pojmy, dále účast výkonných orgánů místních národních výborů při soudním řízení o výpovědi chráněných nájmu a o výkonu soudní exekuce vyklizením bytu. Ve druhé uvedené byla dále zakotvena těsná spolupráce národních výborů s Revolučním odborovým hnutím zejména při sestavování a schvalování pořadníků a celkovém rozdělování bytového fondu.

Na konci padesátých let docházelo k masivnímu nucenému převodu vlastnictví velkého počtu činžovních domů soukromých vlastníků na stát, čímž došlo k vytvoření dominantního vlastnictví státu v této oblasti. Bydlení se postupně mělo stát zcela bezplatných a plně dostupným<sup>50</sup>.

### **1.9. Období let 1964 – 1991**

Trend započatý v předchozím období vyústil v úpravu státem regulovaného bytového hospodářství danou zejména zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, a zákonem č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty. Tyto právní předpisy upravovaly poměry uživatele bytu způsobem velmi odlišným od dnešní právní úpravy. Nosnou myšlenkou těchto předpisů bylo, že péče o spravedlivé hospodaření s byty a o jejich účelné využívání je předním úkolem národních výborů, které jej plnily za široké účasti pracujících a v úzké spolupráci se státními orgány i hospodářskými a společenskými organizacemi, zejména s Revolučním odborovým hnutím (§ 1 odst. z. č. 41/1964 Sb.). Z předchozí úpravy byla převzata ohlašovací povinnost vlastníků domů a uživatelů bytů, dále vedení seznamů uchazečů o byt a pořadníků na byt a s tím související přidělovací právo místního národního výboru.

Počínaje 1. dubnem 1964 se institut nájmu bytu proměnil v institut osobního užívání bytu<sup>51</sup> a namísto výpovědi z nájmu bytu byl zaveden institut zrušení práva užívat byt. Prakticky šlo o institut opravňující jednotlivce k užívání majetku ve státním a družstevním vlastnictví a to formou blížící se obsahem věcným právům k věci cizí, šlo tedy o jakési kvazivlastnictví<sup>52</sup>. Uvedené bylo odrazem sociálně politické situace, kdy k 1. dubnu 1964 byla již většina domů v tzv. státním socialistickém vlastnictví. Bytové hospodaření i nadále fungovalo na administrativním a přidělovacím principu. Nájemní byty se na základě této

---

<sup>50</sup> SALAČ, 2003, op. cit., s. 32.

<sup>51</sup> § 152 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 3. 1983.

<sup>52</sup> KUKLÍK, 2009, op. cit., s. 558.

právní úpravy „přidělovaly“ ve správním řízení a nájem bytu nevznikal smluvním ujednáním, ale rozhodnutím úřadu. Právní úprava bytového práva tedy byla i nadále ovládána veřejným právem na úkor práva soukromého.

**Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník**, ve znění účinném do 31. 12. 1991 upravoval bytovou oblast v části třetí nazvané osobní užívání bytů, jiných místností a pozemků (§ 152 až 189). Tato úprava byla dále konkretizována v **zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty**, a na něj navazujícími vyhláškami č. 60/1964 Sb. a č. 177/1964 Sb.

Právo občana užívat byt vznikalo dohodou o odevzdání a převzetí bytu sjednanou mezi organizací<sup>53</sup> a občanem, přičemž právo občana na uzavření této dohody vznikalo na základě rozhodnutí o přidělení bytu vydaným místním národním výborem nebo jiným orgánem příslušným podle předpisů o hospodaření s byty<sup>54</sup> (§ 154 odst. 1 a § 155 odst. 1 občanského zákoníku). Toto právo vznikalo dnem, kdy se rozhodnutí o přidělení bytu stalo vykonatelným, byl-li byt v té době již vyklizen, jinak dnem jeho vyklizení (§ 28 odst. 4 z. č. 41/1964 Sb.). O dohodě o odevzdání a převzetí bytu byl sepsán zápis, ve kterém bylo uvedeno rozhodnutí o přidělení bytu, předmět a rozsah práva užívat byt včetně jeho příslušenství, určena výše úhrady za užívání a za služby, popřípadě uveden způsob určení úhrady, a popsán stav bytu (§ 155 odst. 2 občanského zákoníku). Zákon o hospodaření s byty umožňoval, aby uživatel bytu přenechal část jím užívaného bytu k užívání jinému občanu, ovšem pouze se svolením místního národního výboru, případně organizace hospodařící s tímto bytem nebo orgánu ministerstva vnitra.

Osobní užívání bytu bylo vždy bez určení doby užívání, tedy na dobu neurčitou. Právo užívání bytu mohlo zaniknout z následujících důvodů:

1. písemnou dohodou mezi organizací a uživatelem (§ 183 občanského zákoníku)
2. písemným oznámením uživatele (§ 183 občanského zákoníku)
3. rozhodnutím soudu na návrh organizace (§ 184 občanského zákoníku)
4. rozhodnutím národního výboru (§ 185 občanského zákoníku)

Pravomoc zrušit právo užívat byt tedy byla rozdělena mezi národní výbor a soud. Soud mohl na návrh organizace zrušit právo užívat byt v těchto případech:

1. jednalo-li se o byt trvale určený pro ubytování pracovníka organizace, jestliže dosavadní uživatel pro ni přestal pracovat a tato organizace naléhavě potřebovala byt pro jiného svého pracovníka;

---

<sup>53</sup> Dle § 18 zákona č. 40/1964 Sb. *“Socialistickými organizacemi jsou státní, družstevní a společenské organizace, jakož i jiné organizace, jejichž činnost přispívá k rozvoji socialistických vztahů.”*

<sup>54</sup> Např. orgánem vojenské správy, představenstvem jednotného zemědělského družstva, organizací hospodařící s podnikovými byty.

2. porušoval-li uživatel nebo ti, kdo s ním bydlí, přes výstrahu hrubě zásady socialistického soužití nebo své povinnosti, zejména tím, že neplatil úhradu za užívání bytu nebo za služby po dobu delší než tři měsíce;

3. měl-li uživatel dva byty a nejednalo se o významného vědeckého nebo uměleckého pracovníka, veřejného činitele nebo případy zvláštního zřetele hodné<sup>55</sup>;

4. neužíval-li uživatel byt bez vážných důvodů nebo užíval-li ho jen občasně.

Místní národní výbor mohl zrušit právo užívat byt

1. jednalo-li se o byt nadměrný<sup>56</sup>;

2. bylo-li třeba s bytem nebo domem naložit tak, že byt nešlo dále užívat;

3. z důvodu obecného zájmu (dle § 39 a 40 z. o hospodaření s byty);

4. ve prospěch vlastníka rodinného domku, které bylo možno využít rovněž pro jeho ženaté nebo vdané děti, avšak pouze za podmínky, že uživatel bytu bydlel výhodněji než vlastník rodinného domku nebo tyto jeho děti;

5. příkazem k vystěhování z bytu získaného protiprávně, tedy nastěhoval-li se do něj někdo bez rozhodnutí místního národního výboru nebo jiného příslušného orgánu, nebo který získal na základě neúplných nebo nepravdivých údajů (§ 157 občanského zákoníku a § 41 z. o hospodaření s byty).

Proti rozhodnutí místního národního výboru o zrušení práva užívat byt bylo možné podat odvolání, k jehož podání však byla aktivně legitimována pouze organizace hospodařící s byty, popřípadě orgán vojenské správy nebo orgán ministerstva vnitra, nikoli uživatel bytu (§ 42 odst. 1 z. o hospodaření s byty). Totéž platilo i o odvolání proti příkazu k vystěhování. Vlastník rodinného domku mohl podat odvolání pouze proti rozhodnutí o zrušení práva užívat byt z důvodu, který byl v jeho prospěch dle § 40 z. o hospodaření s byty, avšak proti rozhodnutí o zrušení práva užívat byt z jiného důvodu ani proti příkazu k vystěhování se odvolat nemohl (§ 42 odst. 2 z. o hospodaření s byty).

Uživatel, jehož právo užívat byt bylo zrušeno, byl povinen byt vyklidit, přičemž lhůta k vyklizení nesměla být kratší než 15 dnů a v případě bytu získaného protiprávně nesměla být kratší než 3 dny (§ 43 odst. 1 z. o hospodaření s byty).

V zákoně o hospodaření s byty nalezneme též definici nadměrného bytu<sup>57</sup>, obytného domu, rodinného domku, bytu či obytné místnosti. Tento zákon dále upravoval podmínky pro přidělení náhradního bytu, náhradního ubytování jakož i možnosti jejich nepřidělení.

---

<sup>55</sup> Dle § 8 vyhl. č. 45/1964 Sb. se za druhý byt nepovažovala jednotlivá obytná místnost nebo část bytu v rodinném domku, kterou vlastník užívá pro zotavení nebo zotavení své rodiny anebo za účelem ošetření

<sup>56</sup> Dle § 38 zákona č. 41/1964 Sb. byl nadměrný byt takový, kde na osobu připadalo více než 18 m<sup>2</sup> plochy a bydlelo-li v domácnosti více osob, zvýšil se jejich společný limit o 6 m<sup>2</sup>.

Zákon o hospodaření s byty se nevztahoval na:

- byty v budovách, které užíval cizí stát pro účely svého zastupitelského úřadu nebo pro ubytování jeho představitelů a zaměstnanců a na byty těchto osob v jiných domech, pokud nebyly československými státními občany,

- byty v budovách, které užívaly orgány mezinárodních organizací a institucí a na byty členů a zaměstnanců jejich orgánů, pokud jim příslušely diplomatické výsady a imunity,

- budovy určené k přechodnému ubytování, internáty a budovy ústavů sociální a zdravotnické péče a jiných výchovných ústavů a zařízení,

- vojenské objekty, vojenská sídliště se zvláštním určením a objekty ozbrojených složek ministerstva vnitra,

- byty vystavěné stavebními bytovými družstvy.

**Vyhláška č. 177/1964 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení uvedeného zákona o hospodaření s byty, stanovila, kdy se ustanovení zákona o zrušení práva užívat byt z důvodů nadměrnosti nepoužije a způsob zjišťování podlahové plochy obytných a vedlejších místností bytu.

Další důvod ke zrušení práva užívat byt byl nově zakotven v zákonném opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. **15/1970 Sb.** dle něhož od 11. 3. 1970 zaniklo právo osobního užívání bytu občana, který se k tomuto dni protiprávně zdržoval mimo území Československé socialistické republiky. Občan, jehož právo užívat byt zaniklo na základě tohoto zákonného opatření, neměl nárok na náhradní byt ani náhradní ubytování. Na základě potvrzení vydaného příslušným orgánem ministerstva vnitra pak byl takovýto byt přidělen novému zájemci podle ustanovení zákona o hospodaření s byty a ustanovení občanského zákoníku.

Nařízení vlády stanovila případy, kdy bylo možno přidělit byt ve státním zájmu<sup>58</sup>.

---

<sup>57</sup> Dle § 38 zákona č. 41/1964 Sb. byl nadměrným takový byt, v němž z úhrnu podlahové plochy obytných místností na uživatele bytu a na každého dalšího příslušníka jeho domácnosti připadalo více než 18 m<sup>2</sup>, přičemž bydlel-li s uživatelem bytu ještě další příslušník, připočítávalo se dalších 6 m<sup>2</sup> a byl-li byt tvořen pouze jednou místností, bydlel v něm uživatel sám, pak přesahoval-li 30 m<sup>2</sup>. Dle uvedeného kritéria byl tedy pro tříčlennou rodinu byt o více než 60 m<sup>2</sup> obytných místností nadměrným.

<sup>58</sup> Nařízení vlády ČSR č. 36/1969 Sb., kterým se stanoví další případy, kdy lze přidělit byt ve státním zájmu, nařízení vlády ČSR č. 88/1970 Sb., o doplnění vládního nařízení č. 36/1969 Sb., kterým se stanoví další případy, kdy lze přidělit byt ve státním zájmu, ve znění nařízení vlády České socialistické republiky č. 88/1970 Sb., nařízení vlády ČSR č. 85/1986 Sb., o doplnění vládního nařízení č. 36/1969 Sb., kterým se stanoví další případy, kdy lze přidělit byt ve státním zájmu, ve znění nařízení vlády České socialistické republiky č. 88/1970 Sb. a nařízení vlády České socialistické republiky č. 1/1985 Sb. a nařízení vlády ČR č. 205/1990 Sb., kterým se stanoví další případy, kdy lze

Právní úprava bytového práva přijatá v roce 1964 zůstala jen s minimálními úpravami v platnosti až do roku 1991. Uvedených téměř 30 let velmi ovlivnilo názory laické i odborné veřejnosti, což zkomplikovalo zavedení nových pravidel, zejména přechod k soukromoprávní úpravě bytové práva, jak bude popsáno níže.

### 1.10. Období let 1992 – 2013

Pádem komunistického režimu v roce 1989 začal návrat české společnosti ke svobodě a demokracii, jehož výsledkem byla hluboká celospolečenská změna. Tato změna se projevila i přijímáním nových právních předpisů reflektujících novou společenskou a hospodářskou situaci. V oblasti bytového práva byla významná novela občanského zákoníku realizovaná zákonem č. 509/1991 Sb., která znamenala návrat ke klasickému institutu nájemní smlouvy spolu se zvláštními ustanoveními o nájmu bytu, a dále zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, jakož i řada dalších souvisejících právních předpisů, jejichž cílem bylo napravit destrukci vlastnického práva, k níž došlo v 50. - 80. letech 20. století.

Velká novela občanského zákoníku provedená **zákonem č. 509/1991 Sb.**, který nabyt účinnosti dnem 1. ledna 1992, zrušila zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, a odstranila nejzávažnější nedostatky úpravy nájemního bydlení související s novou společenskou situací a změnami, které nastaly po roce 1989. Došlo k odstranění dosavadního administrativního zasahování do nájemních vztahů. Direktivní zasahování státu do obsazování bytů a povolování dispozic s byty bylo v souladu se zásadami smluvní volnosti nahrazeno tak, že nájem bytu vznikl vždy na základě smlouvy, kterou uzavíral pronajímatel s nájemcem na dobu neurčitou nebo určitou (§ 685 odst. 1). Další změnou byla skutečnost, že nájem bytu již nemohl zrušit orgán státní správy. Došlo též k terminologické očištění právní úpravy, kdy místo pojmu právo společného užívání bytu byl zaveden institut společného nájmu bytu a společného nájmu bytu manžely, neboť § 871 obsahoval výkladové pravidlo pro transformaci osobního užívání prostorů a do formy nájemního popř. podnájemního vztahu<sup>59</sup>.

---

přidělit byt ve státním zájmu, kterým byla zrušena všechna předchozí nařízení vlády o přidělování bytu ve státním zájmu.

<sup>59</sup> Dle § 871 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. se právo osobního užívání bytu a právo užívání jiných obytných místností a místností nesloužících k bydlení vzniklé podle dosavadních předpisů, které trvá ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, mění dnem účinnosti tohoto zákona na nájem a společné užívání bytu a společné užívání bytu manžely se mění na společný nájem. Dále dle jeho § 871 odst. 2 se právo užívání části bytu mění na podnájem s tím, že jej nelze vypovědět po dobu jednoho roku od účinnosti tohoto zákona.

Novela však nezrušila ochranu nájemců<sup>60</sup> projevující se především tím, že nájem bytu bylo možno ze strany pronajímatele vypovědět jen z určitých důvodů, které byly taxativně stanoveny přímo v zákoně, a to pouze se souhlasem soudu a při zajištění bytové náhrady. Ochrana nájemců tak zůstala zachována, přičemž byl rozšířen okruh osob, pro které pronajímatel mohl požadovat uvolnění bytu dosavadním nájemcem.

Pronajímatel tak mohl dle § 711 odst. 1 vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu a to jen z těchto důvodů:

1. potřeboval-li byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;

2. přestal-li nájemce vykonávat práci, ke které je nájem služebního bytu vázán a pronajímatel potřeboval byt pro jiného nájemce, který bude tuto práci vykonávat;

3. porušoval-li nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě dobré mravy v domě;

4. porušoval-li nájemce hrubě své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění spojená s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce;

5. bylo-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nebylo možné užívat nebo vyžadoval-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nešlo byt nebo dům delší dobu dále užívat;

6. šlo-li o byt, který souvisí stavebně s prostory, určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti, a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chtěl tento byt užívat;

7. měl-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, kdy na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;

8. neužíval-li nájemce byt bez vážných důvodů.

V písemné výpovědi musela být uvedena lhůta, kdy měl nájem skončit. Výpovědní lhůta nesměla být kratší než tři měsíce a musela skončit ke konci kalendářního měsíce. Nebyla-li ve výpovědi lhůta uvedena, skončil nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhému účastníkovi (§ 710 odst. 3). V přivolení k výpovědi soud současně určil, ke kterému datu nájemní poměr skončí, a zároveň rozhodl, že je nájemce povinen byt vyklidit nejpozději do 15 dnů po uplynutí výpovědní lhůty. Pokud měl nájemce právo na náhradní byt či ubytování, rozhodl soud, že je povinen byt vyklidit do 15 dnů po jeho zajištění (§ 711 odst. 2).

---

<sup>60</sup> Ustanovení § 685 odst. 1 obsahovalo výslovnou proklamaci „nájem bytu je chráněn“.



Občanský zákoník neobsahoval výslovné ustanovení o způsobu realizace výpovědi pronajímatele a jejím vztahu k soudnímu rozhodnutí o přivolení k výpovědi. Pronajímatel tedy mohl výpověď nájemci doručit a současně nebo následně musel podat návrh na zahájení soudního řízení, kterým se domáhal vydání rozhodnutí o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. K zániku nájemního vztahu výpovědi pronajímatele tedy byla nezbytná jednak existence platné výpovědi jako hmotněprávního úkonu a současně i pravomocné soudní rozhodnutí o přivolení této výpovědi z nájmu bytu. Pronajímatel však mohl spojit výpověď představující hmotněprávní úkon s procesněprávním úkonem, kterým byl návrh na zahájení řízení, neboť výpověď mohla být začleněna přímo do návrhu pronajímatele na zahájení řízení o přivolení k výpovědi nájmu<sup>61</sup>. Výpověď byla platná v okamžiku, kdy splňovala obecné a specifické náležitosti právních úkonů a účinnou se stala okamžikem pravomocného rozhodnutí soudu, který přivolil k výpovědi nájmu bytu<sup>62</sup>. Výpovědní lhůta začala běžet až prvního dne následujícího měsíce po pravomocném rozhodnutí soudu, kterým přivoluje k výpovědi z nájmu bytu.

Doplnění této úpravy přinesla novela realizovaná **zákonem č. 102/1992 Sb.**<sup>63</sup>, která je významná z hlediska úpravy výpovědních důvodů z nájmu bytu ve vztahu k zajišťování bytových náhrad. Tímto zákonem byla definována působnost obcí při zajišťování bytové náhrady v případě, kdy pronajímatel, který vypověděl nájem bytu s přivolením soudu, nebo ten, v jehož prospěch byla rozhodnutím soudu stanovena jiným osobám povinnost vyklidit byt a zajistit bytovou náhradu, nemohli zajistit nájemci bytovou náhradu. V takovém případě mohli požádat o zajištění této náhrady u obce, na jejímž území se nachází byt, který měl být vyklizen. Zajišťování bytové náhrady patřilo do samostatné působnosti obce (§ 2 odst. 2). Obec zajišťovala bytovou náhradu tím, že navrhla nájemci uzavření smlouvy o nájmu bytu, který je v jejím vlastnictví, popřípadě uzavřela smlouvu o nájmu bytu v domě jiné právnické osoby ve prospěch osoby, která byla povinna byt vyklidit.

Zákon rovněž v § 6 stanovil pravidla po poskytování bytové náhrady v případech zániku nájmu bytu sjednaného na dobu určitou výpovědí před uplynutím sjednané doby.

---

<sup>61</sup> Srov. Rozhodnutí Vrchního osudu v Praze ze dne 28. 2. 1994, sp. zn. 2 Cdo 3/94 - „*Návrh na vydání rozsudku, aby soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu, je procesní úkonem, který v sobě nezahrnuje bez dalšího zároveň výpověď z nájmu bytu jako hmotněprávní úkon. Výpověď nájmu bytu může být obsažena v návrhu na zahájení soudního řízení o přivolení k výpovědi nájmu, doručením tohoto návrhu nájemci je výpověď nájmu účinná.*“

<sup>62</sup> Dle § 47 platí, že pokud zákon stanoví, že ke smlouvě je třeba rozhodnutí příslušného orgánu, je smlouva účinná tímto rozhodnutím.

<sup>63</sup> Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

V takovém případě měl nájemce právo na bytovou náhradu v rozsahu jako při zániku nájmu bytu, avšak pouze po dobu, na kterou byl nájem původně sjednán. Byl-li však nájem bytu sjednaný na dobu určitou delší deseti let, měl nájemce právo na bytovou náhradu i po uplynutí této doby, pokud po uzavření nájemní smlouvy nastaly na jeho straně takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady.

Zákon dále definoval pojem služební byt, byt zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.

Novelou občanského zákoníku realizovanou **zákonem č. 264/1992 Sb.** byl založen nový výpovědní důvod, který se týkal bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení. Takovýto nájem bytu bylo možné vypovědět pouze v případě, že nájemcem nebyla zdravotně postižená osoba, přičemž nájem bylo možné vypovědět jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, nebo jeho právního nástupce nebo souhlasu příslušného orgánu republiky, který podle zákonů národních rad uzavření smlouvy o jeho nájmu doporučil.

Druhá významná novelizace občanského zákoníku byla realizovaná zákonem č. 267/1994 Sb. zachovala institut chráněného nájmu, avšak snažila se omezit jeho zneužití. Došlo k úpravě textace výpovědního důvodu v případě služebního bytu<sup>64</sup> a ke zpřísnění výpovědního důvodu v případě, kdy nájemce byt neužíval, když nyní byl tento výpovědní důvod dán i tehdy, pokud byt bez vážných důvodů užíval jen občas [§ 711 odst. 1 písm. h)]. Novela dále rozšířila možnost samostatné úvahy soudu při posuzování přiměřenosti náhradního bytu tak (viz „*soud může z důvodu zvláštního zřetele hodných rozhodnout...*“), aby soud mohl přihlídnout k podmínkám konkrétního případu a v odůvodněných případech rozhodnout, že nájemci nebude poskytnut náhradní byt ani náhradní ubytování. Tato úprava zpřísnila podmínky poskytování bytových náhrad za služební byty, jejichž uživatelé bez vážných důvodů přestali pro pronajímatele pracovat. Novela dále zavedla sankci proti těm pronajímatelům, kteří zneužili výpovědního důvodu tím, že uvolněný byt nevyužili k účelu, pro který soud k výpovědi přivolil, když v takovém případě mohl soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu, a dále mohl soud uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a

---

<sup>64</sup> § 710 odst. 3 písm. b) nově zněl „*jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat*“.

z bytu náhradního, a to až za dobu pěti let (§ 711 odst. 5). Smyslem těchto úprav bylo upravit vztahy mezi pronajímateli a nájemci bytů tak, aby odpovídaly současným podmínkám při respektování oprávněných zájmů obou stran nájemního poměru.

Třetí velmi významnou novelou občanského zákoníku realizovanou **zákonem č. 107/2006 Sb.** došlo k výraznějšímu posílení práv pronajímatele, neboť nově mohl pronajímatel v zákonem stanovených případech vypovědět nájem bytu i bez přivolení soudu, pokud byly splněny zákonem stanovené podmínky. Tyto změny měly směřovat k postupnému uvolňování trhu s byty, k narovnání vztahu nájemce a pronajímatele, v nichž se promítala deformace vyplývající z dříve uplatňované regulace. Nová úprava umožnila přísnější postup vůči těm nájemcům, kteří porušují své povinnosti, zejména neplacením nájemného a oslabila prolongování nájemních vztahů<sup>65</sup>. I po této novele však občanský zákoník poskytoval stále širokou ochranu nájemců bytů, včetně přechodu nájmu na osoby blízké v přímé linii (§ 713).

I nadále zůstala zakotvena ochrana nájemce mající svůj základ v premise, že pronajímatel může vypovědět nájem bytu pouze z důvodů uvedených v zákoně. Jak bylo výše nastíněno, novum úpravy spočívá ve skutečnosti, že v určitých, zákonem taxativně definovaných, případech mohl pronajímatel vypovědět nájem bytu i bez přivolení soudu a pokud nájemce s výpovědí nesouhlasil, mohl se obrátit na soud. Zákon ve svém § 711 odst. 2 taxativně definoval tyto případy:

1. nájemce, nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušovali dobré mravy v domě;

2. nájemce hrubě porušoval 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 nedoplatil peněžní prostředky na účtu sloužící k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu na původní výši v případech, kdy pronajímatel tyto peněžní prostředky v souladu s § 686a odst. 3 oprávněně čerpal;

3. měl-li nájemce dva nebo více bytů, pokud na něm nešlo spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden z nich;

4. neužíval-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo jej bez vážných důvodů užíval jen občas;

5. jednalo-li se o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce nebyl zdravotně postižená osoba.

---

<sup>65</sup> Dle § 710 odst. 3 nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím této doby

V uvedených případech tedy k zániku nájmu bytu nebyl již nezbytný souhlas soudu a postačilo doručení písemné výpovědi nájemci. Zákon stanovil podstatné náležitosti, které výpověď musela obsahovat, a jejich nedodržení stíhal absolutní neplatností. Ve výpovědi musel být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta, poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu a závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu, pakliže mu podle zákona měla náležet (§ 711 odst. 3). Výpovědní lhůta nesměla být kratší než tři měsíce, musela skončit ke konci kalendářního měsíce a začínala běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena (§ 710 odst. 2).

Nájemce byl povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování, pokud na něj měl právo. Jestliže však podal ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi, nebyl povinen byt vyklidit do ukončení řízení pravomocným rozhodnutím soudu (§ 711 odst. 4 a 5).

Druhou skupinu výpovědních důvodů pak představovaly ty, při jejichž splnění mohl pronajímatel vypovědět nájem bytu pouze s přivolením soudu. Dle § 711a odst. 1 se jednalo o tyto případy:

1. pronajímatel potřeboval byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, rodiče nebo sourozence;
2. nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřeboval služební byt pro jiného nájemce, který pro něho měl pracovat;
3. z důvodu veřejného zájmu bylo potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že jej nebylo možno užívat, nebo vyžadoval-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění jej nebylo možno delší dobu užívat;
4. souvisel-li byt stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chtěl tento byt užívat.

V uvedených případech tedy o zániku nájmu bytu musel rozhodnout soud, přičemž pronajímatel byl povinen doručit nájemci písemnou výpověď z nájmu bytu, v níž musel být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta, která nesměla být kratší než tři měsíce, musela skončit ke konci kalendářního měsíce a začínala běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena (§ 711a odst. 2). Nájemce byl povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování (§ 711a odst. 6). V případě, že se jednalo o výpověď z nájmu bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení, bylo možné takový nájem vypovědět jen po předchozím souhlasu

toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení či právního nástupce takové osoby (§ 711a odst. 5).

Specifickým případem byl nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele (§ 710 odst. 4). V takovém případě skončil nájem bytu posledním dnem kalendářního měsíce následující po měsíci, v němž nájemce pro pronajímatele přestal práce vykonávat. Avšak přestal-li nájemce tyto práce vykonávat z vážného důvodu na své straně, změnil se nájem tohoto bytu na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce pro pronajímatele přestal práce vykonávat. Zákon demonstrativně uváděl okruh skutečností, které bylo možno subsumovat do této kategorie – jednalo se např. o splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, dále nemohl-li nájemce dle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj neměl jinou vhodnou práci, nebo skončil-li pracovní poměr výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn (§ 710 odst. 6).

V závislosti na konkrétních výpovědních důvodech měl nájemce právo na zajištění náhradního bytu, přiměřeného náhradního bytu, náhradního ubytování či pouze přístřeší. Touto novelizací došlo k rozšíření možností poskytnout nájemci pouze přístřeší představující provizorium sloužící k bezprostřednímu, krátkodobému a přechodnému vyřešení bydlení nájemce<sup>66</sup>. Jednalo se zejména o případy, kdy nájemce porušoval své povinnosti vyplývající z nájmu bytu a nájem bytu bylo možné vypovědět i bez přivolení soudu (pokud soud nerozhodl jinak) či přestal-li nájemce vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů a pronajímatel potřeboval služební byt pro jiného nájemce, který pro něho měl pracovat. V případech, kdy bylo možné ukončit nájemní poměr bytu pouze s přivolením soudu, měl nájemce právo na přiměřený náhradní byt<sup>67</sup>, avšak soud z důvodů zvláštního zřetele hodných mohl určit, že nájemci přísluší pouze náhradní byt či náhradní ubytování<sup>68</sup>. Měl-li nájemce právo na bytovou náhradu, nebyl povinen se z bytu vystěhovat a vyklidit jej, dokud mu nebyla odpovídající bytová náhrada zajištěna (§ 712 odst. 6).

Další novela občanského zákoníku provedená **zákonem č. 132/2011 Sb.** v zájmu zmírnění dopadu možné výpovědi bez přivolení soudu zavedla tzv. „sociální klauzuli“

---

<sup>66</sup> Dle § 712 odst. 5 se přístřeším rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby.

<sup>67</sup> Dle § 712 odst. 2 se přiměřeným náhradním bytem rozumí byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti a který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit.

<sup>68</sup> Dle § 712 odst. 4 se náhradním ubytováním rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce).

chránící osoby starší 70 let, neboť v případě výpovědního důvodu týkajícího se bytu zvláštního určení, který postihoval nájemce, který nebyl zdravotně postiženou osobou, avšak dosáhl stanoveného věku, již není možné tohoto důvodu použít [§ 711 odst. 2 písm. e)]. Novela dále stanovila, že pokud soud přivolí k výpovědi z nájmu, určí současně délku výpovědní lhůty a rozhodne o povinnosti byt vyklidit (§ 711a odst. 2). Cílem tohoto ustanovení bylo zkrátit dobu faktického skončení užívání bytu nájemcem, neboť pronajímatel již nebude muset podávat samostatnou žalobu na vyklizení bytu.

Novela dále významným způsobem upravila poskytování bytových náhrad, neboť omezila případy, ve kterých byl pronajímatel povinen obstarat nájemci náhradní byt, a pro výpovědní důvody spočívající v porušení povinností na straně nájemce došlo k omezení doby povinného poskytnutí přístřeší na pouhých 6 měsíců (§ 712 odst. 5). V této souvislosti je třeba upozornit, že novela zrušila část druhou zákona č. 102/1992 Sb., která upravovala působnost obcí při zajišťování bytové náhrady v případě, kdy pronajímatel, který vypověděl nájem bytu s přivolením soudu, nebo ten, v jehož prospěch byla rozhodnutím soudu stanovena jiným osobám povinnost vyklidit byt a zajistit bytovou náhradu, nemohli zajistit nájemci bytovou náhradu. Uvedeným bylo reagováno na skutečnost, že počet bytů v bytových fondech obcí byl nesrovnatelný s počátkem roku 1992, kdy byl předmětný zákon přijat, a zajištění odpovídající bytové náhrady je pro obce prakticky nemožné. Nová úprava měla obcím umožnit samostatně posoudit, jakým způsobem, jakou formou a v jakém rozsahu se bude podílet na zajištění přiměřeného bydlení pro občana obce, který nebude z odůvodněných důvodů sám schopen si tuto základní lidskou potřebu obstarat<sup>69</sup>.

Z podaného přehledu je patrné, že úprava výpovědních důvodů nájmu bytu ve 20. století měla velmi ochránářský ráz a soukromoprávní podoba právní úpravy bydlení byla deformována ve prospěch nájemce, který byl považován ve smluvním vztahu za slabší stranu. Úprava nájmu bytu v druhé polovině 20. století byla odrazem procesu destrukce vlastnického práva. Novelizace občanského zákoníku v oblasti výpovědi nájmu bytu po roce 1989 pak přinesly pouze dílčí změny, jejichž cílem bylo zmírnit předešlými právními úpravami zakotvené vychýlení práv nájemce na úkor vlastnických práv pronajímatele.

---

<sup>69</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely zákona, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, poslanecký tisk č. 188, s. 10-11. Dostupné on-line na: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=188&ct1=0>

Dne 3. 2. 2012 byl schválen a dne 22. 3. 2012 vyhlášen ve Sbírce zákonů v částce 33 pod číslem 89/2012 Sb. nový občanský zákoník, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014. Úprava výpovědních důvodů nájmu bytu v novém kodexu je založena na mnohem spravedlivějších základech a lépe odráží autonomii vůle, která je základem soukromoprávních vztahů. Tato úprava však představuje již platnou právní úpravu, jejíž rozbor bude předmětem následujících kapitol.

## 2. Nájem bytu

Reforma soukromého práva, jejímž hlavním symbolem bylo přijetí nového civilního kodexu (dále též v práci označovaném jako „nový občanský zákoník“, „občanský zákoník“ či „NOZ“)<sup>70</sup>, přinesla mnohé změny a významně ovlivnila vnímání řady tradičních pojmů občanskoprávní teorie. Právní rámec úpravy nájmu bytu je zakotven v části čtvrté nového občanského zákoníku upravující relativní majetková práva, v hlavě II. Závazky z právních jednání, v dílu 2 Přenechání věci k užití jinému, v němž je nájem systematizován do oddílu 3 Nájem (§ 2201 a násl.), v jehož pododdíle 2 se nachází Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu (§ 2235 až 2301), která jsou speciálními a mají přednost před těmi zabývajícími se obecným nájmem. V souladu se zásadou *lex specialis derogat legi generali* platí, že obecná ustanovení o nájemním vztahu se použijí, pokud zvláštní úprava o nájmu bytu nestanoví jinak. Problematiku výpovědi nájmu bytu tak nalezneme nejen v Pododdíle 2 v ustanoveních § 2286 až 2291 týkajících se skončení nájmu bytu a v § 2266, § 2268 a § 2283 upravujících obecně nájem bytu a domu, ale i v § 2204, § 2210 odst. 3, § 2227 a § 2231 oddílu 3 upravující obecně nájem.

Dalším důležitým pramenem právní úpravy nájmu bytu je obecná část nového občanského zákoníku (část první), zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, dle něhož se postupuje v případě soudních sporů vyplývajících z nájmu bytu, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, upravující práva a povinnosti z nájemní smlouvy družstevního bytu, zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ale i předpisy jiných právních odvětví, jako je například zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), neboť rozhodnutí vydaná na základě tohoto zákona mohou být významná z hlediska oprávněnosti výpovědi nájmu, jak bude popsáno v práci dále, vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) apod.

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu mají relativně kogentní charakter<sup>71</sup>, neboť účastníci se od nich nemohou odchýlit v neprospěch nájemce. Uvedené vychází z dikce § 2235, který

---

<sup>70</sup> Nový občanský zákoník byl schválen dne 3. 2. 2012 a vyhlášen dne 22. 3. 2012 ve Sbírce zákonů v částce 33 pod číslem 89/2012 Sb. a nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014.

<sup>71</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jan Dvořák; Josef Fiala a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. Kodex. ISBN 978-80-7478-638-9. s 1170, bod 17.



jasně stanoví, že se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva zakotvená v pododdíle upravujícím nájem bytu a nájem domu. Uvedené lze chápat tak, že se nepřihlíží k jakýmkoli smluvním ujednáním, která by zkracovala nájemcova práva, jež jsou mu přiznána zvláštními ustanoveními o nájmu bytu (§ 2235 až 2300). Přípustné jsou pouze smluvní odchylky od zákona ve prospěch nájemce. Právní úpravu nájmu bytu tak je možno považovat za relativně kogentní ve prospěch nájemce, protože se nepřihlíží k ničemu, co by chráněný nájem z pohledu nájemce ohrožovalo.

Přestože nový občanský zákoník přináší oproti předchozí právní úpravě posílení práv pronajímatele reflektující jeho právo nakládat se svým vlastnictvím, i nyní je nájem bytu koncipován jako nájem chráněný ve prospěch nájemce, který představuje slabší smluvní stranu<sup>72</sup>. Tato zvýšená ochrana nájemce není sice v zákoně výslovně deklarována, ale projevuje např. tím, že

- se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle pododdílu o zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu (§ 2235 odst. 1)
- zvláštním ustanovením o nájmu bytu jsou podřízeny i případy, kdy pro uspokojování bytových potřeb nájemce nebyl pronajat byt, ale celý dům, popřípadě jiný objekt nebo prostor, který není určen k bydlení ale je způsobilý sloužit k uspokojení bytových potřeb nájemce (§ 2236 odst. 2 a 3)
- při nedodržení písemné formy nájemní smlouvy nemá pronajímatel právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy (§ 2237)
- pokud strany neuzavřely platnou smlouvu nebo neuzavřely žádnou smlouvu, ale nájemce byt užívá po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu a strany se chovají, jakoby nájem platně vznikl a trval, považuje se nájemní smlouva za platně uzavřenou (§ 2238)<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku, sněmovní tisk č. 362. Dostupné on-line na: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

Důvodová zpráva k § 2211 až 2214 výslovně uvádí „...navrhuje se nájemce chránit“, či „Vzhledem k ochraně nájemního bydlení...“ či k § 2264 „Nájemcovo postavení jako slabší strany je dostatečně vyváženo tím, že ...“ (pozn. autora: § 2211 až 2214 odpovídají § 3335 až 2238 účinného znění občanského zákoníku a § 2264 odpovídá § 2290 účinného znění občanského zákoníku).

<sup>73</sup> Prokázání dobré víry bude stíhat nájemce, viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3177/2005 ze dne 30. 1. 2008: „Z výše podaného pojetí dobré víry jako psychického stavu určité osoby nadto plyne, že nezakotvuje-li příslušná úprava, v níž má dobrá víra konkrétní osoby právní význam, domněnku, že taková osoba je ohledně existence určitých skutečností v dobré víře, stíhá povinnost důkazní (a posléze i břemeno důkazní) o této dobré víře osobu, které je dobrá víra - v rovině právní - ku prospěchu.“

- jsou zakázána ujednání ukládající nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená<sup>74</sup> (§ 2239)
- možnost přechodu nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti, a to bez ohledu na vůli pronajímatele, pokud jím je nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk (§ 2279 odst. 1)
- pronajímatel může vypovědět nájem bytu sjednaný na dobu neurčitou jen ze závažných důvodů (§ 2288 odst. 1 a 2), v případech uvedených v § 2288 odst. 1 může vypovědět i nájem na dobu určitou

Nájemní právo může být zapsáno do veřejného seznamu, tedy v případě bytu do katastru nemovitostí, a to na návrh vlastníka bytu nebo s jeho souhlasem i na návrh nájemce (§ 2203). Zápis nájemního práva nemá konstitutivní účinky, ale má mít význam vzhledem k dobré víře ve skutečnosti zapsané do veřejného seznamu<sup>75</sup>. S ohledem na fakultativnost zápisu se však domnívám, že možnosti zápisu nájemního práva nebude vzhledem k nákladům spojeným s jeho zápisem často využíváno, a rovněž případný zájemce o nemovitost se nebude moci spolehnout, že i když v katastru toto právo zapsáno nebude, byt není pronajat.

Dle přechodných ustanovení se novým občanským zákoníkem řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti, když současně platí (není-li stanoveno tímto zákonem jinak), že právní poměry, které se týkají práv osobních, rodinných a věcných, se řídí ustanoveními nového občanského zákoníku, nicméně jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé před dnem nabytí jeho účinnosti, se posuzují podle dosavadních právních předpisů (§ 3028). Strany si však mohou vždy sjednat, že jejich práva a povinnosti, která vznikla před účinností nového občanského zákoníku, se jím budou řídit již ode dne nabytí jeho účinnosti<sup>76</sup>. NOZ však má zároveň speciální úpravu přechodných ustanovení pro nájem, dle níž se nájem řídí NOZ (s výjimkou nájmu movitých věcí a pachtu) již ode dne nabytí jeho účinnosti, a to i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem, avšak vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů (§ 3074). Rovněž řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu zahájené přede dnem nabytí účinnosti NOZ se dokončí podle dosavadních právních předpisů (§ 3076). Z uvedeného tedy vyplývá, že od 1. 1. 2014 se nájem bytu se řídí právní úpravou

<sup>74</sup> Do 1. 7. 2020, kdy nabyla účinnosti novela občanského zákoníku č. 163/2020 Sb., bylo rovněž zakázané ujednání ukládající nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu.

<sup>75</sup> ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2. s. 838

<sup>76</sup> Jedná se o tzv. opt-in, kdy smluvní strany mohou optovat do nového režimu.

zakotvenou v novém občanském zákoníku, s výjimkou vzniku nájmu bytu, který se bude řídit okamžikem vzniku titulu tohoto závazku. Proto platnost nájmní smlouvy uzavřené za účinnosti starého občanského zákoníku bude posuzována podle starého občanského zákoníku, kdežto výpověď nájmu bytu bude dávana dne 3. 5. 2014 podle NOZ, ačkoli např. dluh na nájmném vznikl za účinnosti starého občanského zákoníku<sup>77</sup>.

Dle platné právní úpravy již nájemce nemá při skončení nájmu bytu právo na zajištění bytové náhrady. S účinností od 1. 1. 2014 byl institut bytových náhrad zrušen. Dle přechodných ustanovení však platí, že bylo-li před 1. 1. 2014 zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů, přičemž právo nájemce na bytovou náhradu nebo na jiná plnění podle dosavadních právních předpisů nejsou dotčena (§ 3076).

## 2.1. Vznik nájmu

Nájem bytu může vzniknout pouze z důvodů upravených zákonem. Nejčastějším způsobem vzniku nájmu bytu je nájmní smlouva (§ 2235 ve vazbě na § 2201)<sup>78</sup>, o níž bude blíže pojednáno v kapitole 1.2.

Nájem bytu může rovněž vzniknout tím, že nájemce po dobu tří let užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu (§ 2238). Uvedené se svými důsledky podobá institutu vydržení, avšak o vydržení se nejedná a daná ustanovení nejsou ani ve vztahu speciálního a zvláštního. Ustanovení § 2238 zakládá zcela nový samostatný institut pro vznik nájmu bytu v případě naplnění podmínek uvedených v tomto ustanovení<sup>79</sup>.

Dalším důvodem vzniku nájmu bytu je přistoupení nového subjektu do již existujícího nebo vznikajícího nájmního vztahu a to buď přistoupením ke smlouvě se souhlasem stran (jedná se o tzv. společný nájem bytu dle § 2270) nebo vznikem nájmu manželce/manželovi nájemce v důsledku uzavření manželství či za trvání manželství, kdy jeden z nich uzavře nájmní smlouvu (jedná se o tzv. společné nájmní právo dle § 745). S ohledem na ustanovení § 3020 se úprava vzniku společného nájmu manželů nevztahuje na registrované partnerství. Registrovaným partnerům ze zákona nevzniká společné nájmní právo, může však vzniknout

---

<sup>77</sup> SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6. s. XV.

<sup>78</sup> Jelikož uvedená ustanovení o nájmu ani speciální ustanovení o nájmu bytu neobsahují zvláštní úpravu uzavírání nájmní smlouvy, je nezbytné na proces kontraktace aplikovat obecnou úpravu stanovenou v § 1724 až 1745 a ustanovení o právním jednání zakotvená v § 545 až 599

<sup>79</sup> SELUCKÁ, 2015, op. cit., s. 49.

na základě dohody s pronajímatelem dle § 2270 nebo registrovaný partner v bytě může bydlet jako nový člen nájemcovy domácnosti dle § 2272<sup>80</sup>.

V neposlední řadě nájem vzniká z důvodu zániku nájmu právního předchůdce, kdy v důsledku změny v subjektech nájemního vztahu dochází ke vzniku nájmu pouze vzhledem k jeho novému účastníku. Takovým případem je dohoda o výměně bytu či domu (§ 1746 odst. 2), postoupení smlouvy (§ 1895), změna vlastnického práva (§ 2221 a násl.), smrt nájemce spojená s přechodem nájmu bytu či domu (§ 2279 a násl.) nebo smrt nájemce spojená s univerzální sukcesí včetně práva nájmu (§ 2282 a násl.).

S ohledem na přechodná ustanovení občanského zákoníku, dle nichž se vznik nájmu bytu bude řídit okamžikem vzniku titulu tohoto závazku, je třeba zmínit, že nájem bytu mohl vzniknout i přímo ze zákona (ex lege). K uvedenému došlo novelou starého občanského zákoníku, provedenou s účinností od 1. 1. 1992 zákonem č. 509/1991 Sb., která stanovila, že právo osobního užívání bytu se mění nabytím její účinnosti na nájem bytu<sup>81</sup>. Jelikož právní vztah osobního užívání bytu byl vztahem časově neomezeným, došlo v těchto případech k transformaci na právo nájmu bytu na dobu neurčitou, a to přímo ze zákona, aniž by bylo nutno uzavírat novou nájemní smlouvu<sup>82</sup>.

## 2.2. Nájemní smlouva

Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné (§ 2201). Dle speciální úpravy ustanovení o nájmu bytu v § 2235 je jejím účelem zajištění bytových potřeb nájemce. Povinnými náležitostmi smlouvy je pouze závazek přenechat nájemci byt k dočasnému užívání a závazek nájemce zaplatit nájemné.

Přestože to občanský zákoník výslovně nestanoví, měla by nájemní smlouva obsahovat účel, ke kterému je byt pronajímán, neboť právě podle tohoto účelu, bude možné určit, zda se nájemní vztah bude řídit obecnými ustanoveními o nájmu nebo zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a nájmu domu. Ustanovení o nájmu bytu se totiž dle § 2235 odst. 2 nepoužijí v případě přenechání bytu k rekreaci nebo k jinému zjevně krátkodobému účelu jako je např. dočasné ubytování studentů v univerzitním městě, rekreační nebo prázdninové

---

<sup>80</sup> SELUCKÁ, 2015, op. cit., s. 52

<sup>81</sup> § 871 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb.

<sup>82</sup> FIALA, Josef, Věra KORECKÁ a Vladimír KURKA. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualiz. a přeprac. vyd., v Linde vyd. 2. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-511-7. S. 105 – 108.

pobyty<sup>83</sup>. Tento závěr podporuje i znění § 2291 odst. 2, podle něhož pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá neoprávněně byt k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Smlouva o nájmu bytu již nemusí (na rozdíl od předchozí právní úpravy obsažené) obsahovat přesné označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání, způsob výpočtu či výši nájemného a nákladů na služby nebo jejich záloh a postačuje, je-li mezi stranami shoda na předmětu nájmu a na tom, že za jeho užívání náleží pronajímateli úplata. Je však nezbytné, aby smlouva byla dostatečně určitá. Proto se domnívám, že povinnou náležitostí nájemní smlouvy by mělo být označení pronajatého bytu, neboť v opačném případě by se jednalo o smlouvu neurčitou, která by nebyla právním jednáním ve smyslu § 545 a násl., nýbrž zdánlivým právním jednáním podle § 553 odst. 1, k němuž by se nepřihlíželo (§ 554). Za dostačující identifikaci lze považovat adresu budovy, v níž se nachází, číslo bytu a nadzemní podlaží.

Nájemní smlouva je vztahem úplatným. Pokud však smlouva nestanoví výši nájemného, platí nájemce tzv. obvyklé nájemné, tedy nájemné ve výši, která je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek (§ 2246 odst. 2)<sup>84</sup>. Není-li v nájemní smlouvě sjednána výše záloh nebo nákladů na služby, stanoví se jejich výše podle zákona č. 67/2013 Sb.<sup>85</sup>. Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného a neujednají-li si ho nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci jeho zvýšení až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20 % (§ 2249 odst. 1). Pokud nájemce do dvou měsíců nesdělí, že nesouhlasí se zvýšením nájemného, může pronajímatel ve lhůtě tří měsíců dát návrh soudu na určení výše nájemného (§ 2249 odst. 2).

Smluvní strany by si ve smlouvě rovněž měly ujednat, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel (§ 2247 odst. 1). Pokud takové ujednání schází, zajistí pronajímatel nezbytné služby. Za nezbytné služby jsou dle § 2247 odst. 2 považovány dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek,

---

<sup>83</sup> ELIÁŠ, 2012, op. cit., s. 851.

<sup>84</sup> Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 1. 2003, sp. zn. 26 Cdo 558/2002, lze platným způsobem nájemné z bytu sjednat pouze ve formě peněžní.

<sup>85</sup> Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů nebytových prostorů v domě s byty.

dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.

Doba nájmu rovněž nepředstavuje podstatnou náležitost nájemní smlouvy. Nájemní smlouva může být uzavřena na dobu určitou nebo neurčitou. Pokud není doba nájmu ve smlouvě dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou (§ 2204 odst. 1). Ujednají-li si strany nájem na dobu určitou delší nežli padesáti let, má se za to, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době (§ 2204 odst. 2). Doba určitá může být ve smlouvě vyjádřena konkrétním datem nebo skutečností, která má, ale nemusí, v určitém časovém období nastat. Byl-li nájem sjednán na dobu určitou a nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel jej v této době nevyzve, aby byt opustil, pak platí, že je nájem znovu ujednaný na tutéž dobu, na jakou byl ujednaný dříve, nejvýše ale na dobu dvou let, pokud si strany neujednají něco jiného (§ 2285). Uvedené představuje sankci za nedostatečnou aktivitu pronajímatele, když tříměsíční lhůta je dost dlouhá na to, aby pronajímatel jednal. Pokud však nepečuje o svá práva (*vigilantibus iura*), půjde to k jeho tíži. Stejně tak lhůta dvou let je dostatečně dlouhá pro případnou ochranu nájemce, jíž pronajímatel ještě není poškozen nad přiměřenou míru<sup>86</sup>.

Přestože zákon vyžaduje, aby smlouva o nájmu bytu měla písemnou formu, nemůže nedostatek této formy namítnout pronajímatel vůči nájemci (§ 2235) a zákon tak činí odpovědným za dodržení písemné formy pronajímatele. V tomto ustanovení se odráží respekt nejen ke svobodné vůli stran, ale také ochrana poctivého nájemce. Zároveň pokud nájemce užívá byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou (§ 2238). V tomto případě hovoříme o tzv. faktickém nájmu. Smyslem tohoto ustanovení je zabránit jednání pronajímatelů, kteří neuzavřou s nájemci nájemní smlouvu písemně, a poté, rozhodne-li se pronajímatel nájem ukončit, není nájemce chráněn.

### **2.3. Předmět nájmu**

Předmětem nájemního vztahu je byt nebo dům. Byt je v občanském zákoníku definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (§ 2236 odst. 1). Dle důvodové zprávy se „souborem místností“ rozumí několik místností pod společným uzamčením, tj. přístupných společnými vchodovými dveřmi. Označení „byt“ se pojí s tzv. samostatným bytem, tj. takovým, který má

---

<sup>86</sup> ELIÁŠ, 2012, op. cit., s. 867.

vlastní vstup, a člověk, který v něm bydlí, může byt obývat, aniž je závislý na místnostech nebo prostorech vně bytu, byť se nevylučuje, aby z ujednání stran nebo povahy věci vyplývalo něco jiného<sup>87</sup>. Místností se pak rozumí prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami<sup>88</sup> a obytnou místností prostor, kde je zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla<sup>89</sup>.

Předmětem nájmu bytu však mohou být i takové věci, které neodpovídají popsaným kritériím, neboť ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor (§ 2236 odst. 1)<sup>90</sup>. Bude-li tedy pronajat byt vhodný a zdravotně způsobilý k bydlení, který však není dle rozhodnutí stavebního úřadu určen k bydlení<sup>91</sup>, půjde přesto o platný nájem bytu. Kolaudační rozhodnutí je z hlediska soukromého práva dílčím vodítkem, nemůže však být určující<sup>92</sup>. Případné porušení veřejného práva bude posuzováno jako správní delikt s tomu odpovídajícími důsledky pro toho, kdo se jej dopustil, tj. odpovědnost nese vlastník bytu, neboť nájemce není povinen si ověřovat, jestli pronajatý byt byl řádně zkolaudován. Podstatný je tedy účel, k němuž je byt pronajat, nikoli právní stav bytu.

Předmětem nájmu bytu mohou být nejen věci nemovité ale i movité (např. houseboat nebo dostatečně vybavený obytný vůz)<sup>93</sup>, které svými vlastnostmi mohou sloužit k zajištění bytových potřeb a jsou vhodné a zdravotně způsobilé pro bydlení, a jsou pronajaty přímo k účelu bydlení.

S ohledem na vše výše uvedené proto lze konstatovat, že předmětem nájmu bytu či domu může být vše, co je užíváno k účelu lidsky důstojného bydlení<sup>94</sup>. Občanský zákoník zároveň výslovně uvádí, že pokud bude k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně (§ 2236 odst. 3).

---

<sup>87</sup> ELIÁŠ, 2012, op. cit., s. 850

<sup>88</sup> Viz § 3 písm. h) vyhl. Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb.

<sup>89</sup> Viz § 3 písm. i) vyhl. Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb.

<sup>90</sup> Uvedené představuje odklon od pojetí bytu v předchozí právní úpravě, dle níž bylo rozhodující pro vymezení souboru místností, popřípadě jednotlivé obytné místnosti jako bytu právní stav založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby dle § 76 odst. 1 stavebního zákona (viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000).

<sup>91</sup> Dle § 119 a násl. zákona č. 183/2006 Sb. stavební úřad udělením kolaudačního souhlasu autoritativně určuje, že dané místnosti mohou být užívány k účelu bydlení.

<sup>92</sup> ELIÁŠ, 2012, op. cit., s. 851

<sup>93</sup> ELIÁŠ, 2012, op. cit., s. 851

<sup>94</sup> SELUCKÁ, 2015, op. cit., s. 18

## 2.4. Subjekty nájmu

Subjekty právního vztahu nájmu bytu jsou na jedné straně pronajímatel a na straně druhé nájemce.

Pronajímatelem může být jak osoba fyzická, tak i osoba právnická, např. bytová družstva, stát nebo obce. Nejčastěji bude pronajímatelem vlastník bytu, ale může jím být každá osoba, které svědčí k danému bytu užívací a požívací právo a která je v souvislosti s tímto právem oprávněna přenechat byt k užívání jinému jako např. osoba oprávněná ze služebnosti bytu (§ 1297) nebo vypůjčitel se souhlasem vlastníka (§ 2193)<sup>95</sup>.

Nájemcem bytu, na kterého dopadají zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu dle § 2235 až 2301, může být pouze fyzická osoba, neboť právnická osoba nemůže bydlet a nemá ani bytovou potřebu ve smyslu těchto ustanovení. Právnická osoba tak může být nájemcem pouze na základě obecných ustanovení o nájmu podle § 2201 a násl. Nájemcem bytu nemůže být jeho vlastník nebo spoluvlastník<sup>96</sup>.

Obě strany musí být způsobilé k právům a povinnostem, tj. musí mít právní osobnost<sup>97</sup> a musí být svéprávné, tedy způsobilé nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem (právně jednat)<sup>98</sup>. Není-li fyzická osoba plně svéprávná, jedná za ni její zákonný zástupce. Subjektem nájmu však může být i fyzická osoba, která není plně svéprávná, neboť taková osoba se jím může stát na základě jiného než vlastního jednání, např. z titulu přechodu nájmu. Fyzická osoba může k uzavření smlouvy využít smluvní zastoupení dle § 441, přičemž z uzavírané nájemní smlouvy musí být patrné, že ji zmocněnec uzavírá za pronajímatele jeho jménem, což však neznamená, že nezbytnou součástí nájemní smlouvy musí být i plná moc<sup>99</sup>. K platnosti smlouvy není ani nutné, aby písemná plná moc byla při uzavírání smlouvy druhé smluvní straně předložena<sup>100</sup>. Právnické osoby vždy jednají v zastoupení (§ 161), přičemž tento zástupce musí být k danému jednání za právnickou osobu oprávněn.

---

<sup>95</sup> SELUCKÁ, 2015, op. cit., s. 5 až 6

<sup>96</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 2. 2002, sp. zn. 26 Cdo 1835/2000, Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 3. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005, Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99.

<sup>97</sup> Dle § 23 občanského zákoníku člověk má právní osobnost od narození až do smrti a dle § 118 právnická osoba má právní osobnost od svého vzniku do svého zániku.

<sup>98</sup> Dle § 30 se fyzická osoba stává plně svéprávnou zletilostí, které se nabývá dovršením osmnáctého roku věku. Před dosažením tohoto věku se zletilosti nabývá jen uzavřením manželství.

<sup>99</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 7. 2001, sp. zn. 26 Cdo 356/2000.

<sup>100</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 7. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2335/2003.



Na straně pronajímatele i na straně nájemce může vystupovat více osob, neboť obydlí může sdílet více osob. Důvody spolubydlení lze roztrždit podle toho, zda jsou odvozeny od vlastnického práva pronajímatele (společný nájem dle § 2270 a 2271, nájem části bytu, bydlení manželů dle § 743 a násl.), anebo zda důvod k bydlení odvozuje jeden od druhého (bydlení členů nájemcovy domácnosti dle § 2272, podnájem dle § 2274 a násl.)<sup>101</sup>. Společný nájem bytu však ze zákona nevzniká registrovaným partnerům uzavřením registrovaného partnerství. Registrovanému partnerovi vzniká pouze právo užívat byt, který je v nájmu druhého partnera dle § 2272, aniž by však byl nájemcem. Zrušením registrovaného partnerství zaniká právo partnera, který není nájemcem bytu, tento byt nadále užívat. Společné nájemní právo registrovaným partnerům může vzniknout jen na základě dohody podle obecných ustanovení o společném nájmu bytu dle § 2270. Pluralitou subjektů nájmu bytu se budu blíže zabývat v kapitole 3.2. týkající se výpovědi nájmu bytu.

## **2.5. Zvláštní kategorie bytů**

Občanský zákoník upravuje i zvláštní kategorie bytů a to služební byty, byty zvláštního určení, družstevní byty a byty, které jsou ve vlastnictví právnické osoby a jsou obývané z důvodu členství členem nebo společníkem této právnické osoby. Úprava práv povinností smluvních stran je v těchto případech stanovena buď jinými právními předpisy, zakladatelskými dokumenty nebo speciální úpravu obsahuje přímo občanský zákoník. V těchto případech jsou vzhledem k povaze daného nájemního vztahu práva nájemců určitým způsobem omezena.

Občanský zákoník se letmo zmiňuje o nájmu družstevního bytu, neobsahuje však specifická ustanovení upravující nájem družstevního bytu, pouze ve věci nájemní smlouvy a práv a povinností stran odkazuje na jiný zákon a na stanovy bytového družstva (§ 2240). Tímto zvláštním zákonem je zákon č. 90/2012 Sb., který nabyt účinnosti 1. 1. 2014<sup>102</sup>. Na nájem družstevního bytu se použijí ustanovení nového občanského zákoníku, pouze pokud tento zvláštní zákon nestanoví jinak.

---

<sup>101</sup> SELUCKÁ, 2015, op. cit., s. 91

<sup>102</sup> Dle § 729 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) se družstevním bytem rozumí byt, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem a dále též byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu.

V případě bytu, který je ve vlastnictví právnické osoby a je obývaný z důvodu členství členem nebo společníkem této právnické osoby, upravují práva a povinnosti stran v první řadě stanovy nebo společenská smlouva (§ 2241).

Nájem služebního bytu je spojen s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce nájemce, přičemž takový byt musí být výslovně ve smlouvě pronajat jako služební (§ 2297). Obě dvě podmínky, tedy označení bytu ve smlouvě jako služební a sjednání nájmu tohoto bytu v souvislosti s výkonem práce nájemce, musí být splněny současně. Pro posouzení bytu jako služebního je tedy rozhodné, že takto bude výslovně označen v nájemní smlouvě, nikoli že je takto určen orgánem veřejné moci<sup>103</sup>. Zákon výslovně uvádí, že v tomto případě mohou být práva nájemce omezena, což se přímo projevuje ve speciální úpravě skončení nájmu tohoto bytu. Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci<sup>104</sup>, v souvislosti s ním byla nájemní smlouva uzavřena, aniž k tomu měl vážný důvod (§ 2298 odst. 1). Přestal-li však nájemce vykonávat práci z vážných důvodů nebo z důvodů na straně pronajímatele, skončí nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy práci přestal vykonávat (§ 2298 odst. 2). V této souvislosti je třeba upozornit na skutečnost, že pokud je doba nájmu ujednána na dobu výkonu práce a nejde o nájem služebního bytu, protože byt není ve smlouvě výslovně označen jako služební, pak nájem skončí již tím, že nájemce přestane sjednanou práci vykonávat<sup>105</sup>. V případě nájmu služebního bytu je dále vyloučen přechod nájmu v případě úmrtí nájemce a osoba, která s ním v bytě bydlela, má právo v bytě bydlet jen do doby, dokud ji pronajímatel nevyzve, aby byt vyklidila (§ 2299). V takovém případě je pak povinna jej vyklidit do tří měsíců od obdržení výzvy. Další omezení nájemcových práv může spočívat např. v zákazu podnikání v bytě či vykonávání práce pro jiného zaměstnavatele (§ 2255 odst. 2), zákazu chovu zvířete v bytě (§ 2258), povinnosti strpět změny bytu i bez souhlasu nájemce (§ 2259), zákazu dát část bytu do podnájmu, přestože v něm nájemce bydlí (§ 2274) nebo zákazu přijetí jiného nového člena domácnosti než osoby blízké (§ 2272)<sup>106</sup>.

Posledním zvláštní kategorií bytu je byt zvláštního určení. Je jím byt, který je určen pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou. V případě nájmu tohoto typu bytu není rozhodné jeho označení v nájemní smlouvě ale to, že je byt k tomuto účelu určen na základě

---

<sup>103</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1322, bod 3

<sup>104</sup> V případě zaměstnance se bude jednat o skončení pracovního poměru dle § 48 a násl. zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce.

<sup>105</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1323, bod 6

<sup>106</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1311, bod 11

veřejnoprávních (typicky stavebních) předpisů<sup>107</sup>. Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce (§ 2300 odst. 2). Obdobně výpověď nájmu může pronajímatel dát pouze s předchozím souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, popřípadě jeho právního zástupce (§ 2301 odst. 2). Rovněž v případě nájmu bytu zvláštního určení je vyloučen přechod nájmu v případě úmrtí nájemce a osoba, která s ním v bytě bydlela, případně nájemcovi dědici, je povinna byt vyklidit do tří měsíců od obdržení výzvy (§ 2301 odst. 1).

S ohledem na rozsah rigorózní práce se těmito zvláštními kategoriemi bytů nebudu blíže v této práci zabývat.

---

<sup>107</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1314, bod 3.

### 3. Skončení nájmu bytu

Občanský zákoník upravuje skončení nájmu bytu v § 2285 až 2296. Tato ustanovení ovšem neobsahují všechny možnosti skončení nájmu bytu a je nezbytné vycházet nejen z dalších ustanovení obsažených v Pododdíle 2 – Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu (§ 2235 a násl.), ale i z obecných ustanovení o nájmu upravených v Pododdíle 1 – Obecná ustanovení (§ 2201 a násl.) a z obecných ustanovení závazkového práva o změně (§ 1895 a násl.) a zániku závazků (§1981 a násl.).

Dle důvodové zprávy by se terminologie měla ustálit na pojmu „skončení nájmu“, neboť zrušení smlouvy nebo odstoupení od smlouvy jsou termíny poplatné teorii, že smlouva se existencí právního poměru z ní postupně „vyčerpává“ (smlouva je ale jen právní jednání zakládající právní poměr). Skončením nájmu se rozumí zánik povinností a práv ze smlouvy (zákona) vzniklých<sup>108</sup>.

Obecně k zániku závazku a tedy i ke skončení nájmu bytu může dojít relativním nebo absolutním způsobem. U relativního zániku se právo chápe ve vztahu k určitému nájemci, kdy zanikne právo jedné osoby, ale vznikne právo osoby druhé, kdežto u absolutního zániku přestane právo fakticky existovat a žádná další osoba ho nenabude. Při absolutním zániku tedy dochází k definitivnímu skončení závazkového vztahu, aniž by došlo k záměně subjektů, a předmětný byt je dostupný novému nájemci. Při relativním zániku nájem nadále trvá, avšak dochází k záměně ve stranách a nový účastník vstoupí do závazku namísto původního<sup>109</sup>.

#### 3.1. Právní skutečnosti způsobující skončení nájmu bytu

Právními skutečnostmi, jejichž následkem je skončení nájmu bytu, jsou:

- dohoda pronajímatele a nájemce (§ 1981)
- uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán (§ 2285)
- zánik předmětu nájmu (§ 2226)
- splynutí osoby pronajímatele a nájemce (§ 1993 odst. 1)
- prohlášení o nepokračování v nájmu bytu (2279 odst. 4)
- výpověď nájemce (§ 2287)

<sup>108</sup> ELIÁŠ, 2012, op. cit., s. 847.

<sup>109</sup> ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6. s. 2103.

- výpověď pronajímatele (§ 2228 a násl.)
- odstoupení od smlouvy o nájmu bytu (§ 2001)
- smrt nájemce (§ 2279 a násl.)
- postoupení smlouvy o nájmu bytu (§ 1895)
- dohoda o výměně bytu či domu
- změna vlastnictví předmětu nájmu (§ 2221 a násl.).

V případě smrti nájemce nájem bytu skončí, pouze pokud zesnulý nájemce byl výlučným nájemcem (tzn. byt nebyl ve společném nájmu manželů dle § 2270 ani jiných osob dle § 745) a nedojde k přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt (§ 2279 odst. 1) a zároveň nedojde ani k dědění práva nájmu bytu (§ 2282). V důsledku smrti nájemce tedy nájem bytu skončí pouze v případě, že se nejednalo o společný nájem bytu a nájem nepřejde na členy nájemcovy domácnosti a zároveň nájemce nemá dědice. Smrt nájemce vede ke skončení nájmu bytu vždy, jde-li o nájem služebního bytu nebo bytu zvláštního určení, neboť na tyto nájemní smlouvy se ustanovení o přechodu nájmu bytu nepoužijí (jak bylo popsáno v kapitole 2.5. Zvláštní kategorie bytu). V případě smrti pronajímatele nájem bytu rovněž neskončí, neboť občanský zákoník výslovně stanoví, že byl-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, nemá pronajímatel právo nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví (§ 2224).

### 3.2. Výpověď

S ohledem na tematické zaměření této práce se budu blíže věnovat institutu výpovědi nájmu bytu, který představuje jednostranné právní jednání, jehož účelem je ukončení smluvního vztahu sjednaného na dobu určitou nebo neurčitou<sup>110</sup>.

Každá ze stran závazku má možnost vypovědět nájem sjednaný na dobu neurčitou i určitou, dovoluje-li to zákon nebo smlouva. V případě nájmu na dobu neurčitou zákon rozlišuje výpověď s výpovědní dobou a bez výpovědní doby. V zákonem stanovených případech lze nájem vypovědět bez uvedení důvodu, v ostatních je třeba jej specifikovat. V následujících kapitolách budou zmíněné varianty podrobně rozvedeny.

---

<sup>110</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 5. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1245/2005, Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3589/2007.

K podání výpovědi je oprávněn nájemce i pronajímatel. Výpověď musí obsahovat obecné náležitosti právního jednání, musí být písemná a musí druhé smluvní straně dojít (§ 2286). Písemná forma je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky, které umožňují zachycení jeho obsahu a určení jednatelů osoby (§ 562)<sup>111</sup>. Nedostatek písemné formy výpovědi pronajímatele má proto dle mého názoru za následek její absolutní neplatnost dle § 588, neboť takové právní jednání odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. V otázce následků nedodržení písemné formy výpovědi však ani v odborné literatuře nepanuje jednotný postoj. Můžeme se tak setkat s názorem, že nedodržení písemné formy bude mít rozdílný následek u výpovědi ze strany pronajímatele a jiný ze strany nájemce - nedodržení písemné formy ze strany pronajímatele by mělo být stíháno absolutní neplatností tohoto jednání dle § 588, neboť smyslem zákonného požadavku na písemnou formu výpovědi nájmu je ochrana slabší smluvní strany před neodůvodněnou ztrátou bydlení, kdežto nedodržení písemné formy ze strany nájemce lze stíhat toliko relativní neplatností právního jednání, neboť nájemce je slabší stranou v nájemním vztahu a účelem písemné formy je dokazovat a rovněž varovat nájemce, aby si dobře uvědomil následky svého jednání<sup>112</sup>. Lze se však setkat i s názorem, že nedostatek písemné formy bude mít za následek jen relativní neplatnost výpovědi (§ 582), jíž se nemůže dovolávat strana, která tuto vadu způsobila (§ 579)<sup>113</sup>.

Výpověď nabývá účinnosti dnem, kdy došla druhé smluvní straně. Pojmem „dojít“ se rozumí okamžik, kdy se výpověď dostala do sféry dispozice druhé smluvní strany, tj. kdy se druhá smluvní strana objektivně mohla seznámit s obsahem zásilky<sup>114</sup>. Dojitím je tedy třeba rozumět konkrétní možnost nepřítomné osoby seznámit se s jí adresovaným právním jednáním<sup>115</sup>. V případě, že adresát nebyl zastižen a zásilka je uložena na ukládací poště, je dnem doručení již tento den, popř. některý z dnů následujících, brání-li vyzvednutí zásilky

---

<sup>111</sup> Např. dle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů.

<sup>112</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1278, bod 4

<sup>113</sup> PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1, s. 2301, bod 4

<sup>114</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 7. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1239/2016, Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 11. 2008, sp. zn. 26 Cdo 238/2008, usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 9. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4074/2009, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 12. 2010, sp. zn. 23 Cdo 2926/2009, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 11. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2988/2011, náleží Ústavního soudu ze dne 1. 10. 2013, sp. zn. I. ÚS 2474/13, nebo Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004, dle něhož „Výpověď z nájmu bytu lze mít za doručenou, dostala-li se do sféry dispozice nájemce. Měl-li nájemce objektivní možnost na základě oznámení pošty vyzvednout si uloženou zásilku obsahující výpověď z nájmu bytu a seznámit se s jejím obsahem dříve, než se vyzvednutá zásilka vrátila zpět, nastaly hmotněprávní účinky výpovědi v okamžiku, kdy nájemce i přes oznámení o uložení této objektivní možnosti seznámit se s obsahem zásilky nevyužil.“

<sup>115</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 11. 2017, sp. zn. 20 Cdo 4016/2017.

osobě objektivní překážka. V této souvislosti je třeba upozornit, že občanský zákoník nekonstruuje v § 573<sup>116</sup> domněnku dojití zásilky, nýbrž pouhou domněnku doby dojití, která se použije pouze tehdy, pokud je prokázáno, že bylo odesláno i doručeno, avšak neví se, kdy konkrétně bylo doručeno<sup>117</sup>. Doručení výpovědi jinému subjektu než nájemci nevyvolává zamýšlené právní následky<sup>118</sup>. Pokud je pobyt adresáta výpovědi druhé straně neznámý, musí být výpověď doručena ustanovenému opatrovníkovi (§ 465 odst. 1)<sup>119</sup>. V případě smrti nájemce, kterému byla výpověď již doručena, působí tato výpověď i vůči novému nájemci, na něhož nájem přešel<sup>120</sup>. V případném soudním sporu nese důkazní břemeno k prokázání tvrzení o doručení výpovědi odesílatel.

Pokud je na straně nájemce více osob, je nezbytné výpověď adresovat každé z nich a rovněž každé z nich musí výpověď dojit<sup>121</sup>. Uvedené platí i v případě, jsou-li nájemci manželé, neboť právo společného nájmu bytu manžely je zvláštním právem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nerozdílně (§ 745 a 746)<sup>122</sup>. Svědčí-li manželům společně nájemní právo (§745), je možné považovat za doručenou i takovou výpověď, kterou převzal pouze jeden z nich a druhého s jejím obsahem seznámil<sup>123</sup>. Naopak výpověď není třeba doručovat druhému manželovi, pokud byla nájemci

---

<sup>116</sup> § 573 stanoví: „*Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odesílána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání*“.

<sup>117</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1279, bod 12.

<sup>118</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 8. 2012, sp. zn. 26 Cdo 4020/2011.

<sup>119</sup> Srov. Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 2010, sp. zn. Cpjn 202/2008.

<sup>120</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 12. 2004, sp. zn. 26 Cdo 113/2004, dle něhož „*Na osobu, na níž přešel nájem bytu, se vztahují i právní účinky výpovědi z nájmu bytu, kterou pronajímatel uplatnil vůči předchozímu nájemci za trvání jeho nájemního vztahu k bytu*“.

<sup>121</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 5. 2001, sp. zn. 22 Cdo 3005/99, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 8. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2700/2007, rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 2. 1994, sp. 2 Cdo 3/94.

<sup>122</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdo 37/1997, dle něhož „*Právo společného bytu manžely je zvláštním právem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nerozdílně. V hmotněprávní oblasti se tato nerozdílnost projevuje tím, že výpověď musí být dána oběma manželům a oběma musí být také doručena*“ nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5939/2016, dle něhož „*Vznikl-li manželům společný nájem, musí být dána a doručena výpověď z nájmu oběma manželům a oba manželé musí být také účastníky řízení o přezkum její oprávněnosti, ať již na straně žalující či žalované. Neúčastní-li se všichni nerozluční společníci (manželé – společní nájemci bytu) řízení (o přezkum oprávněnosti výpovědi) nemůže být žalobě vyhověno, a to pro nedostatek věcné legitimace*“.

<sup>123</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1469/2004, dle něhož „*...výpověď z nájmu bytu danou a adresovanou oběma manželů společným nájemcům bytu lze mít za řádně doručenou i v případě, převezme-li listinu obsahující výpověď pouze jeden z nich a druhého s jejím obsahem seznámí*“.

výpověď doručena ještě před uzavřením manželství<sup>124</sup>. Existenci výpovědního důvodu je třeba posuzovat k okamžiku doručení výpovědi druhému z manželů<sup>125</sup>.

Vyloučena však není ani situace, kdy by výpověď směřovala jen vůči jednomu ze společných nájemců, například poruší-li jeden ze společných nájemců hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu [§ 2288 odst. 1 písm. a)] nebo z důvodu jeho odsouzení pro úmyslný trestný čin dle § 2288 odst. 1 písm. b), nejsou-li těmito společnými nájemci manželé. V takovém případě pak zůstávají společnými nájemci zbylí společní nájemci, případně se společný nájem bytu změní na výlučný nájem bytu, zůstal-li na straně nájemce pouze jeden subjekt. Obdobně nájem bytu může vypovědět jen jeden ze společných nájemců a zbylí společní nájemci pak zůstávají společnými nájemci, případně se společný nájem bytu změní na výlučný. Odlišná situace však nastává v případě neplacení nájemného nebo nákladů na služby, neboť společní nájemníci mají stejná práva a povinnosti (§ 2271) a tedy se dopouští porušení povinnosti z nájemního vztahu všichni společní nájemci společně a nerozdílně. V takovém případě pak výpověď musí být dána všem společným nájemcům, a pokud by nebyli jako adresáti výpovědi označeni všichni společní nájemci, nedošlo by k zániku nájemního vztahu doručením výpovědi ani ve vztahu k tomu z účastníků, který je ve výpovědi jako adresát označen<sup>126</sup>.

Pokud je na straně pronajímatele více osob, tzn. je-li dávana výpověď nájmu bytu, který je ve spoluvlastnictví, je třeba vycházet ze zásad týkajících se správy společné věci upravených v § 1128, § 1129 a § 1132, které stanoví, kdy o společné věci rozhodující spoluvlastníci většinou hlasů, nebo dvoutřetinovou většinou hlasů či je nezbytný souhlas všech spoluvlastníků<sup>127</sup>. Ustálená judikatura Nejvyššího soudu, která ovšem vycházela z úpravy hospodaření se společnou věcí definovanou v § 139 zákona č. 40/1964 Sb.<sup>128</sup>, dovodila, že k rozhodování o zániku nájemního vztahu, tj. o dání výpovědi nájemci rozhoduje

---

<sup>124</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 4. 2003, sp. zn. 20 Cdo 994/2002, dle něhož „Výpověď z nájmu daná nájemci předtím než uzavřel manželství (než vzniklo společné právo nájmu), má bez dalšího účinky též vůči pozdějšímu manželu - společnému nájemci.“

<sup>125</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/1997.

<sup>126</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 8. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2700/2007.

<sup>127</sup> § 1128 odst. 1 stanoví: „O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů.“

§ 1129 odst. 1 stanoví: „K rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud.“

§ 1132 stanoví: „K rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků.“

<sup>128</sup> § 139 odst. 2 z. č. 40/1964 Sb. zní: „O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud.“



nadpoloviční většina spoluvlastnických hlasů určená podle výše podílů<sup>129</sup>. S ohledem na nově definovaná pravidla pro správu společné věci se však domnívám, že o běžnou správu vyžadující pouze většinový souhlas spoluvlastníků se bude jednat jen u nájmu kratších deseti let. Pokud by ovšem byl vypovídán nájem bytu uzavřený na dobu delší deseti let či na dobu neurčitou, dovozují dle smyslu ustanovení § 1132, že by v takovém případě byl nezbytný souhlas všech spoluvlastníků. Pokud však má pronajímatel zmocnění od ostatních spoluvlastníků nemovitosti, může vypovědět nájemní smlouvu i jen jeden z pronajímatelů<sup>130</sup>.

Je-li pronajatý byt ve společném jmění manželů, mají manželé postavení nerozlučných společníků a výpověď musí být dána oběma manželi. Uvedené vychází z § 714, dle něhož v záležitostech týkajících se společného jmění a jeho součástí, které nelze považovat za běžné, právně jednají manželé společně, nebo jedná jeden manžel se souhlasem druhého. Pronajmutí bytu rozhodně nespadá pod pojem běžná správa majetku náležícího do společného jmění manželů.

Výpovědní doba pak počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně (§ 2286 odst. 1). Délka výpovědní doby je odvislá od důvodu výpovědi a činí dva měsíce (§ 2283) nebo tři měsíce (§ 2287 a § 2288), případně je možné nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby (§ 2291). Poslední den výpovědní doby pak v souladu s § 605 odst. 2 připadne vždy na první den třetího nebo čtvrtého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla dána výpověď. Na rozdíl od předchozí právní úpravy, nemusí výpověď obsahovat výpovědní dobu.

Mezi shora zmíněné obecné náležitosti výpovědi řadíme její určitost, kdy z ní musí být jasné, kdo a vůči komu ji činí, jinak lze takové jednání označit za nicotné<sup>131</sup>. Dále výpověď musí obsahovat specifikaci nájemního závazku a specifikaci bytu, kterého se týká<sup>132</sup>, k čemuž postačuje uvedení data uzavření nájemní smlouvy a přesné označení pronajatého bytu

<sup>129</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1481/2005, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 2. 2005, sp. zn. 26 Cdo 436/2004 anebo usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 205/2002, dle něhož „*Hospodařením se společnou věcí ve smyslu § 139 odst. 2 obč. zák. je také určení nového nájemce bytu ve společném domě.*“

<sup>130</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2491/2003.

<sup>131</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 11. 2019, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009, dle něhož „*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. V takovém případě adresný právní úkon ani nevzniká a jako neadresný projev vůle není proto způsobilý vyvolat žádné právní účinky v poměrech subjektu, který v něm není jako adresát právního úkonu označen.*“ a „*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.*“

<sup>132</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 3. 2002, sp. zn. 20 Cdo 2018/98, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 813/2002.

(adresou budovy, v níž se byt nachází, číslem bytu, nadzemním podlažím v budově apod.). V souladu s § 547 pak výpověď musí obsahem a účelem odpovídat dobrým mravům a zákonu a rovněž musí obsahovat podpis jednajícího a to buď vlastnoruční na listině, nebo elektronický v případě výpovědi dané elektronicky (§ 561)<sup>133</sup>.

V určitých zákonem stanovených případech pak výpověď musí obsahovat ještě další specifické náležitosti. Jedná se typicky o případy, kdy nájem vypovídá pronajímatel. Taková výpověď pak musí obsahovat ještě poučení nájemce o jeho možnostech obrany, které je představováno právem vznést proti výpovědi námitky a právem navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem (§ 2286 odst. 2). Absence poučení o možnosti přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zakládá její absolutní neplatnost (§ 2286 odst. 2 i. f. ve spojení s § 588)<sup>134</sup>.

V souvislosti s výše definovanou poučovací povinností vyvstává otázka, co je sledováno požadavkem na poučení nájemce o možnosti vznést námitky, resp. jaké důsledky by měli být spojeny s jejich uplatněním či neuplatněním a dále jaké důsledky jsou spojené s nesplněním poučovací povinnosti týkající se námitek. Bohužel ani důvodová zpráva<sup>135</sup> nedává bližší vodítko. V případě nájmu prostoru sloužící podnikání dochází marným uplynutím lhůty pro podání námitek k prekluzi práva vypovídání strany na soudní přezkoumání oprávněnosti výpovědi (§ 2314 odst. 2). Domnívám se však, že tato speciální úprava není na nájem bytu aplikovatelná, zejména s ohledem na skutečnost, že nájem bytu je, na rozdíl od právní úpravy prostoru sloužícího podnikání, stále ještě do jisté míry koncipován jako chráněný. Tato odlišná koncepce se odráží nejen v důvodech skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání ale i ve skutečnosti, že námitky může podat a o soudní přezkoumání žádat nejen nájemce, ale i pronajímatel prostoru sloužícího k podnikání. Rovněž mě-li by zákonodárce v úmyslu použít tato ustanovení o námitkách obdobně v případech skončení nájmu bytu, výslovně by to uvedl, jak tomu je např. v § 2311. Význam podání námitek proto dle mého názoru lze chápat tak, že dávají pronajímateli možnost ke smírnému řešení sporu s nájemcem a snaží se předcházet

---

<sup>133</sup> Dle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů platí, že pokud je výpověď doručována prostřednictvím datové schránky, není třeba podepisovat dokument elektronicky, neboť ID datové schránky představuje jednoznačný identifikátor právně jednající osoby (§ 18 odst. 2). Dodaný dokument je doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k tomuto dokumentu (§ 18a odst. 2).

<sup>134</sup> PETROV, 2017, op. cit., s. 2302, bod 12 a shodně ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1281, bod 23

<sup>135</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku, sněmovní tisk č. 362. Dostupné on-line na: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

případnému soudnímu sporu, obdobně jako je tomu například u institutu předžalobní výzvy dle § 142a OSŘ<sup>136</sup>. Blíže se tomuto právnímu institutu budu věnovat v kapitole 7.1.

Další obligatorní náležitostí výpovědi nájmu bytu je výpovědní důvod s odkazem na zákonné ustanovení (§ 2288 odst. 3 a § 2291 odst. 3) a to včetně jeho skutkové specifikace<sup>137</sup>. Výpovědní důvod však nemusí být vymezen právně<sup>138</sup>. Výpověď nemusí obsahovat výpovědní důvod pouze v případě definovaném v § 2283 odst. 1, který upravuje přechod nájmu v případě smrti nájemce. V ostatních případech má neuvedení výpovědního důvodu či jeho pouze velmi obecné uvedení za následek nicotnost takové výpovědi pro neurčitost podle 553 odst. 1<sup>139</sup>. Taková výpověď by byla považována za zdánlivé jednání a nájemce by proti takovému právnímu jednání musel brojit u soudu žalobou na určení existence práva nájmu bytu dle § 80 OSŘ<sup>140</sup>.

Zákon nestanoví žádné zvláštní obsahové náležitosti výpovědi nájmu, vypovídá-li nájem bytu nájemce (srov. § 2287 a 2231). Výpověď tedy v takovém případě musí obsahovat obecné náležitosti právního jednání, musí být určitá a je-li vypovídána dle zákonného nebo smluvního důvodu, musí obsahovat rovněž specifikaci relevantních skutkových okolností (blíže viz část 4. práce).

Platná právní úprava koncipuje nájem bytu jako chráněný, a proto je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď pouze ze zákonem, případně smlouvou (viz. kapitola 6.3) předvídaných důvod). V této souvislosti je třeba upozornit, že jejich výčet je pouze příkladný. Skutečnost, že výčet závažných případů, na základě kterých je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem na dobu určitou, není taxativní, lze dovodit rovněž jazykovým výkladem ze znění § 2288 odst. 1 písm. d) „*je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro*

---

<sup>136</sup> § 142a odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. stanoví, že žalobce, který měl úspěch v řízení o splnění povinnosti, má právo na náhradu nákladů řízení proti žalovanému, jen jestliže žalovanému ve lhůtě nejméně 7 dnů před podáním návrhu na zahájení řízení zaslal na adresu pro doručování, případně na poslední známou adresu výzvu k plnění.

<sup>137</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 9. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008, dle něhož „...výpověď pronajímatele bez přivolení soudu musí obsahovat náležitosti specifikované v ustanovení § 711 odst. 3 věty druhé obč. zák. – tj. vedle dalších zde uvedených náležitostí v ní musí být uveden důvod výpovědi. 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 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 byl nezaměnitelný s jiným skutkem; jinak je výpověď absolutně neplatná.“

<sup>138</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2014/2005, dle něhož „Právní kvalifikace výpovědních důvodů není obligatorní náležitostí výpovědi z nájmu bytu a soud není (žalobcem použitou právní kvalifikací vázán“.

<sup>139</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1281, 23., 25., 27

<sup>140</sup> § 80 zákona č. 99/1963 Sb. stanoví, že určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.

vypovězení nájmu“<sup>141</sup>. Česká právní úprava doposud neobsahovala takto obecně formulovaný výpovědní důvod, a proto bude zejména na soudech, jak se s jeho aplikací vypořádají.

Právo vypovědět nájem bytu se nepromlčuje<sup>141</sup>. Pozdní výkon práva však může být posouzen jako zjevné zneužití práva nepožívající právní ochrany (§8).

Jak bylo výše zmíněno, nájemce má právo podat soudu návrh na přezkoumání oprávněnosti jemu dané výpovědi. Tento návrh musí být učiněn v prekluzivní lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. Následně bude dle § 120 a násl. OSŘ zahájeno sporné řízení mezi smluvními stranami. V daném ustanovení je tak vtělena zásada *vigilantibus iura scripta sunt* a záleží pouze na nájemci, zda svého oprávnění využije či nikoli, jelikož nový občanský zákoník nepřevzal právní úpravu zakotvenou v zákoně č. 40/1964 Sb., dle níž bylo možné nájem bytu v zákonem specifikovaných případech vypovědět pouze s přivolením soudu.

K podání výpovědi je v zásadě oprávněn jen vlastník bytu nebo nájemce jakožto strany předmětného závazku. V případě přechodu nájmu pak právo vypovědět nájem bytu náleží i správci pozůstalosti (§ 2283 odst. 2)<sup>142</sup>. Insolvenční zákon však zakládá toto oprávnění i pro insolvenčního správce, který je po prohlášení konkurzu oprávněn vypovědět nájemní smlouvu nebo podnájemní smlouvu uzavřenou dlužníkem, a to i v případě, že byla sjednána na dobu určitou. V takovém případě nesmí být výpovědní lhůta delší než tři měsíce a insolvenční správce musí respektovat zákonné důvody a podmínky výpovědi nájmu bytu<sup>143</sup>. Rovněž zákon o vyvlastnění umožňuje vyvlastniteli vypovědět nájem bytu, jestliže jeho dalšímu užívání brání účel vyvlastnění<sup>144</sup>.

Nájemce i pronajímatel mohou vzít již danou výpověď zpět. Ve zpětvzetí výpovědi však musí být uvedeno, jakého právního jednání se zpětvzetí týká a jaké budou jeho následky,

<sup>141</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010.

<sup>142</sup> Právní úprava správce pozůstalosti je upravena v ustanovení § 1556 až 1560.

<sup>143</sup> § 256 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), říká, že „*Insolvenční správce je po prohlášení konkurzu oprávněn vypovědět nájemní smlouvu nebo podnájemní smlouvu uzavřenou dlužníkem ve lhůtě stanovené zákonem nebo smlouvou, a to i v případě, že byla sjednána na dobu určitou; výpovědní lhůta však nesmí být delší než 3 měsíce. Ustanovení občanského zákoníku o tom, v kterých případech a za jakých podmínek může pronajímatel vypovědět nájem bytu, tím nejsou dotčena.*“

<sup>144</sup> Dle § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) může pronajímatel vypovědět nájem bytu, nebytového prostoru, stavby nebo pozemku kromě důvodů uvedených ve zvláštním právním předpise též tehdy, jestliže jejich dalšímu užívání brání účel vyvlastnění.

tzn. že nájemce/pronajímatel dál pokračuje v nájmu bytu za stejných podmínek, pokud se nedohodnou jinak<sup>145</sup>.

S ohledem na skutečnost, že platná právní úprava nabyla účinnosti dnem 1. 1. 2014, považují za vhodné upozornit, že pokud dal pronajímatel nájemci výpověď nájmu bytu do 31. 12. 2013, pak se v souladu s § 3076 ve spojení s § 3028 odst. 1 a § 2074 odst. 1 její platnost posoudí vždy podle úpravy účinné v době, kdy bylo toto právní jednání učiněno<sup>146</sup>.

Takto koncipovaná úprava výpovědi nájmu bytu je krokem k narovnání a zrovnoprávnění vztahu pronajímatele a nájemce, když pronajímateli je na rozdíl od předešlých právních úprav usnadněna pozice tím, že nemusí žádat soud o přivolení k výpovědi nájmu. Současně je kladena větší odpovědnost na nájemce, neboť je čistě na jeho rozhodnutí, zda využije svého práva a bude se domáhat zrušení výpovědi nájmu bytu u soudu či nikoli. Pokud nájemce nebude souhlasit s ukončením závazku, bude na základě jeho iniciativy věc projednána v soudním řízení (§ 2290).

---

<sup>145</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. Praktik. ISBN 978-80-87576-99-1. s. 124.

<sup>146</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 26 Cdo 801/2015.

#### 4. Výpověď daná nájemcem

Výpověď nájemce musí obsahovat pouze obecné náležitosti právního jednání, musí být písemná a musí pronajímatelovi dojít (§ 2286). Vypovídá-li nájemce nájem z určitého důvodu (typicky v případě výpovědi dle § 2287), musí jej ve výpovědi specifikovat uvedením rozhodných skutkových okolností. Nedostatek této podmínky způsobí nicotnost výpovědi (§ 553 odst. 1)<sup>147</sup>. Výpověď nabývá účinnosti dnem, kdy došla pronajímateli.

K podání výpovědi je oprávněn pouze nájemce bytu, nikoli osoba s ním bydlící jako příslušník jeho domácnosti<sup>148</sup>. V případě společného nájmu dle § 2270, tj. pokud s pronajímatelem uzavřelo nájemní smlouvu k témuž předmětu více osob, musí být výpověď podepsána všemi společnými nájemci. Nájem bytu ovšem může vypovědět i jen jeden ze společných nájemců a v takovém případě zůstávají společnými nájemci zbylí společní nájemci nebo se společný nájem bytu změní na nájem výlučný, zůstane-li na straně nájemce jediný subjekt<sup>149</sup>. Obdobné platí, je-li byt ve společném nájmu manželů, neboť právo nájmu bytu manžely je zvláštním případem společného nájmu bytu (§ 745 a 746), a proto výpověď musí dát oba manželé, případně jeden z nich se souhlasem druhého.

Nájem sjednaný na dobu určitou může nájemce vypovědět z důvodů stanovených zákonem nebo smlouvou. Sjednaly-li si smluvní strany důvody výpovědi v nájemní smlouvě, musí si v ní ujednat rovněž délku výpovědní doby (§ 2229). Smluvní strany si mohou ujednat možnost vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou z jakéhokoli důvodu, přičemž v takovém případě je možné i ujednání, že nájemce může nájem vypovědět i bez udání důvodu<sup>150</sup>. Vždy je však třeba mít na zřeteli, že smlouvou stanovené výpovědní důvody nad rámec zákona nesmí s ohledem na § 2235 zkracovat nájemcova práva zakotvená ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu pododdílu 2.

Zákonné důvody jsou pak definovány nejen v pododdíle 2 Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu (§ 2235 - § 2301), ale i v oddíle tři Nájem (§ 2201 a násl.) a jsou jimi následující případy:

- změna okolností (§ 2287),
- přechod nájmu na nájemcova dědice (§ 2283 odst. 2),

<sup>147</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1281, bod 27.

<sup>148</sup> KORECKÁ, Věra. *Nájem bytu: (komentář k Občanskému zákoníku, §§ 685 až 716 a § 719)*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995. Právo a současnost. ISBN 80-85964-08-2. S. 62.

<sup>149</sup> PETROV, 2017, op. cit., s. 2301, bod 2.

<sup>150</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1284, bod 9.

- stal-li se byt nepoužitelný ke sjednanému či obvyklému účelu z důvodu nikoli na straně nájemce (§ 2227),
- porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí nájemci značnou újmu (§ 2232),
- neodstranění poškození nebo vady bytu, za něž nájemce neodpovídá, ani v dodatečně lhůtě stanovené nájemcem, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění této právní vady nebo sama tato právní vada hrubé porušení povinností pronajímatele (§ 2266, jedná se o speciální ustanovení k § 2208 odst. 1),
- brání-li užívání bytu právo třetí osoby a pronajímatel nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění práva třetí osoby nebo samo právo třetí osoby hrubé porušení povinností pronajímatele (§ 2268 odst. 1 ve spojení s § 2266),
- brání-li užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona a pronajímatel nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění této právní vady nebo sama tato právní vada hrubé porušení povinností pronajímatele (§ 2268 odst. 2 ve spojení s § 2266),
- potřeba nezbytné opravy bytu, přičemž se jedná o takovou opravu, při níž není možné byt vůbec užívat (§ 2210 odst. 3).

Z uvedeného výčtu je patrné, že kromě prvních dvou zákonných důvodů představují zbylé důvody sankci za porušení povinností pronajímatele, přičemž jich lze užít nejen v případě nájmu bytu na dobu určitou, ale i v případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou.

Nájem sjednaný na dobu neurčitou pak může nájemce vypovědět z jakéhokoli důvodu bez výpovědní doby nebo i bez uvedení důvodu, avšak s tříměsíční výpovědnou dobou (§ 2231). Jedná-li se o nájem bytu uzavřený na dobu delší než padesát let, má se za to, že nájem byl ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných důvodů a v ujednané výpovědní době (§ 2204 odst. 2).

S ohledem na systematiku práce, kdy v následujících částech 6. kapitoly budou výpovědní důvody, na jejichž základě je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu, rozděleny do skupin dle stanovené výpovědní doby, budou se jednotlivým výpovědním důvodům nájemce zabývat rovněž z tohoto hlediska.

#### 4.1. Výpověď s výpovědní dobou

Nájemní smlouvu sjednanou na dobu neurčitou je nájemce oprávněn vypovědět, aniž by musel uvádět důvody, které ho k tomu vedly (§ 2231 odst. 1). Výpovědní doba je v takovém případě tříměsíční, není-li ovšem smluvně sjednaná výpovědní doba jiná.

Nájemní smlouvu sjednanou na dobu určitou může nájemce vypovědět z důvodů představujících sankci pronajímatele za porušení jeho povinností (§ 2227, § 2232, § 2208 odst. 1 a § 2268 odst. 1 a 2). Jediný případ, kromě přechodu nájmu na nájemcova dědice dle § 2283 odst. 2, který nepředstavuje sankci za jednání pronajímatele a umožňuje nájemci vypovědět nájem na dobu určitou, představují situace, že došlo k takové změně okolností, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (§ 2287). Uvedené ustanovení v podstatě prolamuje zásadu *pacta sunt servanda*, když platně sjednané právní jednání ustupuje trvalým změnám dosud trvajících okolností, které byly rozhodujícími při uzavírání smlouvy. Fakticky se jedná o výraz výhrady *clausula rebus sic stantibus* (v překladu „za předpokladu, že věci zůstanou, jak jsou“), umožňující smlouvám stát se neplatnými v důsledku zásadní změny okolností<sup>151</sup>. Tato výhrada bývá součástí dlouhodobějších smluv, které reflektují možnost nenadálých a nahodilých skutečností majících vliv na zájem stran pokračovat v dalším plnění. Platná právní úprava tedy v tomto směru posílila ochranu pronajímatele oproti předešlé právní úpravě<sup>152</sup>, neboť umožňuje skončení nájmu bytu uzavřeného na dobu určitou výpovědí ze strany nájemce (pokud pronajímatel neporuší své povinnosti) pouze v případě změny okolností, a to jen takových, že *po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval*.

Změna okolností, umožňující nájemci vypovědět nájem na dobu určitou, však musí být natolik závažná, že vznikne hrubý nepoměr mezi právy a povinnostmi jednotlivých smluvních stran. V daném případě nepostačuje pouhé nájemcovo tvrzení, že k uvedené podstatné změně okolností na jeho straně došlo, ale měl by prokázat, že předmětnou změnu v době vzniku závazku nemohl rozumně předpokládat. V tomto směru je tedy nájemce povinen

---

<sup>151</sup> ELIÁŠ, 2012, op. cit., s. 867

<sup>152</sup> § 710 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb. ve znění účinném do 31. 12. 2013 stanovil, že „V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. Pokud smlouva nestanoví jinak, na nájem bytu nelze použít ustanovení o obnovení nájmu (§ 676 odst. 2“. Nájemce bytu tedy mohl ukončit nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou výpovědí, která byla vždy minimálně v délce tři měsíce (§ 710 odst. 2 věta druhá tohoto zákona).



výpověď řádně odůvodnit<sup>153</sup>. Příkladem takové změny okolností může být např. získá-li nájemce práci v jiném místě, kam nebude možné bez obtíží z dosavadního bydliště dojíždět<sup>154</sup>. Za rozhodnou změnu okolností naplňující předpoklady pro užití tohoto výpovědního důvodu lze rovněž považovat uzavření manželství a s tím související přestěhování se do jiné obce, nebo pořízení si vlastního bydlení či tíživou sociální situací, do níž se nájemce dostal po vzniku nájmu jako např. ztráta zaměstnání či rozchod s partnerem přispívajícím na placení nájemného<sup>155</sup>. V úvahu však přichází i skutečnosti objektivně nezávislé na smluvních stranách, jako např. zřízení nočního klubu v domě, jenž by hlučným provozem znemožňoval nájemcům klidné užívání bytů. Stanovení, za jakých dalších podmínek dojde k naplnění tohoto výpovědního důvodu, bude úkolem judikatury soudů.

Právní úprava však v daném případě nestanoví délku výpovědní doby. Délku výpovědní doby nezmiňuje ani důvodová zpráva, neboť toto ustanovení bylo do návrhu nového občanského zákoníku vloženo až v průběhu legislativního procesu. Absenci stanovení délky výpovědní doby je proto nutné řešit použitím analogie, tedy postupem, s nímž občanský zákoník počítá v ustanovení § 10 odst. 1. Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy dospěla k následujícímu závěru: „*Při komplexním pohledu na právní úpravu nájmu nemovité věci, resp. nájmu bytu nebo domu je patrné, že OZ upravuje výpovědní dobu v těchto případech zpravidla v délce tří měsíců (§ 2222, 2231, 2288), nebo výjimečně v délce dvou měsíců (§ 2283). S ohledem na to, že chráněn je v tomto případě výlučně zájem na straně nájemce a dále na to, že se na daném důvodu, tedy na změně okolností pronajímatel nijak nepodílel, nemůže jí předvídat ani ovlivnit, je posuzovanému případu co do obsahu a účelu nejbližší úprava výpovědní doby pro pronajímatele výhodnější, tj. doba delší, tříměsíční (§ 2222, 2231, 2288).*“<sup>156</sup>. Při vypovězení nájmu bytu nebo domu sjednaného na dobu určitou nájemcem z důvodu uvedeného v ustanovení § 2287 se tak analogicky uplatní tříměsíční výpovědní doba stanovená v § 2231 odst. 1 pro nájem nemovité věci sjednaný na dobu neurčitou.

I přes výše uvedené se domnívám, že by bylo vhodné, aby si smluvní strany v zájmu předcházení zbytečným sporům ohledně délky výpovědní doby v nájemních smlouvách

---

<sup>153</sup> Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 – k výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem z důvodu uvedeného v § 2287 OZ. S. 2

Dostupné on-line na: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko\\_21.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_21.pdf)

<sup>154</sup> ELIÁŠ, 2012, op. cit., s. 867

<sup>155</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1284, bod 5

<sup>156</sup> Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014, op. cit., s. 2

uzavřených na dobu určitou výslovně určily délku výpovědní doby, případně si ujednali možnost dát z tohoto důvodu výpověď bez výpovědní doby. Jelikož § 2239 říká, že se nepřihlíží k *ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená*, domnívám se, že sjednaná délka výpovědní doby nemůže být delší než tři měsíce, avšak může být kratší.

V souvislosti s tímto výpovědním důvodem vyvstává otázka, zda musí být důvod výpovědi ve výpovědi uveden. Přestože zákon to výslovně nepožaduje (na rozdíl od ustanovení § 2288 odst. 3), domnívám se, že je nezbytné blíže konkretizovat, v čem spočívá tvrzená změna okolností na straně nájemce, aby v případném soudním přezkumu mohlo být prokázáno, zda tato změna okolností dosahovala intenzity požadované zákonem a tedy že tento výpovědní důvod byl skutečně naplněn.

Třetím případem, kdy nájemce může nájem bytu vypovědět pouze s výpovědní dobou, je situace, kdy došlo k přechodu nájmu na nájemcova dědice. V takovém případě může nájemcův dědic nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti (§ 2283 odst. 2). Z jazykového výkladu tohoto ustanovení vyplývá, že obě uvedené skutečnosti musí být splněny kumulativně. Subjektivní tříměsíční lhůta tedy začne běžet až okamžikem, kdy nájemcův dědic získá vědomost o poslední z uvedených skutečností, a objektivní šestiměsíční lhůta začíná běžet od okamžiku smrti nájemce. Tato lhůta má hmotněprávní povahu a poslední den lhůty musí být příjemci doručena, nepostačí tedy předání zásilky provozovateli poštovních služeb. Zároveň je to lhůta prekluzivní, takže jejím marným uplynutím toto právo zanikne<sup>157</sup>. Zákon výslovně nestanoví, že výpověď nájemcova dědice nemusí být odůvodněna, tak jak tomu je v případě výpovědi podané ze stejného důvodu pronajímatelem. Argumentem *a contrario* lze proto dovodit, že nájemcův dědic musí ve výpovědi uvést rozhodné skutkové okolnosti odůvodňující podání výpovědi. Právo vypovědět nájem náleží i správci pozůstalosti (§ 2283 odst. 2 i. f.).

Smyslem této právní úpravy bylo zajistit, aby nájem bytu, pokud práva a povinnosti z nájmu nepřešla na členy nájemcovy domácnosti, nezanikl již nájemcovou smrtí, neboť v takovém případě by musely být zaniklá práva povinnosti vypořádány již ke dni úmrtí, přestože např. nájemcovy věci jsou stále v bytě. Cílem tedy bylo zamezit nejasným situacím,

---

<sup>157</sup> Shodně ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1274, bod 11 – 12 a PETROV, 2017, op. cit., s. 2299, bod 10.

kdy by např. pronajímatel neměl od okamžiku nájemcovy smrti právo na nájemné<sup>158</sup>. Na druhou stranu, jestliže nájemcův dědic nestihne vypovědět nájem do šesti měsíců od nájemcovy smrti, bude muset v nájmu pokračovat bez ohledu na to, zda chce a zda skutečně byt užívá. V této situaci se dědici nabízí dvě řešení - byl-li nájem sjednán na dobu neurčitou, může nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době podle § 2231 odst. 1. Pokud však byl nájem uzavřen na dobu určitou a ve smlouvě není sjednán žádný výpovědní důvod, který by mohl použít, nezbyde mu než využít ustanovení § 2287 a nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době z důvodu rozhodné změny okolností. Domnívám se, že v takovém případě bude naplněn důvod spočívající ve změně okolností, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, a po dědici nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Jinou možnost výpovědi smlouvy na dobu určitou, vyjma důvodů sankčních, nový občanský zákoník dědici nájemce nedává.

#### **4.2. Výpověď bez výpovědní doby**

Nájemní smlouvu sjednanou na dobu neurčitou může nájemce vypovědět bez výpovědní doby, pokud ve výpovědi uvede důvody, které ho k tomu vedly (§ 2231 odst. 2).

Nájemce může dát okamžitou výpověď (tj. bez výpovědní doby) rovněž v případech, kdy pronajímatel zvláště závažně porušil své povinnosti (§ 2227, § 2232, § 2266, § 2268 odst. 1, § 2268 odst. 2) nebo se byt stane nepoužitelným § 2210 odst. 3. Zákon nespecifikuje, zda-li lze takto ukončit nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo na dobu neurčitou, a proto lze dovodit, že na době trvání nájmu nezáleží a tímto způsobem lze tedy ukončit nájem sjednaný na jak dobu určitou tak i na dobu neurčitou.

S ohledem na vše uvedené v této kapitole se domnívám, že právní úprava výpovědi nájmu bytu ze strany nájemce není příliš uživatelsky přívětivá, neboť je poměrně komplikovaná a roztříštěná na různých místech pododdílu 1 a 2 občanského zákoníku. Chápu, že cílem úpravy bylo zmírnit nevyvážené postavení smluvních stran, ovšem je otázkou, zda-li by nebylo vhodnější v této oblasti převzít předešlou právní úpravu, dle níž mohl nájemce vypovědět nájem bytu na dobu určitou i neurčitou bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní době, či založit jinou obdobně jednoduchou konstrukci, která by byla pro laickou veřejnost přístupnější.

---

<sup>158</sup> ELIÁŠ, op. cit., s. 866.

## 5. Výpověď daná pronajímatelem bez uvedení výpovědního důvodu

Jak již bylo výše uvedeno, v současné právní úpravě zániku nájmu bytu výpovědi pronajímatele se, na rozdíl od předchozích právních úprav, již plně neuplatňují principy nájmu chráněného. K výpovědi nájmu bytu není zapotřebí přivolení soudu a v některých případech není pronajímatel ani omezen zákonem stanovenými výpovědními důvody.

Takovým případem, kdy pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez udání důvodu, je skutečnost, že po smrti nájemce nedošlo k přechodu nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti (§ 2283 odst. 1)<sup>159</sup>. Smrt nájemce představuje relativní zánik nájmu, když přechod práv a povinností z nájemní smlouvy na jiné osoby – člena domácnosti je upraven v § 2279 a násl.<sup>160</sup>. Nastane-li však situace, kdy tato práva a povinnosti nepřejdou na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice dle § 2282<sup>161</sup>. V případě tohoto výpovědního důvodu je tedy pasivně legitimovaný nájemcův dědic, příp. správce pozůstalosti.

V případě tohoto výpovědního důvodu není rozhodné, zda nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět v tříměsíční subjektivní lhůtě, jež začíná běžet okamžikem, kdy se dozvěděl o nájemcově smrti a že nájemcova práva a povinnosti z nájmu nepřešla na členy jeho domácnosti a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost. Z jazykového výkladu tohoto ustanovení vyplývá, že všechny uvedené skutečnosti musí být splněny kumulativně.

Počátek běhu lhůty pro podání výpovědi tedy nastane, jakmile pronajímatel získá vědomost o poslední z uvedených skutečností. Domnívám se, že v praxi může docházet ke sporům právě o počátek běhu lhůty, neboť musí být nesporně prokázána pronajímatelova vědomost o smrti nájemce, o přechodu jeho práv na členy jeho domácnosti atd. Tato lhůta má hmotněprávní povahu a poslední den lhůty musí být příjemci doručena, nepostačí tedy předání

---

<sup>159</sup> Nový občanský zákoník nepřevzal definici pojmu domácnosti zavedenou v § 115 OZ, dle níž platilo, že „Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby.“. Nový občanský zákoník domácnost výslovně nedefinuje a užívá tento pojem ve dvou významech - jako pospolitost spolu žijících osob i jako zařízené obydlí (§ 743 rodinná domácnost), přičemž který z těchto významů má dané ustanovení na mysli, vyplývá z jeho formulace nebo z kontextu.

<sup>160</sup> § 2279 stanoví, že „Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.“

<sup>161</sup> § 2282 stanoví, že: „Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí.“

zásilky provozovateli poštovních služeb. Zároveň je to lhůta prekluzivní, takže nevypoví-li pronajímatel nájem ve stanovené dvouměsíční lhůtě, jeho právo zanikne<sup>162</sup>.

Výpovědní doba činí dva měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla dědici nájemci nebo správci pozůstalosti.

Zákon rovněž pamatuje na situaci, kdy nájemcův dědic není znám – pokud nebude znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit a nájem zaniká.

Tímto ustanovením dochází k posílení pronajímatelova postavení a výraznému uplatnění zásady autonomie vůle, neboť je ponecháno pouze na vůli pronajímatele při současném splnění zákonných požadavků, zda bude chtít ve smluvním vztahu nadále pokračovat. Zároveň je však zachována právní jistota samotného pronajímatele v době po smrti nájemce, např. ohledně jeho nároku na placení nájemného. Jak jsem již nastínila výše, potíže však může působit stanovení počátku běhu subjektivní promlčecí lhůty.

---

<sup>162</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1273, bod 3 a 4.

## 6. Výpověď daná pronajímatelem s uvedením výpovědního důvodu

Pronajímatel je oprávněn dát nájemci výpověď nájmu ze zákonem nebo smlouvou předvídaných důvodů (kromě výše zmíněné výjimky týkající se přechodu nájmu bytu po smrti nájemce dle § 2283). Platná právní úprava na rozdíl od předchozí nestanoví, že by pronajímatel mohl nájem bytu vypovědět pouze ze zákonných důvodů, a proto lze v souladu se zásadou uvedenou v § 1 odst. 2 dovodit<sup>163</sup>, že smluvní strany si mohou v nájemní smlouvě sjednat další důvody k vypovězení nájmu bytu pronajímatelem. S ohledem na ustanovení § 2235 odst. 1, dle něhož se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova zákonná práva, tak lze nad rámec zákona sjednat pouze výpovědní důvod sjednaný ve prospěch nájemce.

V této souvislosti je třeba upozornit, že zákonný výčet výpovědních důvodů je dle důvodové zprávy pouze příkladný<sup>164</sup>. Tato skutečnost lze dovodit rovněž jazykovým výkladem ze znění § 2288 odst. 1 písm. d) „*je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu*“. Pronajímatel je povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi nájmu, a to včetně jeho skutkové specifikace<sup>165</sup>. Nebude-li tato obligatorní náležitost výpovědi pronajímatelem splněna, bude výpověď absolutně neplatná jakožto právní jednání realizované v rozporu s veřejným pořádkem dle § 588<sup>166</sup>.

V souvislosti s povinností pronajímatele uvést ve výpovědi nájmu výpovědní důvod však vyvstává otázka, jak z hlediska její platnosti posuzovat výpověď, jestliže výpovědní důvod po jejím doručení nájemci, příp. ještě před jejím doručením odpadl. Odpověď nalezneme v judikatuře soudů, která požadavek na trvání výpovědního důvodu ke dni doručení výpovědi posuzuje v závislosti na charakteru daného výpovědního důvodu. Jestliže výpověď nájmu bytu má sankční charakter z titulu závadného jednání nájemce, nepožaduje se, aby výpovědní důvod trval i v době jejího doručení nájemci a v takovém případě postačí, že došlo k porušení povinnosti, které je předpokladem daného výpovědního důvodu (např. nezaplacené nájemné). Případné splnění povinnosti před tím, než výpověď nájemci dojde, může mít vliv pouze na posuzování souladu výpovědi s dobrými mravy<sup>167</sup>. Dojde-li ke změně

---

<sup>163</sup> § 1 odst. 2 zní: „*Nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti*“

<sup>164</sup> ELIÁŠ, 2012, op. cit., s. 868

<sup>165</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 9. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2039/2011, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 11. 2012, sp. zn. 26 Cdo 1738/2011, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3494/2011, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 9. 2018, sp. zn. 26 Cdo 5114/2017.

<sup>166</sup> Shodně ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1281, bod 23 a PETROV, 2017, op. cit., s. 2303, bod 2

<sup>167</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 8.

vlastníka bytu, svědčí výpovědní důvod mající sankční povahu, který vznikl před změnou vlastnictví, rovněž novému pronajímateli<sup>168</sup>. Pokud však výpovědní důvod spočívá v existenci určitého stavu, který sám o sobě nepředstavuje porušení povinnosti nájemce (např. potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, svého manžela nebo svého příbuzného), musí výpovědní důvod trvat i v době doručení výpovědi. Jedná-li se o společný nájem bytu, posuzuje se existence výpovědního důvodu obsaženého ve výpovědi k okamžiku doručení výpovědi posledního ze společných nájemců nebo druhému z manželů<sup>169</sup>.

Další důležitou skutečností, která si zaslouží bližší vysvětlení, je kvalifikace intenzity porušení nájemcových povinností. V případech, kdy důvodem k výpovědi nájmu je závadné jednání nájemce, rozlišuje občanský zákoník tři různé intenzity porušení jeho povinností - závažnou, hrubou a zvláště závažnou. Jelikož zákon definice jednotlivých úrovní porušení povinností neobsahuje, je nezbytné jejich význam dovodit z dikce zákona, resp. z toho jaké jsou vztahy mezi jednotlivými formami porušení a jaké následky s nimi zákon spojuje. Určitým návodem může být rovněž judikatura k předchozí právní úpravě, která však znala pouze tzv. hrubé porušování povinností a jako demonstrativní příklady uváděla prodlení s platbami nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu ve výši tříměsíčního plnění a nedoplnění kauce<sup>170</sup>. Určení, jaká porušení nájemcových povinností lze subsumovat pod konkrétní intenzitu stanovenou zákonem, je nezbytné z hlediska právní jistoty jak nájemce, tak pronajímatele a klíčové pro stanovení dalších následků spojených s tímto porušením (např. existence či neexistence výpovědní doby dle § 2288 odst. 1 a § 2291 odst. 1).

Zvláště závažné porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu (§ 2291) představuje nejvyšší intenzitu porušení povinností, neboť v takovém případě je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby, což má za následek okamžité ukončení nájmu. Dle demonstrativního výčtu uvedeného v § 2291 odst. 2 nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, anebo způsobují-li jiné závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo užívá-li byt neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Z uvedeného demonstrativního výčtu je patrné, že v případech zvláště závažného

---

2007, sp. zn. 26 Cdo 2091/2006, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 1727/2018.

<sup>168</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdo 863/1997.

<sup>169</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 1997, sp. zn. 26 Cdo 2228/2008.

<sup>170</sup> § 711 odst. 2 písm. b) zákona č. 40/1964 Sb.

porušení povinnosti dochází ve větší míře k ohrožování zájmů pronajímatele i ostatních nájemců v domě.

Hrubé porušení povinnosti nájemce představuje menší intenzitu porušení než zvláště závažné porušení povinnosti, neboť v takovém případě se uplatní tříměsíční výpovědní doba [(§ 2288 odst. 1 písm. a)]. Zákon touto intenzitou výslovně označuje situaci, kdy nájemce dá byt nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele (§ 2276). Další případy hrubého porušení nájemcových povinností lze dovodit z judikatury k předchozí právní úpravě, která je při použití metod logického výkladu použitelná. Domnívám se však, že do doby ustálení rozhodovací praxe soudů budou pronajímatelé z opatrnosti udělovat nájemci výpověď ve smyslu § 2288 odst. 1 písm. a), kdy je nájemci k dispozici tříměsíční výpovědní doba.

Závažné porušení povinnosti nájemce pak oproti dvěma předchozím představuje nejmenší intenzitu porušení povinnosti. Teprve opakované závažné porušení povinností nájemce uvedených v § 2272 bude možné považovat za porušení dosahující intenzity hrubé, či zvláště závažné<sup>171</sup>. Občanský zákoník explicitně označuje vybraná porušení povinností nájemce za závažná – je jimi nesplnění oznamovací povinnosti nájemce o své nepřítomnosti v bytě, která má trvat déle než dva měsíce, pokud z tohoto důvodu dojde ke vzniku újmy (§ 2269 odst. 2) a dále nesplnění oznamovací povinnosti nájemce ohledně zvýšení počtu osob žijících s nájemcem v bytě do dvou měsíců od této změny (§ 2272 odst. 1).

Občanský zákoník tedy pracuje se třemi úrovněmi intenzity porušení povinností nájemce bytu, přičemž v praxi bude nezbytné stanovit, dle jakých kritérií bude probíhat jejich kategorizace. V této souvislosti se jeví jako nejvhodnější použití dřívější judikatury, která se sice vyjadřovala k otázce hrubého porušení povinností v režimu stanoveném zákonem č. 40/1964 Sb., ale její závěry můžeme použít i na současnou právní úpravu<sup>172</sup>. Předpokladem pro zařazení konkrétního porušení do jedné z výše uvedených úrovní porušení bude stanovení, zda došlo skutečně k porušení nějaké konkrétní povinnosti nájemce vyplývající ze smlouvy či ze zákona, a dále stanovení, zda tato porušení dosahuje takové míry, aby mohlo být klasifikováno jako daná intenzita porušení povinností. Základem pro kategorizaci porušení povinnosti tedy bude poměrování konkrétního porušení s jiným porušením, které je v zákoně označeno jistou intenzitou, a zjišťování, zda se jedná o stejně závažný a narušující skutek.

V případě společných nájemců (§ 2270 a násl.) může být nájem ukončen i jen některému z nich v závislosti na konkrétní situaci. Pokud se závažného jednání dopustil pouze

---

<sup>171</sup> ELIÁŠ, 2012, op. cit., s. 863.

<sup>172</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004.



jeden či někteří z nich a ostatní za takové jednání nemohou odpovídat, musí být výpověď adresována pouze tomuto konkrétnímu rušiteli (typicky v případě úmyslného trestného činu spáchaného proti pronajímateli). Naopak odpovídají-li za dané protiprávní jednání všichni nájemci společně a nerozdílně (typicky v případě nezaplacení nájemného a nákladů na služby), musí výpověď nájmu bytu směřovat vůči všem společným nájemcům a všem musí být rovněž doručena. Odlišná situace je však v případě společného nájemního práva manželů, kdy není možné, aby nájemní právo zaniklo pouze jednomu z manželů. Vzhledem k jeho nedílnosti lze protiprávní jednání jednoho z manželů přičíst i druhému, a proto postačí, aby se protiprávního jednání dopustil pouze jeden z nich. Výpověď nájmu bytu však musí být adresována a doručena oběma<sup>173</sup>.

### **6.1. Výpověď s výpovědní dobou**

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu z důvodů uvedených v § 2288 odst. 1 anebo 2. K zániku závazku dojde uplynutím tříměsíční výpovědní doby, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci. Tímto způsobem lze vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou i neurčitou, avšak nájem na dobu určitou lze vypovědět pouze z příkladných důvodů stanovených v § 2288 odst. 1.

Skutkové podstaty jednotlivých výpovědních důvodů nájmu bytu uzavřeného na dobu určitou i neurčitou spočívají jednak v závadném jednání nájemce (hrubé porušení jeho povinnosti nebo jeho odsouzení za spáchání úmyslného trestného činu), dále v jiném obdobně závažném důvodu (má-li nájemce majetkové právo k dvěma či více bytům, užívá-li byt občas či vůbec, souvisí-li najatý byt stavbě s určitými prostory, dopouští-li se osoby odlišné od nájemce a pronajímatele závadného chování, porušuje-li nájemce dobré mravy v domě) nebo v neposlední řadě je důvod objektivně nezávislý na vůli jakékoliv smluvní strany (jedná se o veřejný zájem, který svým významem odůvodňuje závažnou potřebu ukončit nájemní vztah).

Nájem uzavřený na dobu neurčitou lze vypovědět rovněž i z důvodů taxativně uvedených v § 2288 odst. 2, které spočívají v subjektivních potřebách pronajímatele (pronajímatel potřebuje byt pro sebe, pro svého budoucího bývalého manžela nebo své či manželovy příbuzné).

---

<sup>173</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1290, bod 32

## 6.1.1. Výpovědní důvody spočívající v závadném jednání nájemce

### 6.1.1.1. Hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu

Dle výpovědního důvodu definovaného v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, je pronajímatel oprávněn vypovědět nejen nájem sjednaný na dobu neurčitou ale rovněž nájem sjednaný na dobu určitou. Není přitom rozhodné, zda jsou tyto povinnosti definované přímo v zákoně nebo jsou vtěleny do nájemní smlouvy.

Rozsah porušení povinností zakládajících oprávnění pro užití tohoto výpovědní důvodu však nelze plně ztotožnit s důvody subsumovanými v dřívější právní právě pod hrubé porušení povinností, neboť příklady v nich uvedené (konkrétně nezaplacení nájemného a nákladů na služby/úhrady za plněné poskytované s užíváním bytu za dobu nejméně tři měsíců)<sup>174</sup> je dle platné právní úpravy možné považovat za porušení povinností zvlášť závažné, která je sankcionována okamžitou výpovědí nájmu. Ve vazbě na § 2291 odst. 2 bude tedy možné za hrubé porušení povinností nájemce označit jen takové nájemcovy prohřešky, které svou závažností nedosahují intenzity, kterou by bylo možné hodnotit jako zvlášť závažné porušení povinností, tzn. poškozování předmětu nájmu závažným či nenapravitelným způsobem, působení jinak závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo ostatním nájemcům jakož i užívání věci jiným než smluveným způsobem nebo k jinému účelu.

Mezi hrubá porušení povinností ve smyslu tohoto ustanovení lze zařadit nejen porušení povinností, ale i dobrých mravů spjatých s těmito povinnostmi, opět tedy kromě těch spadajících pod režim zvlášť závažného porušení povinností dle § 2291 odst. 2. Uvedené vyplývá i z ustanovení § 2256 odst. 2, jenž ukládá nájemci dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Rovněž dosavadní rozhodovací praxe soudů, která je s ohledem na hodnoty společnosti stále použitelná, zastává názor, že porušováním dobrých mravů mohou být rovněž porušovány povinnosti vyplývající ze smluvního vztahu<sup>175</sup>. Tato skupina výpovědních důvodů tedy nedopadá na všechna hrubá porušení dobrých mravů, ale pouze na taková, která konkrétně souvisejí s povinnostmi nájemce.

Zákon výslovně uvádí pouze jeden příklad hrubého porušení povinností nájemce a to dál-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele (§ 2276). O hrubé porušení povinností nájemce podle tohoto ustanovení se bude jednat i

<sup>174</sup> § 711 odst. 2 písm. b) zákona č. 40/1964 Sb. ve znění zákona č. 107/2006 Sb.

<sup>175</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1012/2006.

v případě, že byt byl v rozporu s § 2274 a 2275 přenechán jinému do bezplatného užívání<sup>176</sup>. Pomocí tohoto výslovně uvedeného deliktu a jeho srovnáním se závažností jiného konkrétního deliktu nájemce pak lze dovést i další jednání nájemce, která intenzitou svého porušení splňují kritérium hrubého porušení povinností vyplývajících z nájmu.

Domnívám se proto, že za hrubé porušení nájemcových povinností vyplývajících z nájmu tak lze zařadit i nesplnění oznamovací povinnosti nájemce ohledně zvýšení počtu osob žijících v bytě do dvou měsíců, co tato změna nastala (§ 2272 odst. 1)<sup>177</sup>, nebo nesplnění povinnosti nájemce oznámit svou nepřítomnost v bytě delší než dva měsíce, pokud z tohoto důvodu nastane vážná újma (§ 2269 odst. 2). Zákon sice v těchto případech zakotvuje domněnku závažného porušení povinnosti nájemce a ve výpovědním důvodu požaduje hrubé porušení povinnosti nájemce, avšak logickým výkladem *argumentum a fortiori* dovozují, že závažné porušení povinnosti lze zařadit spíše pod hrubé porušení povinností než pod porušení povinností zvlášť závažným způsobem, při kterém lze nájem vypovědět bez výpovědní doby. Uvedené dovozují ze skutečnosti, že porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem by nemělo být vykládáno extenzívně, jelikož je na základě tohoto důvodu možné nájem vypovědět bez výpovědní doby, což představuje významný zásah do nájemcova života. Naopak jen stěží lze dovést, že by neoznámení zvýšení počtu osob v bytě či neoznámení plánované nepřítomnosti nájemce v bytě bylo závažnějším porušením povinností, než je přenechání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele nebo spáchání trestného činu na pronajímateli.

S ohledem na výše uvedené deliktní jednání nájemce do této kategorie můžeme zařadit jednání spočívající v porušení povinností stanovených zákonem nebo smlouvou jako je např. porušení smluvní výhrady souhlasu pronajímatele s přijetím nového člena domácnosti (§ 2272 odst. 2), porušení povinnosti zajisti, aby v bytě žil jen počet osob přiměřený velikosti bytu (§ 2272 odst. 3), neudržování bytu a domu ve stavu způsobilém k užívání (§ 2257), neodstranění poškození nebo vad způsobených okolnostmi, za něž odpovídá nájemce (§ 2267), podnikání či práce nájemce v bytě, pokud tato činnost podstatně zhoršuje bydlení ostatním obyvatelům domu (§ 2255) nebo chování zvířete, které ztrpčuje nebo podstatně zhoršuje bydlení ostatním

---

<sup>176</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017.

<sup>177</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1900/99, dle něhož „Za důvod k podání výpovědi pronajímatele vůči nájemci bytu podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. nelze zpravidla považovat to, že nájemce bez souhlasu pronajímatele přijme do bytu další osobu za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití s ní ve společné domácnosti.“, Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009.

obyvatelům domu (§ 2258)<sup>178</sup>. Můžeme se setkat názorem, že v případech podnikatelské činnosti nebo chovu zvířete je nezbytné nájemce nejprve vyzvat ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě, neboť uvedená porušení povinnosti si nájemce bez zpětné vazby ani nemusí uvědomovat a měla by se mu tedy poskytnout možnost toto jeho jednání korigovat<sup>179</sup>.

Ve vazbě na dřívější judikaturu aplikovatelnou i na platnou právní úpravu lze jako hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu považovat rovněž opakované nedodržení pravidel obvyklých pro chování v domě nebo rozumných pokynů pronajímatele (§ 2256), spočívající např. v obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi (např. hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami) nebo ve slovních či fyzických útocích vůči ostatním nájemcům nebo pronajímateli<sup>180</sup>, dále užívání bytu v rozporu s nájemní smlouvou (§ 2255)<sup>181</sup>, provádění úprav, přestaveb či jiných změn na bytě a domu bez souhlasu pronajímatele (§ 2263)<sup>182</sup>, nebo opakované odmítnutí umožnit pronajímateli prohlídku bytu či přístup k němu za účelem potřebné opravy ačkoli k tomu neměl vážný důvod (§ 2219)<sup>183</sup>.

Za hrubé porušení povinností ve smyslu tohoto ustanovení lze považovat rovněž nezaplacené nájemného a nákladů na služby za dobu kratší než tři měsíce, neboť jejich nezaplacení za dobu delší než tři měsíce je dle § 2291 odst. 2 považováno za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem a pronajímatel je v takovém případě oprávněn nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby. Na základě systematického výkladu srovnávající § 2228 odst. 4 a § 2309 písm. b) se lze domnívat, že hrubým porušením povinnosti bude naplňovat prodlení delší než jeden měsíc, přestože byl vyzván k nápravě.

---

<sup>178</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 9. 2007, sp. zn. 26 Cdo 3200/2006, dle něhož „...je tedy třeba brát v úvahu nejen důvody, pro něž se použití citovaného ustanovení domáhá ten, který je z bytu vypovídán, ale i rozhodné okolnosti na straně toho, kdo se přivolení k výpovědi nájmu bytu domáhá. Takovými rozhodnými okolnostmi jsou ty, které mohou ovlivnit odpověď na otázku, zda lze po žalobci - pronajímateli - spravedlivě požadovat, aby mu byla ochrana jeho práva (práva domáhat se přivolení k výpovědi) odepřena.“

<sup>179</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1288, bod 15

<sup>180</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008.

<sup>181</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 943/2007, dle něhož „Porušením povinností nájemce zakládajícím výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. může být i soustavné a dlouhodobé nadměrné hromadění věcí a jejich skladování ve společných prostorách domu, aniž by potřeba takového skladování byla odůvodněna stísněnými bytovými poměry nájemce.“

<sup>182</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2751/2004, dle něhož „Bez významu nebude v naznačených souvislostech ani okolnost, zda svým jednáním nájemce porušil eventuálně i jiné právní předpisy (např. předpisy týkající se požární ochrany, stavební zákon a předpisy související).“, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004 „...není hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč.zák., vycházejí z úvahy, že k instalaci televizní antény na venkovní zdi domu není vůbec nutný souhlas pronajímatele - vlastníka nemovitosti.“

<sup>183</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 8. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1826/2019.

Z jazykového výkladu vyplývá, že pronajímatel může přistoupit k uplatnění tohoto výpovědního důvodu již při pouhém jednom/prvním hrubém porušení jeho povinnosti vyplývající z nájmu, neboť dikce zákona výslovně uvádí „*poruší-li nájemce*“. Zároveň pronajímatel není povinen na uvedené nájemce upozorňovat či napomínat jej prostřednictvím výzvy, jako je tomu v případě zvláště závažného porušení povinnosti dle § 2291 odst. 3. Současně však je třeba připomenout, že teprve opakované závažné porušení povinností nájemce uvedených v § 2272 je považováno za porušení dosahující intenzity hrubé, či zvláště závažné<sup>184</sup>. S ohledem na korektnost a případnou udržitelnost daného závazku se však, ve vazbě na okolnosti konkrétního případu, domnívám, že by bylo vhodné, aby pronajímatel před podáním výpovědi nájemce upozornil na jeho závadné jednání.

#### **6.1.1.2. Odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin**

Dle výpovědního důvodu definovaného v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. b) může pronajímatel vypovědět nájem bytu sjednaného na dobu určitou nebo neurčitou v případě, že nájemce je pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo osobě bydlící ve stejném domě, kde je nájemcův byt, anebo je-li odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný vůči majetku nacházejícímu se v tomto domě. Tímto výpovědním důvodem dochází k určitému zmírnění doposud nastavené tvrdosti vůči pronajímateli, neboť odráží morální aspekt, kdy nelze po pronajímateli spravedlivě požadovat, aby ve svém bytě trpěl nájemce, jenž se dopustil úmyslného trestného činu buď vůči němu samému, členu jeho domácnosti či jiným osobám v domě anebo vůči majetku v domě.

Základní skutkovou podstatou tohoto výpovědního důvodu je odsouzení nájemce pro některý ze specifikovaných trestných činů. Dle trestního řádu je odsouzeným ten, proti němuž byl vydán odsuzující rozsudek, který již nabyl právní moci<sup>185</sup>. V této souvislosti je třeba upozornit na skutečnost, že na trestní odpovědnost nezletilých nebude mít vliv jejich emancipace dle § 37, neboť plná svéprávnost přiznaná nezletilému ještě před dovršením osmnáctého roku nemá vliv na posuzování jeho odpovědnosti v oblastech jiných právních odvětví, protože ty mají pro své účely stanoveny vlastní věkové hranice - pro posuzování trestní odpovědnosti proto platí věkové hranice stanovené trestními předpisy a mladistvým<sup>186</sup>, bude relativně trestně odpovědný za spáchané provinění.

<sup>184</sup> ELIÁŠ, 2012, op. cit., s. 863.

<sup>185</sup> § 12 odst. 9 zákona č. 141/1961 Sb. stanoví, že „*Odsouzeným je ten, proti němuž byl vydán odsuzující rozsudek, který již nabyl právní moci.*“

<sup>186</sup> Dle § 2 odst. 1 písm. c) zákona č. 218/2003 Sb. se rozumí „*mladistvým ten, kdo v době spáchaní provinění dovršil patnáctý rok a nepřekročil osmnáctý rok svého věku; má se za to, že mladistvým je i ten, kdo v době*

S ohledem na zásadu presumpce nevinoty ovládající trestní právo, je výpověď přípustná až po pravomocném odsouzení nájemce. Byl-li nájem skončen výpovědí z tohoto důvodu a následně došlo ke zrušení odsuzujícího rozsudku (v řízení o mimořádném opravném prostředku), na jehož základě byla dána, nájem se neobnovuje<sup>187</sup>.

Činy nájemce, které budou prvotní příčinou zakládající oprávněnost tohoto výpovědního důvodu, můžeme rozdělit do těchto hlavních skupin - proti majetku, proti životu a zdraví a proti lidským svobodám. Domnívám se, že nejčastěji bude tento výpovědní důvod zřejmě dopadat na porušování nebo ohrožování majetku, resp. vlastnických práv pronajímatele případně jiných osob, jejichž majetek se nachází v domě, kde je pronajatý byt. Do této skupiny lze zařadit např. trestný čin krádeže (§ 205 TZ) či poškození cizí věci (§ 228 TZ). Do skupiny ohrožující či porušující život či zdraví pak lze zařadit např. trestný čin vraždy (§ 140 TZ), zabití (§ 141 TZ), ublížení na zdraví (§ 146 TZ), rvačky (§ 158 TZ). Skupinu trestných činů, jimiž je zasahováno do svobod jiných, pak představuje např. trestný čin omezování osobní svobody (§ 171 TZ), loupeže (§ 173 TZ), útisku (§ 177 TZ), nebo trestné činy proti lidské důstojnosti v sexuální oblasti dle Hlavy III. TZ.

Subjektem ochrany tohoto výpovědního důvodu je nejen pronajímatel, ale i člen jeho domácnosti<sup>188</sup> a všechny osoby bydlící v domě, v němž se byt nachází. Tento výpovědní důvod tedy nechrání příbuzné pronajímatele, kteří s ním nežijí.

Uvedeným výpovědním důvodem dochází k posílení právního postavení pronajímatele vůči nájemci, neboť je z něj patrný větší důraz na ochranu vlastnických a osobnostních práv, jakož i respekt k zásadě autonomie vůle, kdy pronajímateli je dána možnost ukončit smluvní vztah s druhou smluvní stranou, která se dopustila výše uvedeného jednání.

---

*spáchání provinění dovršil patnáctý rok věku, ale u něhož není možné bez důvodné pochybnosti určit, že v době spáchání provinění překročil osmnáctý rok věku.*“

<sup>187</sup> ŠVESTKA, 20114, op. cit., s.1289, bod 21

<sup>188</sup> Občanský zákoník domácnost výslovně nedefinuje a užívá tento pojem ve dvou významech - jako pospolitosť spolu žijících osob i jako zařízené obydlí (§ 743 rodinná domácnost).

## 6.1.2. Výpovědní důvody objektivně nezávislé na smluvních stranách

### 6.1.2.1. Veřejný zájem

Dle výpovědního důvodu definovaného v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. c) může pronajímatel vypovědět nájem bytu sjednaného na dobu určitou nebo neurčitou v případě, že byt má být vyklizen, neboť je z důvodu veřejného zájmu potřebné s ním nebo s domem, v němž se nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat. Uvedené lze tedy chápat tak, že byt nebo dům zanikne, anebo dojde ke změně účelu jeho užívání a přestane sloužit k bydlení.

Takto pojatý výpovědní důvod představuje užší pojetí, než tomu bylo v předchozí právní úpravě, neboť jej pronajímatel již nemůže použít v případě, kdy je v důsledku prováděných oprav na domě nebo bytu znemožněno užívání bytu po delší dobu<sup>189</sup>. V souvislosti s opravami delšího trvání je proto třeba upozornit na ustanovení § 2209 a § 2210, dle nichž pronajímatel není oprávněn během trvání nájemního vztahu libovolně pronajatou věc měnit, přičemž libovůlí nelze rozumět povinnost pronajímatele provádět změny, je-li tu veřejný zájem plynoucí ze zvláštního zákona nebo rozhodnutí státního orgánu<sup>190</sup>. Je však třeba upozornit na skutečnost, že pokud by úpravami došlo ke změně dosavadního účelu užívání bytu, bylo by nezbytné změnit hodnocení skutkového stavu na výpovědní důvod dle § 2288 odst. 1 písm. c), jelikož nelze pokračovat v nerušeném výkonu užívacího práva k bytu<sup>191</sup>.

Existence veřejného zájmu je autoritativně konstatována orgány veřejné moci. Jak již bylo výše zmíněno, výpovědní důvod spočívající v nemožnosti užívat byt nebo dům z důvodu veřejného zájmu obsahovala i předešlá právní úprava (sic ve vztahu k mírnější modifikaci), a proto můžeme čerpat z bohaté judikatury soudů, která se vztahem veřejného zájmu a možností pronajímatele vypovědět nájem zabývala. Z ustálené judikatury vyplývá, že v zájmu zamezení zneužívání postavení pronajímatele a zároveň ochrany nájemce a jeho práva na nerušený výkon užívacího práva k bytu, je nezbytné, aby pronajímatel doložil existenci takového veřejného zájmu konkrétním správním aktem správního orgánu (např. rozhodnutím dle stavebního zákona - rozhodnutí o povolení stavby, rozhodnutí o nařízení odstranění stavby, rozhodnutí o nařízení vyklizení stavby, rozhodnutí o vyvlastnění stavby, rozhodnutí o

---

<sup>189</sup> Tato situace je řešena dočasným vyklizením bytu bez zániku nájemního vztahu dle § 2260 až 2262, což odráží skutečnost, že k výpovědi z nájmu není třeba přivolení soudu.

<sup>190</sup> ELIÁŠ, 2012, op. cit., s. 841

<sup>191</sup> SELUCKÁ, Markéta, Josef FIALA, Alena KLIKOVÁ. Byt v soukromém a veřejném právu. Brno: Masarykova univerzita, 2011, ISBN 978-80-210-5747-0. S. 52

zdravotní nevhodnosti předmětu nájmu, rozhodnutí o nezbytné změně v užívání předmětu nájmu). V případě tvrzení, že dům je určen k demolici, existence územního plánu, na jehož základě je dům určen k demolici, sama o sobě uvedený výpovědní důvod nezakládá a toto tvrzení musí být doloženo příslušným aktem stavebního úřadu<sup>192</sup>. Obdobně platí, že 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, jen tehdy, byla-li rozhodná tvrzení doložena příslušným správním aktem stavebního úřadu (jiného stavebním zákonem určeného subjektu) podle stavebně právních předpisů<sup>193</sup>.

V případě, že nájemce podá návrh soudu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi nájmu, bude soud zkoumat existenci veřejného zájmu, přičemž bude vycházet z rozhodnutí příslušného správního orgánu. Soud je tímto správním aktem příslušného orgánu veřejné moci vázán a nemůže jej přezkoumávat<sup>194</sup>. Může pouze zkoumat, zda byl vydán příslušným orgánem veřejné moci v jeho kompetenci a zda je právně účinný.

### **6.1.3. Výpovědní důvody spočívající v jiném obdobně závažném důvodu**

Dle výpovědního důvodu definovaného v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) může pronajímatel vypovědět nájem bytu sjednaného na dobu určitou nebo neurčitou v případě, že je tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu. Zákon ani důvodová zpráva k němu však tyto důvody blíže ani příkladmo nevynezuje. Důvodová zpráva pouze uvádí, že obecnou klauzuli o „jiném obdobně závažném důvodu pro vypovězení nájmu“ je třeba vykládat restriktivně<sup>195</sup>. Může se jednat o jiné porušení povinností než povinností plynoucích z nájemního vztahu<sup>196</sup>. V jiné odborné literatuře jsou jako příklad uváděna další dvě jednání, jejichž předpokladem je vždy dostatečné prokázání daného skutku, a to - jednání vykazující znaky úmyslného trestného činu podle § 228 odst. 1 písm. b), když není třeba čekat na právní moc odsuzujícího rozsudku, nebo jednání vykazující znaky úmyslného trestného činu proti majetku, který se sice nenachází v domě, ale patří pronajímateli nebo některému z obyvatel

<sup>192</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 9. 1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99.

<sup>193</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 8. 1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96.

<sup>194</sup> Dle § 135 OSŘ je soud vázán rozhodnutím příslušných orgánů o tom, že byl spáchán trestný čin, přestupek nebo jiný správní delikt postižitelný podle zvláštních předpisů, a kdo je spáchal, jakož i rozhodnutím o osobním stavu; soud však není vázán rozhodnutím v blokovém řízení.

<sup>195</sup> ELIÁŠ, 2012, op. cit., s 868.

<sup>196</sup> PETROV, 2017, op. cit., s. 2304, bod 7.



domu, pokud takové jednání má vliv na klidné soužití v domě<sup>197</sup>. Povaha tohoto ustanovení tak činí celý výčet výpovědních důvodů zařazených pod § 2288 odst. 1 písm. a) demonstrativním.

Pro posouzení, zda určité jednání je možné podřadit pod tento výpovědní důvod, bude nezbytné posoudit míru jeho závažnosti s ohledem na ostatní důvody vyjmenované v § 2288 odst. 1 a případ podřaditelný pod tento důvod by měl svojí intenzitou být obdobně závažný jako ostatní důvody uvedené v tomto odstavci.

Lze předpokládat, že účelové určení samotného ustanovení a jeho příkladné skutkové podstaty bude v budoucnu řešeno judikaturou. Dokud tomu tak není, lze systematickým výkladem s ohledem na zařazení tohoto výpovědního důvodu v zákoně dovodit, že tento výpovědní důvod může přicházet v úvahu jak při závadném jednání nájemce, tak jím může být okolnost nezávislá na obou smluvních stranách. Domnívám se, že do této kategorie lze zařadit i výpovědní důvody, které nebyly převzaty z předchozí právní úpravy, avšak povahově a aktuálností odpovídají zásadám a principům, na kterých je založena platná právní úprava. Jedná se o následující skutkové podstaty:

- Nájemce bez vážných důvodů byt neužívá nebo užívá jen občas. Jak již bylo zmíněno v historickém exkurzu, tento výpovědní důvod byl v právní úpravě obsažen až do 31. 12. 2013, avšak vzhledem ke společenskému a hospodářskému vývoji se ve vazbě na přijatý zákon č. 107/2006 Sb. stal obsoletním, neboť pominul důvod jeho uzákonění, kterým byla snaha o zamezení zneužívání regulovaného nájemného v situacích, kdy nájemce měl k dispozici více bytů s tímto typem nájemného<sup>198</sup>. Občanský zákoník vyzdvihuje na přední místo zásadu autonomie vůle, a proto by mohl tento důvod přicházet v úvahu zřejmě pouze v případě, pokud by takovým neužíváním vznikala pronajímatelovi škody. V případě soudního sporu však bude na pronajímateli prokázat, že škoda na pronajatém bytě mu vznikla v přímé souvislosti s neužíváním bytu a byla následkem pouze občasného pobytu nájemce v bytě. Taková škoda by mohla spočívat např. ve zhoršování stavu předmětu nájmu kvůli zanedbávání péče (např. plísně v důsledku nedostatečného větrání) nebo v podstatném ohrožení stavu bytu v důsledku jeho neudržování.
- Pronajatý byt stavebně souvisí s prostory určenými k podnikání a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat. Dle předchozí právní úpravy byl

<sup>197</sup> ŠVESTKA, 2014, op. it., s. 1290, bod 29.

<sup>198</sup> KŘEČEK, Stanislav. Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a č. 115/2006 Sb. Praha: Linde, 2006. ISBN 80-7201-617-2. s. 89

pronajímatel oprávněn s přivolením soudu vypovědět nájem bytu, který stavebně souvisel s prostory k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti, pokud nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chtěl tento byt užívat.

- Porušení povinnosti vyplývající z nájmu osobou nájemcovy domácnosti nebo podnájemníkem. Platná právní úprava výslovně uvádí v souvislosti s hrubým porušením povinností plynoucích z nájmu jako rušitele pouze nájemce [§ 228 odst. 1 písm. a)], což je značně restriktivní pojetí oproti předchozí právní úpravě, dle níž sankce výpovědi stíhala nájemce i v případě, kdy se závadného jednání dopustila rovněž jakákoli osoba s ním bydlící. Domnívám se proto, že pokud jakýkoli člen nájemcovy domácnosti hrubě poruší povinnosti vyplývající z nájmu, měla by nájemce stíhat stejná sankce, jako by se uvedeného porušení dopustil on sám. V takovém případě by pak byl dán výpovědní důvod dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d). Předmětné porušení povinnosti však musí dosahovat stejné závažnosti a intenzity, jaká je vyžadována pro porušení dle § 2288 odst. 1 písm. a), stejně tak okruh skutkových podstat bude obdobný. Tento výpovědní důvod bude stíhat nájemce i v případě, že se závadného chování dopustí třetí osoba, které byl předmětný byt přenechán do podnájmu, neboť je to právě nájemce, který je odpovědný za řádné plnění povinností ze strany podnájemce. Uvedené lze dovodit ze skutečnosti, že uzavřením podnájemní smlouvy nevzniká žádný právní vztah mezi pronajímatelem a touto osobou. Pronajímatel by tak mohl vypovědět nájem bytu, pokud podnájemce porušil dobré mravy v domě, nebo pokud hrubě porušil povinností plynoucí z nájmu bytu<sup>199</sup>. V souladu s dřívější judikaturou se tento výpovědní důvod nebude vztahovat na krátkodobé a jednorázové návštěvy nájemce, přestože jejich jednání by bylo možné kvalifikovat jako hrubé porušení dobrých mravů, neboť nájemce neodpovídá za jednání třetích osob, jelikož mezi nimi nevzniká žádný právní vztah<sup>200</sup>. Dopustí-li se tedy třetí osoby, které navštívili pronajímatele, např. škod v domě, bude muset pronajímatel uplatnit právo na náhradu škodu jen vůči nim.

---

<sup>199</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004, dle něhož „*O porušení povinnosti nájemcem ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) ve spojení s ustanovením § 719 odst. 1 věty první a druhé obč. zák. jde i v případě, přenechá-li nájemce byt (jeho část) do podnájmu jinému, aniž by za to získal od podnájemce úplatu.*“

<sup>200</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 6. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3407/2011, dle něhož „*Za důvody k podání výpovědi pronajímatele vůči nájemci bytu podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., ve znění do 30. 3. 2006, nelze zpravidla považovat to, že nájemce (který sám v bytě bydlí) bez souhlasu pronajímatele přijme do bytu další osobu za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití s ní ve společné domácnosti.*“

#### **6.1.4. Výpovědní důvody související s potřebami pronajímatele**

Nutnost řešení bytových potřeb pronajímatele a jeho blízkých příbuzných reflektuje platná právní úprava v § 2288 odst. 2 písm. a) a b). Na rozdíl od předešlé právní úpravy dochází k rozšíření okruhu třetích osob, v jejichž prospěch může být nájem vypovězen. Na druhou stranu však těchto výpovědních důvodů je možné využít pouze v případě nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou. Výčet zde uvedených výpovědních důvodů souvisejících s potřebami pronajímatele je taxativní a svědčí pouze pronajímatelovi coby fyzické osobě<sup>201</sup>. Podstata obou skutkových podstat vyzdvihuje postavení pronajímatele coby subjektu nadaného panstvím nad věcí, jehož subjektivní povahu vyjadřuje ustanovení § 1012.

S ohledem na ustanovení § 2289 musí v těchto případech být ve výpovědi uveden nejen výpovědní důvod, ale i konkrétní osoba, v jejímž zájmu bylo daného výpovědního důvodu využito<sup>202</sup>. Pokud pak není byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem využit k účelu uvedenému jako výpovědní důvod, je pronajímatel povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, pokud s ním bylo započato do dvou týdnů po vyklizení bytu, a je-li v ní řádně pokračováno. Zákon výslovně hovoří o „účelu uvedenému jako výpovědní důvod“, z něhož lze dovodit povinnost zamýšlené naložení s bytem blíže ve výpovědi konkretizovat a označit též osobu, která by měla byt užívat<sup>203</sup>.

Cílem předmětného ustanovení je zabránit pronajímateli ve zneužití tohoto výpovědního důvodu a zároveň uvedeným požadavkem na obsah výpovědi nájmu je posílena ochrana nájemce. V případě předvídané situace zneužití postavení pronajímatele dle § 2289, bude pro účely posouzení právního nároku nájemce důkazní břemeno spočívat v prokázání tvrzení, že pronajímatel nevyužil byt dle účelu specifikovaného ve výpovědi.

##### **6.1.4.1. Užití bytu pronajímatelem nebo jeho manželem**

Dle výpovědního důvodu definovaného v ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a) může pronajímatel vypovědět nájem bytu sjednaného na dobu neurčitou v případě, že byt má být užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost, a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno. Na základě tohoto výpovědního důvodu je tedy pronajímatel oprávněn ukončit nájemní vztah s odůvodněním, že předmět nájmu bude užívat přímo on sám, nebo jeho manžel z důvodu plánovaného opuštění

<sup>201</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1/96, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 9. 2013, sp. zn. 26 Cdo 192/2013.

<sup>202</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/96.

<sup>203</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006.

rodinné domácnosti<sup>204</sup>. V souladu s § 3020 pak vše, co platí o manželovi, platí i o registrovaném partnerovi.

Z jazykového výkladu tohoto ustanovení vyplývá, že pokud bude byt užíván přímo pronajímatelem, je tento výpovědní důvod naplněn bez dalšího a není třeba nic prokazovat. Jestliže však byt bude užíván pronajímatelovým manželem či bývalým manželem, musí být splněna podmínka opuštění společné domácnosti, kterou je nezbytné prokázat. Naplnění této podmínky je třeba doložit tím, že byl podán návrh na rozvod manželství nebo že manželství již bylo rozvedeno<sup>205</sup>.

Platná právní úprava tedy v tomto ustanovení staví zájmy pronajímatele nad zájmy nájemce. Pozitivum spatřuji zejména ve snadnějším řešení situace rodin s dětmi po rozvodu manželství, kdy tyto mají větší šanci zůstat nablízku oběma rodičům. Zároveň však zákon, na rozdíl od předchozí právní úpravy, nevyjadřuje, za jakým účelem pronajímatel předmět nájmu potřebuje. S ohledem na ustanovení § 2236 pak v souvislosti s touto absencí neexplicitního vyjádření účelu je možné dovodit, že např. ateliér pronajímaný za účelem bydlení může v budoucnu pronajímatel chtít využít k podnikatelské činnosti svého budoucího bývalého manžela.

#### **6.1.4.2. Potřeba bytu pro příbuzného pronajímatele**

Dle výpovědního důvodu definovaného v ustanovení § 2288 odst. 2 písm. b) může pronajímatel vypovědět nájem bytu sjednaného na dobu neurčitou v případě, že potřebuje byt pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni. Zákon tedy zakládá jako výpovědní důvod bytu pro osoby, jež jsou k pronajímateli v zákonem vymezeném vztahu a byt potřebují. V souladu s § 3020 pak vše, co platí o příbuzných manžela, platí i o příbuzných registrovaného partnera.

Příbuzenství a švagrovství je upraveno v ustanovení § 771 až 774, přičemž příbuzenství je definováno jako vztah osob založený na pokrevním poutu, nebo vzniklý osvojením, a švagrovství je vztah vzniklý manželstvím mezi jedním manželem a příbuznými druhého manžela. Osoby příbuzné v přímé linii pochází jedna od druhé, kdežto osoby příbuzné v linii vedlejší nepochází jedna od druhé ale mají společného předka. Stupeň příbuzenství se pak určuje podle počtu zrození - v linii přímé jedna od druhé a v linii vedlejší od nejbližšího společného předka.

---

<sup>204</sup> Zde je patrný významný posun od předešlé úpravy, dle jejíhož § 711a odst. 1 písm. a) bylo nezbytné prokázat, že pronajímatel nebo jeho manžel pocítují bytovou potřebu.

<sup>205</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 1. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016.

V souvislosti s definicí okruhu subjektů oprávněných k užívání bytu z titulu pronajímatele postavení je nezbytné upozornit na skutečnost, že tento výpovědní důvod dopadá na v zákoně definované okruhy pronajímatelových příbuzných pouze v případě, že byt potřebují, neboli pocítují bytovou potřebu. Problematika bytové potřeby je obsáhle řešena v judikatuře soudů v souvislosti s předchozí právní úpravou<sup>206</sup> a domnívám se, že je aplikovatelná i na současnou právní úpravu. Bytová potřeba je dána, nevlastní-li osoba byt či bydlí v bytě menších rozměrů, hůře vybaveném, nebo nacházejícím se v místě vzdálenějším od místa výkonu práce<sup>207</sup>. V konkrétním případě se bude např. jednat o situace, kdy příbuzný nedisponuje takovým právním titulem, který by mu umožňoval bydlení trvalé povahy (např. vlastnictví, nájem, výpůjčka, služebnost bytu apod.). Bydlení na ubytovně, v podnájmu či v nájmu, který ovšem brzy skončí, nelze považovat za bydlení ve vlastním bytě<sup>208</sup>.

Pro naplnění tohoto výpovědního důvodu není důležité, jestli pronajímatel disponuje jiným právně volným bytem, do něhož by se mohl příbuzný nastěhovat. Uvedené by však mohlo mít právní význam z hlediska posuzování souladu výpovědi nájmu bytu s dobrými mravy<sup>209</sup>.

Všechna hlediska je nezbytné hodnotit i s ohledem na skutečnost, zda výkon subjektivního práva pronajímatele vypovědět nájem není v rozporu s dobrými mravy<sup>210</sup>. V rozporu s dobrými mravy by se mohla jevit výpověď adresovaná nájemcům starším devadesáti let s vážnými zdravotními problémy, v jejichž silách není přemístit se, neboť soudy zaujímají jednotný názor, dle něhož je třeba přihlídnout i ke stáří nájemců, jejich zdravotnímu stavu a potencionálním důsledkům vypovězení nájmu<sup>211</sup>. Stejně tak ovšem musí být zodpovězeno, zda je spravedlivé vůči pronajímateli, jakožto vlastníku bytu, odepření ochrany práva na vypovězení nájmu z důvodu bytové potřeby<sup>212</sup>.

---

<sup>206</sup> Dle § 711a odst. 1 písm. a) zákona č. 40/1964 Sb. mohl pronajímatel vypovědět nájem s přivolením soudu, pokud potřeboval byt pro sebe, manžela, vnuka, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, prarodiče nebo sourozence.

<sup>207</sup> ŠVESTKA, 2009, op. cit., s. 2131.

<sup>208</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2297/2004, dle něhož „...bytová potřeba pronajímatele i bytová potřeba dalších osob uvedených v ustanovení § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. je dána bez dalšího všude tam, kde tyto osoby nemají vlastní byt.“

<sup>209</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008.

<sup>210</sup> Srov. Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 4. 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94.

<sup>211</sup> KORECKÁ, Věra. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2.*, aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. Judikatura. ISBN 978-80-7357-637-0. S. 412.

<sup>212</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2495/2004, dle něhož „Výpovědní důvod opírající se o potřebu bytu pro pronajímatele je dán nejen v případech, kdy pronajímatel nemá vlastní byt, ale i tehdy, má-li vlastní byt, chce však realizovat své vlastnické právo a bydlet v bytě, nacházejícím se v domě, jehož je vlastníkem.“

## 6.2. Výpověď bez výpovědní doby

Pokud pronajímatel vypoví nájem z důvodů uvedených v § 2291 odst. 1 ve spojení s odst. 2, dojde k zániku závazku bez uplynutí výpovědní doby. Okamžitě vypovědět lze nájem sjednaný na dobu určitou i neurčitou. Tento způsob ukončení závazku však přichází v úvahu pouze při takovém porušení povinností nájemcem, které dosahuje té nejvyšší intenzity, tzn. v tomto případě je vyžadována vyšší intenzita než hrubé porušení povinnosti dle § 2228 odst. 1 písm. a). Jedná se o zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce, jež je vůči méně závažným porušením ve vztahu speciality - jestliže skutek nájemce bude naplňovat znaky zvlášť závažného porušení povinnosti, nelze jej označit zároveň jako hrubé či závažné porušení povinnosti.

V případě okamžité výpovědi nájmu bytu dochází k zániku nájmu ihned, tzn. dnem, kdy výpověď došla nájemci. Pronajímatel má zároveň právo požadovat, aby mu nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu<sup>213</sup>. Pokud tak nájemce neučiní, má pronajímatel právo podat žalobu na vyklizení nemovité věci a nájemce je povinen hradit náhradu ve výši ujednaného nájemného až do jeho faktického odevzdání (§ 2295).

Dle doslovného znění § 2291 odst. 1 se postihuje závadné chování nájemce. S ohledem na povahu jednotlivých deliktních jednání zařazených do této kategorie se však takového jednání bude moci dopustit i člen nájemcovy domácnosti či podnájemník. Na porušení povinnosti však musí být upozorněn nájemce, neboť dle § 2255 odst. 1 je jeho povinností zajistit řádné užívání předmětu nájmu v souladu s nájemní smlouvou.

Zákon ve svém § 2291 odst. 2 uvádí pouze příkladný výčet závadných chování nájemce, která lze považovat za jednání porušující povinnost zvlášť závažným způsobem, neboť jejich výčet je uveden příslovcem „zejména“. Zákon demonstrativně uvádí nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, působení jinak závažné škody nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Další konkrétní deliktní jednání nájemce pak bude možno zařadit do této kategorie, pokud bude dosahovat stejné či vyšší intenzity než jednání výslovně uvedená v zákoně. Při posuzování intenzity může být použito např. hledisko

---

<sup>213</sup> Srov. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 12. 2013, sp. zn. 32 Cdo 2484/2012, nebo nálezy Ústavního soudu ze dne 15. 8. 2005, sp. zn. IV. ÚS 314/05 k výkladu pojmu „bez zbytečného odkladu“.

způsobení škody nájemcem, motiv chování nájemce, dosavadní plnění povinností nájemcem nebo délka časového úseku mezi deliktem nájemce a udělenou výpovědí.

Na rozdíl od jiných intenzit porušení povinností je v těchto případech vyžadováno, aby závadné jednání ze strany nájemce bylo opakující se či trvající. Uvedené vyplývá z jazykového výkladu § 2291 odst. 2, jenž používá slovní obraty „nájemce porušuje“, „poškozuje“, „způsobuje“, „užívá“, což subsumuje nutnost opakování závadného jednání, a z výkladu § 2291 odst. 3, který podmiňuje výpověď předchozí výzvou nájemci k odstranění závadného chování. Jednorázové zvlášť závažné porušení povinnosti by bylo možné postihnout dle § 2288 odst. 1 písm. a) výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou.

### 6.2.1. Předpoklady vypovězení nájmu bez výpovědní doby

Možnost vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby, tedy s okamžitými účinky, má jednoznačně sankční charakter postihující zvlášť závažné porušování povinností nájemce. S ohledem na důsledky, které toto právní jednání vyvolává, stanoví zákon v § 2291 odst. 3 dva předpoklady, bez jejichž kumulativního splnění bude výpověď považována za nicotnou<sup>214</sup>.

Má-li tedy pronajímatel v úmyslu vypovědět nájem bytu bez výpovědního důvodu, musí ještě před doručením výpovědi vyzvat nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování nebo protiprávní stav<sup>215</sup>. Z obsahu výzvy musí být zřejmé, že jde o výzvu ve smyslu § 2291 odst. 3, a dále by měla mít obsahovou i časovou souvislost s následnou výpovědí<sup>216</sup>. Ve výpovědi pak musí být uvedeno, v čem pronajímatel spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti. Pokud nebudou tyto podmínky splněny, na výpověď bude nahlíženo jako na zdánlivé právní jednání a nebude se k ní více přihlížet. Nájemce by proti takovému právnímu jednání musel brojit u soudu žalobou na určení existence práva nájmu bytu dle § 80 OSŘ.

Prvním předpokladem pro platné vypovězení nájmu bytu bez výpovědní doby je neúspěšná výzva nájemci k odstranění závadného chování nebo protiprávního stavu, v níž bude stanovena přiměřená doba k nápravě vytýkaného závadného stavu. Tato výzva doručená nájemci je hmotněprávním předpokladem vypovězení nájmu bytu. Subjektem povinným k

<sup>214</sup> Srov. shodně ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1303, bod 28 a PETROV, 2017, op. cit., s. 2306, bod 5.

<sup>215</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016, dle něhož „Výzva je hmotněprávní podmínkou k podání výpovědi podle § 2291 o. z., nemusí být písemná, musí však obsahovat specifikaci (popis) závadného chování (protiprávního stavu) a k nápravě musí pronajímatel nájemci stanovit přiměřenou dobu“

<sup>216</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 941/2020, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017.

tomuto právnímu jednání je pronajímatel, a proto nemůže splnění této povinnosti nahradit například doručení správního rozhodnutí o přestupku spáchaného nájemcem<sup>217</sup>.

Forma výzvy není zákonem nijak upřesněna, nicméně z praktického hlediska s ohledem na případný soudní spor o určení neplatnosti výpovědi a s tím související unesení důkazního břemene pronajímatelem považují za nejjistější způsob prokázání existence výzvy realizovat písemnou formou. Dle znění § 2229 odst. 3 je nezbytnou náležitostí výzvy stanovení přiměřené doby k odstranění závadného chování, popř. protiprávního stavu. Z logiky věci však lze dovodit, že přiměřenou lhůtu není třeba stanovit v případě, kdy pronajímatel žádá, aby se nájemce zdržel dalšího protiprávního jednání, neboť není možné pronajímatele nutit strpět takové jednání po další dobu, a nájemce je tedy povinen závadné chování ukončit ihned<sup>218</sup>. Přestože to zákon výslovně nevyžaduje, a na rozdíl od předchozí právní úpravy<sup>219</sup> se jedná pouze o výzvu nikoli o výstrahu, je rovněž vhodné ve výzvě nájemce upozornit na právní následky, které nastanou v případě neodstranění protiprávního stavu či závadného chování nebo pokračování v něm.

Pronajímatel tedy může dát nájemci výpověď bez výpovědní doby teprve poté, co ho řádně vyzval k odstranění závadného chování (protiprávního stavu) a marně uplynula ve výzvě stanovená doba<sup>220</sup>. Pokud nájemce výzvě nevyhoví, pronajímatel nemusí čekat na další protiprávní jednání ze strany nájemce a má právo nájem okamžitě vypovědět. Nájem bytu však může být ukončen pouze pro takové jednání nájemce, které je alespoň podobné povahy jako to, na které byl pronajímatelem upozorněn ve výzvě<sup>221</sup>. Otázkou zůstává, jak postupovat v případě, kdy nájemce výzvě sice ve stanovené době vyhoví, ale poté se opět dopustí vytýkaného závadného jednání. Při použití gramatického výkladu z textace zákona vyplývá, že pronajímatel je oprávněn k udělení výpovědi pouze, pokud nájemce nesplní požadavky v přiměřené době obsažené ve výzvě. V důsledku takového výkladu by pronajímatel musel nájemce opětovně vyzývat k odstranění konkrétního závadného jednání, jehož by se dopustil

<sup>217</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu: § 663 - § 719 občanského zákoníku: podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č.89/2012 Sb.). Praha: Linde Praha, 2012. ISBN 978-80-7201-890-1. S. 259.

<sup>218</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1302, bod 26.

<sup>219</sup> § 711 odst. 2 písm. a) zákona č. 40/1964 Sb.

<sup>220</sup> HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014) : komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8, S. 473-474.

<sup>221</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 9. 2018, sp. zn. 26 Cdo 5114/2017, dle něhož „Třebaže vyšlo v řízení najevo, že předmětný byt neužívají jako podnájemci obě osoby jmenované ve Výpovědi, nemění to nic na tom, že žalobce přenechal byt (jeho část) do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatelky a je nerozhodné, že pouze jedné ze dvou osob označených ve Výpovědi; i když dovolatelka skutkově vymezila použitý výpovědní důvod „šířeji“, není pochyb o tom, že v něm bylo zahrnuto i toto žalobcovo jednání.“



po uplynutí stanovené doby. Takový výklad by však v praxi vyvolal nemalé potíže a zároveň jej lze označit za nespravedlivý vůči pronajímateli, jehož zájmem je chránit své vlastnictví. Jelikož současná právní úprava přímou odpověď nenabízí, domnívám se že, v takovém případě by bylo vhodné užít výklad používaný v předešlé právní úpravě<sup>222</sup> a výzvu chápat jako upozornění na možnost vypovězení nájemní smlouvy, dopustí-li se znovu vytknutého jednání v budoucnu<sup>223</sup>.

Druhou obligatorní náležitostí výpovědi definovanou v ustanovení § 2291 odst. 3 je specifikace výpovědního důvodu, když pronajímatel musí definovat, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti. Ve výpovědi tak musí být uvedena alespoň jedna skutková podstata, jejichž demonstrativní výčet je uveden v § 2291 odst. 2, popřípadě jiné deliktní jednání nájemce dosahující požadované intenzity.

### **6.2.2. Výpovědní důvody spočívající ve zvlášť závažném porušení povinností**

Občanský zákoník uvádí pouze demonstrativní výčet závadných jednání nájemce, která jsou označována za jednání porušující povinnost zvlášť závažným způsobem. Zákon výslovně uvádí nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců, dále poškozování bytu a domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobování jinak závažných škod či obtíží pronajímateli nebo osobám bydlícím v domě a neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než si smluvní strany ujednaly. Do této kategorie budou zařazena i další deliktní jednání nájemce, pokud budou dosahovat stejné či vyšší intenzity než jednání uvedená v tomto ustanovení. Vysoký stupeň intenzity porušení povinností nájemce představující zvlášť závažné porušení povinností nájemce může být naplněn nejen v případě chování nájemce, které už při jediném porušení povinnosti lze posoudit jako zvlášť závažné (např. velké poškození domu), ale i chování opakované, dlouhodobé (např. soustavné rušení nočního klidu, opakované znepřístupnění bytu, dlouhodobé neplacení nájemného, takže dluh převyšuje trojnásobek nájemného a nákladů na služby)<sup>224</sup>.

Níže popsaná jednání nájemce, která dle zákona dosahující intenzity porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem, tedy nepředstavují uzavřený výčet

---

<sup>222</sup> Dle § 711 odst. 2 písm. a) zákona č. 40/1964 Sb. nebyl pro účely vypovězení nájmu stanoven konkrétní časový rámec.

<sup>223</sup> KORECKÁ, 2011, op. cit., s. 335-336.

<sup>224</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017.

závadných jednání nájemce, na základě nichž je možné vypovědět nájem bytu s okamžitým účinkem.

#### **6.2.2.1. Neplacení nájemného a nákladů na služby**

Základním znakem nájemního závazku je jeho úplatnost. V případě nájmu bytu si strany rovněž dohodnou, která plnění spojená s užíváním bytu a s ním související služby zajistí pronajímatel. Neplacení nájemného a nákladů na služby tak znamená základní porušení nájemní smlouvy, neboť její podstatou je poskytnout nájemci ubytování za sjednanou protihodnotu, jíž je placení nájemného a úhrada s tím spojených služeb<sup>225</sup>.

Výše nájemného je stanovena smlouvou a to pevnou částkou, jinak je nájemce povinen platit nájemné, jehož výše je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek (§ 2246 odst. 2). Obdobné platí i pro náklady na služby (§ 2247 odst. 2). Na zajištění nájemného a nákladů na služby má pronajímatel ze zákona zadržovací právo na movité věci má nájemce v bytě (§ 2234). Nájemce má právo na nerušené užívání věci po dobu nájmu, a proto v případech, kdy je toto jeho právo porušeno, má nárok na slevu z nájemného (§ 2208 odst. 1, § 2210 odst. 2, § 2212 odst. 3, § 2219 odst. 2).

Nájem nelze vypovědět pro nezaplacení nájemného nebo nákladů na služby, pokud se strany o dlužném nájemném nedohodnou a nájemce uloží dlužné nájemné (případně jeho spornou část) do notářské úschovy a pronajímatele o tom vyrozumí (§ 2253 odst. 1). Uvedené platí obdobně i pro zálohy nebo náklady na služby (§ 2251 odst. 1).

Nájemné se platí předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období a je splatné nejpozději pátým dnem příslušného platebního období, pokud si strany neujednaly den pozdější (§ 2251 odst. 1). Zálohy nebo náklady na služby platí nájemce společně s nájemným.

Okamžité vypovězení nájmu bytu představuje nejtvrdší sankci za ta nejzávažnější porušení povinností. Důvodem k výpovědi nájmu bytu bez výpovědní doby je nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců. Při výkladu tohoto ustanovení se můžeme setkat se dvěma názory. Dle jednoho je daná podmínka splněna, pokud výše dlužné částky dosáhla trojnásobku měsíčního nájemného a nákladů za služby a rozhodující je tedy výše dlužné částky nikoli doba, po kterou nájemce své závazky nehradí<sup>226</sup>. Dle jiného názoru

<sup>225</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 12. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4848/2016.

<sup>226</sup> Srov. shodně SELUCKÁ, 2015, op. cit., s. 162 a PETROV, 2017, op. cit., s. 2307, bod 12.

však pojem nezaplacení nájemného za dobu alespoň tří měsíců znamená, že není zcela nebo zčásti (tzn. v nižší než dohodnuté částce) zaplacen nájemné za tři měsíce, když tyto tři měsíce nemusí jít po sobě<sup>227</sup>. Tento názor se opírá o komparaci znění občanského zákoníku účinného do 30. 3. 2006 a znění účinného od 31. 3. 2006<sup>228</sup> a tedy o judikaturu, která se týkala znění účinného do 30. 3. 2006<sup>229</sup>. Jelikož tento výpovědní důvod představuje porušení povinností nájemcem dosahující té nejvyšší intenzity, domnívám se, že je třeba předmětné ustanovené vykládat restriktivně vůči nájemci, a proto se přikláním k názoru, že podmínka je splněna, pokud výše dlužné částky dosáhla trojnásobku měsíčního nájemného a nákladů za služby. Pronajímatel je tedy oprávněn přistoupit k okamžité výpovědi z tohoto důvodu, pouze pokud nájemcovy nedoplatky za nájemné a za náklady na služby činí nejméně trojnásobek stanoveného měsíčního plnění. Ve druhém popsáném případě je proto dle mého názoru na místě zvolit výpověď s tříměsíční výpovědní dobou dle § 2288 odst. 1 písm. a).

V této souvislosti považuji za vhodné upozornit, že kritériem pro naplnění tohoto výpovědního důvodu není celková výše dlužné částky, a proto i neplacení symbolického nájemného po dobu alespoň tří měsíců může dosahovat intenzity zvláště závažného porušení povinností<sup>230</sup>.

---

<sup>227</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1300, bod 7-11.

<sup>228</sup> Do 30. 3. 2006 bylo za hrubé porušení nájemcových povinností označeno nezaplacení nájemného nebo úhrady za plnění spojené s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce, kdežto od 31. 3. 2006 jím bylo označeno nezaplacení plnění ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

<sup>229</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1909/2007, dle něhož „*Neplacení nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce je zákonem výslovně označováno jako hrubé porušování povinností nájemce, které zakládá důvod výpovědi pronajímatelem; přitom neplacením nájemného ve smyslu § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. je vedle situace, kdy z titulu nájemného není placena žádná částka, rovněž situace, kdy nájemce neplatí nájemné v plné výši.*“ a „*Placení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu náleží mezi základní povinnosti nájemce. Splnění této povinnosti nelze přitom podmiňovat tím, zda pronajímatel plní svoji povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Tato povinnost pronajímatele a povinnost nájemce platit nájemné nemají povahu vzájemných závazků, a jejich plnění proto nelze vzájemně vázat.*“, shodně též usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006 dle něhož „*Podmínka, že nájemce nezaplatil nájemné za dobu delší tří měsíců, je splněna tehdy, jestliže nájemce v časovém úseku delším než tři měsíce užíval byt, aniž by za něj platil dohodnuté nájemné; tato doba může být naplněna i součtem měsíců, které nejdou za sebou.*“, anebo shodně též rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 372/2008, dle něhož „*Neplacením nájemného se přitom ve smyslu ust. § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák. ve znění účinném do 30. 3. 2006 vedle situace, kdy z titulu nájemného nebyla placena žádná částka, rozuměla i situace, kdy nájemce neplatil nájemné v plné výši.*“

<sup>230</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 11. 2018, sp. zn. 26 Cdo 1809/2018, dle něhož „*...výše měsíčního nájemného není v tomto směru právně významná. Jestliže by tomu tak bylo, pak by neplacení relativně nízkého nájemného (v celkové zákonem předpokládané výši) nebylo nikdy postižitelné výpovědí z nájmu bytu a dovedeno do absurdních důsledků byl by takový nájemce, jde-li o další pokračování nájemního vztahu k bytu, nepostižitelný.*“

Ve výpovědi je pronajímatel povinen specifikovat, za jaké období eviduje pohledávku a v jaké konkrétní výši a to v zájmu jednoznačné individualizace skutku, tj. nemožnosti jeho záměny s jiným skutkem<sup>231</sup>.

V době dojití výpovědi nájemci nemusí již dluh existovat, neboť postačí, pokud nastal před jejím dojitím<sup>232</sup>. Důležitá je tedy existenci výpovědního důvodu k okamžiku dojití výpovědi z nájmu bytu nájemci a skutečnost, že nájemce dlužné nájemné po dojití výpovědi uhradil, může mít význam jen při posouzení, zda výpověď není v rozporu s dobrými mravy<sup>233</sup>.

#### **6.2.2.2. Závažné či nenapravitelné poškození bytu nebo domu**

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby, pokud nájemce poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem. K takovému poškození dochází zejména v důsledku nájemcova vadného jednání, kdy porušuje povinnosti stanovené mu zákonem či smlouvou. Mezi povinnosti stanovené zákonem patří povinnost užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu (§ 2255), udržovat obvyklý pořádek dle místních poměrů (§ 2256), udržovat byt a dům v takovém stavu, aby byl způsobilý k užívání (§ 2257), provádět úpravy, přestavby, nebo jiné změny bez souhlasu pronajímatele (§ 2263) nebo odstranit poškození či vady způsobené okolnostmi, za které sám odpovídá (§ 2267). V případě porušování povinností spočívající v řádném užívání předmětu nájmu však nebude pro výpovědní účely dle tohoto ustanovení postačující běžné opotřebení, stejně nepůjde o poškození mající estetický ráz, nýbrž musí jít o poškození, které přímo zhoršuje kvalitu bydlení<sup>234</sup>.

Základním kritériem pro posouzení intenzity porušení povinností nájemce v daném případě bude stanovení, zda dané porušení dosahuje alespoň stejné závažnosti jako neplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců, dále v jaké výši byla nájemcem způsobena škoda a v neposlední řadě jaké byla motivace tohoto jednání<sup>235</sup>.

Jako konkrétní delikt ní jednání nájemce, které je možné subsumovat pod tento výpovědní důvod, lze uvést zničení vybavení bytu poskytnutého pronajímatelem, opakované vytopení spodních bytů, působení větších škod ve společných prostorách domu, zničení

<sup>231</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009.

<sup>232</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009.

<sup>233</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 11. 1998, sp. zn. 2 Cdo 1706/97, dle něhož „*Soud posuzuje existenci výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu i v případě, že tímto důvodem je neplacení nájemného po dobu delší než 3 měsíce.*“

<sup>234</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1301, bod 18.

<sup>235</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004.

výtahu v domě, způsobení požáru, jehož následkem bude téměř celý dům zničen a nebude možné jej obývat, či provádění stavebních úprav nájemcem bez souhlasu pronajímatele, které naruší statiku domu. Naopak méně závažné prohřešky nedosahující intenzity zvlášť závažného porušení povinnosti, která je nezbytným předpokladem pro užití tohoto výpovědního důvodu, pak lze kvalifikovat jako hrubé porušení povinností s tím spojenými důsledky dle § 2288 odst. 1 písm. a). Za závažné poškození dosahující intenzit požadované tímto ustanovením je možné považovat poškození, jímž vznikla škoda ve výši dosahující hranice trestní odpovědnosti, tj. nad 5 000,- Kč<sup>236</sup>.

Zákonná dikce přímo užívá pojem poškození nenapravitelným způsobem. V extrémním případě (např. dojde-li v souvislosti s požárem/výbuchem způsobeným nájemcem k fatálnímu narušení statiky celého domu a tím i k jeho neobyvatelnosti či přímo ke zničení), není tato úprava přiměřená, neboť je jistě v zájmu pronajímatele okamžité a ničím nepodmíněné ukončení nájemního vztahu s nájemcem. V těchto extrémních případech se proto jeví jako nadbytečné vyzývat nájemce před vypovězením nájemního vztahu k odstranění závadného jednání. Lze proto předpokládat, že výklad ustanovení týkající se výzev bude ve vztahu k takovému extrémnímu poškození dotvářen rozhodovací praxí soudů.

### **6.2.2.3. Působení jinak závažných škod či obtíží**

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby dále v případě, kdy nájemce způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí. Na rozdíl od předchozího výpovědního důvodu dopadá tento na širší okruh chráněných zájmů, neboť nechrání pouze předmětnou pronajatou nemovitost, nýbrž i majetek ostatních osob bydlících v domě a dále soužití v domě.

Pod pojem jiné závažné obtíže můžeme zařadit nejen obtěžování pronajímatele ale i ostatních obyvatel domu imisemi, které narušují klidné soužití v domě<sup>237</sup>. Bude se jednat např. o obtěžování hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat nebo o slovní či fyzické útoky vůči pronajímateli či ostatním osobám bydlícím v domě<sup>238</sup>.

Z dikce ustanovení § 2291 odst. 1 vyplývá, že těmto subjektům bude škoda nájemcem způsobena porušením jeho povinností a zároveň svou povahou musí toto porušení povinností

---

<sup>236</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1301, bod 19.

<sup>237</sup> Dle § 1013 se imisemi rozumí odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy, a jiné podobné účinky.

<sup>238</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004.

dosahovat nejvyšší intenzity. Při posouzení závažnosti může být kritériem výše škody, vážnost následku způsobeného jednáním nájemce, četnost takového jednání apod.

#### **6.2.2.4. Neoprávněné užívání bytu**

V neposlední řadě může pronajímatel vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci byt k zajištění bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti (§ 2235 odst. 1) a nájemce má povinnost užívat byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou (§ 2255 odst. 1). Nájemce může v bytě i pracovat nebo podnikat, avšak musí v něm současně bydlet (§ 2255 odst. 2). Užíváním bytu pouze k jinému účelu než k bydlení je proto považováno za užívání bytu k jinému účelu, než bylo ujednáno. Bez dalšího tak nebude možné podřadit pod tento výpovědní důvod situace, kdy nájemce bude vykonávat např. o tzv. svobodná či tvůrčí povolání (např. autoři, vynálezci apod.), naopak možnost provozovat v předmětu nájmu advokátní kancelář, úřad notáře nebo exekutora je vyloučena<sup>239</sup>. V této souvislosti je třeba upozornit na skutečnost, že dle § 2255 odst. 2 může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat pouze za předpokladu, že to nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům (spočívají např. ve zvýšeném hluku, prachu, množství osob nebo zápachu). Užívání bytu jiným způsobem, než bylo ujednáno, pak může být např. užívání služebního bytu v rozporu s dovozenými omezeními podle § 2297<sup>240</sup>.

V souladu s § 2235 odst. 1 však tento výpovědní důvod nebude dopadat na situace, kdy nájemce užívá byt v rozporu s omezeními stanovenými v nájemní smlouvě, která byla ujednána nad rámec zákona v neprospěch nájemce. Poruší-li tedy nájemce smluvně zakotvený zákaz chovu jakéhokoli zvířete v bytě či zákaz dání bytu do podnájmu, přestože v bytě sám trvale bydlí, nebude možno dát z uvedených důvodů nájemci výpověď, neboť k takovým ujednáním se ve smyslu uvedeného ustanovení nepřihlíží.

---

<sup>239</sup> ELIÁŠ, 2012, op. cit., s. 858.

<sup>240</sup> ŠVESTKA, 2014, op. cit., s. 1302, bod 22.

### 6.3. Výpovědní důvody dle nájemní smlouvy

Občanský zákoník nestanoví, že by pronajímatel mohl nájem bytu vypovědět pouze ze zákonných důvodů<sup>241</sup>. V souladu se zásadou definovanou v § 1 odst. 2 tedy lze dovést, že smluvní strany si mohou v nájemní smlouvě sjednat i další důvody výpovědi pronajímatele, ale i nájemce (jak bylo zmíněno v části 4). Vždy je však nezbytné mít na zřeteli, že smlouvou definované výpovědní důvody nad rámec zákona nesmí být v neprospěch nájemce, neboť s ohledem na zásadu definovanou v § 2235 odst. 1 by se k takovým ujednáním nepřihlíželo. Nad rámec zákona tak lze v nájemní smlouvě ujednat pouze výpovědní důvod ve prospěch nájemce. Domnívám se proto, že by se nepřihlíželo k ustanovení nájemní smlouvy, kterým by bylo sjednáno, že pronajímatel může dát nájemci výpověď bez uvedení důvodu nebo z nějakého malicherného důvodu. Jaké smluvní výpovědní důvody pronajímatele lze označit současně jako důvody, které nejsou v neprospěch nájemce, a tedy bude k nim moci být přihlíženo, odpoví až soudní praxe.

Sjednaly-li si smluvní strany důvody výpovědi nad rámec zákona v nájemní smlouvě na dobu určitou, musí si v ní ujednat rovněž délku výpovědní doby (§ 2229). Takto smluvně stanovená délka výpovědní doby však nesmí být v neprospěch nájemce. Domnívám se, že jako souladnou s § 2235 lze, ve vazbě na Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014, dle něhož se analogicky v případě nájemcovy výpovědi smlouvy na dobu určitou, uplatní tříměsíční výpovědní doba stanovená v § 2231 odst. 1 pro nájem nemovité věci sjednaný na dobu neurčitou<sup>242</sup>, označit výpovědní dobu v minimální délce tři měsíce. Byla-li nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou, činí výpovědní doba rovněž tři měsíce (opět při subsidiárním použití § 2231), nesjednaly-li si ji strany delší.

---

<sup>241</sup> Na rozdíl od přechodí právní úpravy, která ve svém § 711 odst. 1 stanovila, že „*Pronajímatel může nájem vypovědět pouze z důvodů uvedených v zákoně.*“

<sup>242</sup> Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014, op. cit., s. 2.

## 7. Práva a povinnosti stran nájemního vztahu po výpovědi nájmu bytu

### 7.1. Námitky proti výpovědi pronajímatele

Nájemce má právo vznést proti dané výpovědi námitky, přičemž o tomto právu jej musí pronajímatel poučit, jinak je výpověď neplatná (§ 2286). Bohužel obecná ani speciální ustanovení o nájmu bytu blíže, resp. nijak toto právo nespecifikují. Zákon tedy nestanoví, že by podání námitek bylo nezbytnou podmínkou pro možnost domáhat se u soudu přezkoumání oprávněnosti výpovědi, stejně tak nestanoví lhůtu pro jejich podání, ani postup, jak má pronajímatel na námitky reagovat.

V odborné literatuře se můžeme setkat se dvěma odlišnými přístupy k tomuto institutu, když dle jednoho se jedná o obsoletní ustanovení a dle druhého je jeho smyslem předejít případnému soudnímu sporu.

Lze se tedy setkat s názorem, že se jedná o neúčinné ustanovení, neboť nájemci bytu dle platné právní úpravy žádné takové právo nesvědčí. Námitky proti výpovědi sice upravuje ustanovení § 2314, ale dané ustanovení představuje speciální úpravu nájmu prostoru sloužícího k podnikání a bez výslovného odkazu ve speciální úpravě o nájmu bytu a domu není možné toto ustanovení použít i pro zcela jiné právní vztahy, a to ani na základě analogie<sup>243</sup>. Právní úprava neobsahuje odpověď na otázky, zda se jedná o hmotněprávní podmínku pro přípustnost žaloby na neoprávněnost výpovědi, komu a v jaké lhůtě se námitky podávají nebo jaké účinky mají podané námitky na běh lhůty pro podání žaloby. Není proto možné považovat výpověď nájmu bytu za neplatnou, pokud pronajímatel nájemce nepoučí o skutečnosti, že mu svědčí právo na námitky proti výpovědi<sup>244</sup>.

Dle jiného názoru lze právě systematickým výkladem (srovnáním s § 2314) dovodit, že tyto námitky nájemce podává pronajímateli a logicky je bude vznášet před podáním žaloby k soudu. Usoudí-li pronajímatel, že námitky jsou relevantní, má možnost vzít výpověď zpět<sup>245</sup>.

Domnívám se, že význam námitek lze chápat tak, že dávají pronajímateli možnost ke smírnému řešení sporu s nájemcem a lze tedy pomocí nich předcházet případnému soudnímu sporu, obdobně jako v případě předžalobní výzvy dle § 142a OSŘ. Jazykovým výkladem znění § 2286 odst. 2 dovozují, že se jedná o dvě samostatná práva a to právo vznést námitky a právo podat návrh soudu. Přestože zákon se nijak nevyjadřuje k povaze námitek (tedy zda se

<sup>243</sup> SELUCKÁ, 2015, op. cit., s. 137

<sup>244</sup> Srov. shodně SELUCKÁ, 2015, op. cit., s. 137 a Petrov, 2017, op. cit., s. 2302, bod 11.

<sup>245</sup> ŠVESTKA, op. cit., s. 1297, bod 11. a 13.



jedná o jednostranný hmotněprávní úkon vůči pronajímateli, nebo zda mají být sděleny soudu v rámci návrhu na přezkoumání výpovědi), tak se domnívám, že jejich vznesení vůči pronajímateli není podmínkou pro podání návrhu k soudu. Jelikož návrh soudu musí být odůvodněn, lze dovodit, že vznesení námitek by mělo být učiněno vůči pronajímateli, ještě před podáním žaloby.

## 7.2. Soudní řízení o neoprávněnosti výpovědi pronajímatele

Nájemce má právo podat soudu návrh, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná<sup>246</sup>. Nájemce je povinen toto právo uplatnit ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla (§ 2290). Toto právo nájemci svědčí jak v případě, kdy mu byla dána výpověď s výpovědní dobou tak i v případě okamžité výpovědi. O uvedeném právu musí pronajímatel nájemce poučit ve výpovědi, přičemž absence tohoto poučení má za následek její absolutní neplatnost pro rozpor s veřejným pořádkem (viz kapitola 3.2 Výpověď).

Zákonem stanovená lhůta dvou měsíců je prekluzivní, po jejím uplynutí tedy již nelze oprávněnost výpovědi z nájmu bytu přezkoumávat<sup>247</sup>. Zároveň má lhůta hmotněprávní charakter, a proto v poslední den lhůty musí být nájemcův návrh podán soudu, nestačí jeho předání k přepravě provozovateli poštovních služeb<sup>248</sup>. Pokud nájemce zmešká tuto lhůtu, oprávněnost výpovědi (tzn. existence výpovědního důvodu) se presumuje, a nájemce může dál namítat již jen jiné vady způsobující nicotnost nebo neplatnost výpovědi<sup>249</sup>.

Soudem místně příslušným ve smyslu § 88 písm. b) OSŘ je soud, v jehož obvodu se předmětný byt nachází<sup>250</sup>. Aktivně věcně legitimován je nájemce, byli-li nájemci manželé jakožto společní nájemci bytu, pak žalobu může podat i jen jeden z nich, ale účastníky řízení musí být oba dva<sup>251</sup>. Pasivně věcně legitimován je pronajímatel, byl-li byt ve spoluvlastnictví,

---

<sup>246</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 3301/2018, dle něhož „K podání žaloby na přezkoumání oprávněnosti výpovědi podle § 2290 o. z. může být aktivně legitimován jen nájemce bytu. Byla-li výpověď doručena osobě, která nájemcem bytu není, nemohla nijak zasáhnout do jejich práv (výpověď není způsobilá ukončit „neexistující vztah“).“

<sup>247</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 5. 2013, sp. zn. 26 Cdo 2423/2012.

<sup>248</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 778/2008, nebo usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4821/2009.

<sup>249</sup> ŠVESTKA, op. cit., s. 1296, bod 5. a 6.

<sup>250</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1720/2008 ve shodně s usnesením Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. 2. 2007, sp. zn. 42 Co 52/2007, uveřejněném pod č. 6 v sešitě č. 1 z roku 2008 časopisu Soudní judikatura.

<sup>251</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4831/2008, dle něhož „Nelze pokládat za správný právní názor, že žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu musí (v šedesátidenní lhůtě od doručení výpovědi) podat oba manželé (společní nájemci bytu) i v případě, kdy byla výpověď z nájmu bytu dána a doručena jen jednomu z nich, a že není vyloučeno, aby i v této situaci druhý

pak musí být žalování všichni pronajímatelé, pokud jako spoluvlastníci domu dali nájemci výpověď z nájmu bytu<sup>252</sup>.

Nájemcův návrh, aby soud přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, bude z procesního hlediska mít formu žaloby na určení neplatnosti výpovědi a to z důvodu její neoprávněnosti. V tomto případě žalobce nemusí prokazovat naléhavý právní zájem na požadovaném určení, jako je tomu u určovací žaloby podle § 80 písm. c) OSŘ<sup>253</sup>. V žalobě musí nájemce uvést, v čem spatřuje neoprávněnost výpovědi (tj. neexistenci výpovědního důvodu) tím, že vylíčí rozhodné skutečnosti. V této souvislosti je třeba upozornit, že negativní tvrzení se v civilním procesu neprokazují a v řízení tíží břemeno tvrzení a důkazní žalovaného pronajímatele, který musí prokázat, že jsou dány okolnosti uvedené ve výpovědi, jenž zakládají jím specifikovaný výpovědní důvod<sup>254</sup>. Domnívá-li se nájemce, že uplatnění výpovědního důvodu je v rozporu s dobrými mravy, pak uvedené musí rovněž tvrdit a prokázat již v nalézacím řízení, neboť soulad s dobrými mravy nelze přezkoumat v dovolacím řízení<sup>255</sup>.

Soud bude přezkoumávat nejen naplnění skutkové podstaty výpovědního důvodu, ale i skutečnost, zda je výpověď nicotná (§ 2291 odst. 3), absolutně neplatná (§ 2286 odst. 2), nebo zda se nájemce oprávněně dovolal její relativní neplatnosti<sup>256</sup>. Soud pak rozhodne tak, že žalobě vyhoví a prohlásí výpověď za neoprávněnou či neplatnou, anebo žalobu zamítne. Soud však nemůže pronajímatelem uplatněný výpovědní důvod měnit<sup>257</sup>. Pronajímatel však nemůže v soudním řízení o žalobě na neplatnost výpovědi nájmu bytu změnit (formou nové výpovědi) uplatněný výpovědní důvod, neboť není vzhledem ke svému procesnímu postavení oprávněn disponovat s předmětem řízení<sup>258</sup>.

---

*manžel vystupoval na straně žalovaného v případě, že žalobu podá jen jeden z manželů.*“, nebo též rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 7. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1704/2008.

<sup>252</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 8. 2012, sp. zn. 26 Cdo 4020/2011.

<sup>253</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 845/2008.

<sup>254</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 9. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4220/2009.

<sup>255</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 2. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1317/2007, dle něhož „*I pro řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu platí, že účastníci jsou povinni označit důkazy k prokázání svých tvrzení a že soud rozhoduje, které z navržených důkazů provede (§ 120 odst. 1 o.s.ř.). Je sice pravda, že v tomto řízení je soud povinen provést i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než byly účastníky navrhovány (§ 120 odst. 2 o.s.ř.), ani toto ustanovení však nelze vykládat tak, že by soud byl povinen po důkazech pátrat a provádět důkazy, jejichž potřeba (ale též objektivní možnost provedení) se ze spisu (z okolností vyšších najevo v průběhu řízení) ani nepodává.*“, shodně též rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 7. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2468/2008, a dále unesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 11. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1080/2007, dle něhož „*Otázku, zda určitý výkon práva je podle zjištěných skutkových okolností významných pro posouzení konkrétní věci v rozporu s dobrými mravy, nelze považovat za otázku zásadního právního významu s obecným dosahem pro soudní praxi.*“

<sup>256</sup> Srov. shodně SELUCKÁ, 2015, op. cit., s. 172 a Petrov, 2017, op. cit., s. 2306, bod 4.

<sup>257</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 10. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4872/2017.

<sup>258</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 6. 2013, sp. zn. 26 Cdo 900/2013.

Pokud současně pronajímatel podal žalobu na vyklizení nájemce z bytu, bude toto řízení přerušeno<sup>259</sup> do doby pravomocného skončení řízení o oprávněnosti výpovědi nájmu, příp. v zájmu ekonomie řízení budou obě řízení spojena<sup>260</sup>. V samostatném řízení o vyklizení bytu však nelze přezkoumávat nicotnost či neplatnost výpovědi<sup>261</sup>.

Po marném uplynutí dvouměsíční lhůty na soudní přezkum oprávněnosti výpovědi však nájemce může podat ještě určovací žalobu na určení existence práva nájmu, ovšem v takovém případě již bude muset prokázat naléhavý právní zájem<sup>262</sup>.

### **7.3. Zneužití výpovědi dané pronajímatelem dle § 2288 odst. 2**

Občanský zákoník zakotvuje v § 2289 pojistku, která má zabránit pronajímateli zneužití výpovědního důvodu definovaného v § 2288 odst. 2 a posílit tak ochranu nájemce.

Pokud pronajímatel vypověděl nájem bytu na dobu neurčitou z důvodu, že jej chce užívat sám nebo jeho manžel hodlající opustit společnou domácnost, anebo potřeboval-li pronajímatel pronajatý byt k zajištění bytových potřeb svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni, pak pronajímatel musí daný byt začít využívat do jednoho měsíce od jeho vyklizení. Byt musí být využit k účelu, který byl uveden jako výpovědní důvod. Stanovená jednoměsíční lhůta neběží po dobu, kdy je byt upravován, ovšem pouze za předpokladu, že s úpravami bylo započato do dvou týdnů po vyklizení bytu a je v nich řádně pokračováno.

Může ovšem nastat situace, kdy po pronajímateli nebude možné spravedlivě požadovat, aby byt využil k účelu uvedenému ve výpovědi. Bude se jednat o situace, kdy k nevyužití bytu k deklarovanému účelu došlo, aniž by to pronajímatel nebo nájemce zavinil, např. v případě smrti osoby, která se měla do bytu nastěhovat. V takovém případě by pak trvání na deklarovaném účelu využití bytu bylo v rozporu s dobrými mravy<sup>263</sup>.

Porušení povinnosti pronajímatele využít byt k účelu, pro který byla dána výpověď dle § 2288 odst. 2, je stíháno sankcí, neboť pronajímatel je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu. Možnost výběru svědčí nájemci a je na jeho uvážení,

---

<sup>259</sup> Dle § 109 odst. 2 písm. c) OSŘ Pokud soud neučiní jiná vhodná opatření, může řízení přerušit, jestliže probíhá řízení, v němž je řešena otázka, která může mít význam pro rozhodnutí soudu, nebo jestliže soud dal k takovému řízení podnět.

<sup>260</sup> Dle § 112 odst. 1 OSŘ Soud může v zájmu hospodárnosti řízení spojit ke společnému řízení věci, které byly u něho zahájeny a skutkově spolu souvisí nebo se týkají týchž účastníků.

<sup>261</sup> Petrov, 2017, op. cit., s. 2306, bod 6.

<sup>262</sup> SELUCKÁ, 2015, op. cit., s. 170 a 172.

<sup>263</sup> KŘEČEK, 2014, op. cit., s. 121.

zda bude žádat byt znovu pronajmout nebo bude požadovat náhradu škody. Nová nájemní smlouva však musí být uzavřena za podmínek předchozí nájemní smlouvy<sup>264</sup>. Bude-li nájemce požadovat po pronajímateli náhradu škody, která mu vznikla, může se jednat např. o náklady vynaložené na stěhování, náklady na úpravu nového bytu (např. s ohledem na zdravotní stav nájemce či příslušníka jeho domácnosti), nebo rozdíl mezi již uhrazeným novým a předchozím nájemným, případně i náklady na obstarání nového nábytku, pokud z vážných důvodů nemohl nájemce v novém bytě použít nábytek, který užíval doposud<sup>265</sup>.

Zákon výslovně stanoví povinnost využít byt k „účelu uvedenému jako výpovědní důvod“. Ve výpovědi by proto měl být konkretizován nejen tento důvod, ale měl by v ní být uvedena i osoba, která bude byt užívat<sup>266</sup>. V případě zneužití výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 2 pronajímatelem pak bude pro posouzení právního nároku nájemce důkazní břemeno spočívat v prokázání, že pronajímatel byt nevyužil k účelu definovanému ve výpovědi.

Domnívám se, že s ohledem zákonodárcem zvolený neurčitý pojem „započato“ v souvislosti se stanovenou lhůtou pro úpravu bytu, jakož i pro nemožnost nájemce kontrolovat stav a cíl prováděných oprav, bude praktické využití tohoto sankčního ustanovení zřejmě obtížné.

#### **7.4. Odevzdání bytu pronajímateli**

Občanský zákoník stanoví, že nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí (§ 2292), resp. bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu v případě výpovědi nájmu bez výpovědní doby (§ 2291 odst. 1). Zákon výslovně neuvádí lhůtu, v níž je nájemce povinen byt vyklidit v případě, že je to právě on, kdo vypověděl nájem bez výpovědní doby. Domnívám se, že v takovém případě je třeba postupovat analogicky dle § 2291 odst. 1, neboť je to právě nájemce, kdo se rozhodl ukončit daný nájemní vztah a je jeho odpovědnost tak učinit až v době, kdy má zajištěné jiné bydlení.

Na rozdíl od předchozí právní úpravy<sup>267</sup> ta současná již nezakotvuje tzv. právo nájemce na bydlení garantující mu ochranu pokojného bydlení až do doby, kdy bude najisto postaveno, že výpověď nájmu je oprávněná. Pronajímatel by tedy mohl žádat vyklizení bytu ihned uplynutí výpovědní doby bez ohledu na to, zda se nájemce u soudu domáhá určení

<sup>264</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 4. 1934 sp. zn. Rv 124/34 (Vážný 13465).

<sup>265</sup> KŘEČEK, 2014, op. cit., s. 120.

<sup>266</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006.

<sup>267</sup> Dle § 711 odst. 4 zákona č. 40/1964 Sb. nájemce nebyl povinen byt vyklidit, pokud podal ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení nebylo ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

neplatnosti dané výpovědi. S ohledem na skutečnost, že nájem bytu slouží k uspokojování bydlení, které představuje základní lidskou potřebu<sup>268</sup>, se domnívám, že nájemci svědčí právo na bydlení v bytě, pokud se žalobou domáhá přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu. Nájemci však lze doporučit, aby spolu s touto žalobou podal soudu i návrh na vydání předběžného opatření (§ 74 a násl. OSŘ), kterým by mu bylo umožněno pronajatý byt užívat do doby, než soud rozhodne o oprávněnosti výpovědi nájmu. Pronajímatel má pak v takovém případě nárok na náhradu ve výši ujednaného nájemného (§ 2295). Teleologickým výkladem můžeme dojít k závěru, že v opačném případě by došlo k popření smyslu ustanovení § 2290, které umožňuje nájemci bránit se proti výpovědi žalobou, neboť je iluzorní představa, že soud o výpovědi nájmu rozhodne do skončení výpovědní doby, když žaloba může být podána do dvou měsíců ode dne, kdy nájemci výpověď došla.

Pojem „odevzdání bytu“ subsumuje nejen jeho vyklizení<sup>269</sup> ale i předání do faktické dispozice pronajímatele, a to včetně předání všech klíčů tak, že pronajímateli nic nebrání v přístupu do bytu a jeho užívání<sup>270</sup>. V zájmu předcházení případných sporů je vhodné o odevzdání bytu pořídit písemný zápis podepsaný oběma stranami. Pokud nájemce byt odevzdal, ale zanechal v něm nějaké své věci, vyzve jej pronajímatel k jejich převzetí a pokud si je nájemce nepřevzme, je pronajímatel oprávněn věc prodat a utrženou kupní cenu mu na základě jeho žádosti vydat (§ 2296 odst. 1). Uvedené neplatí, pokud jde o věc zjevně opuštěnou a pronajímatel si ji tak může přivlastnit (§ 1045 odst. 1).

V případě, že nájemce opustí byt takovým způsobem, že lze nájem bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, zakládá zákon vyvratitelnou domněnku, že byt je odevzdaný ihned (§ 2292 in fine). V daném případě je však nezbytné odlišovat „opuštění“ od „neužívání“, když neužívání spočívá v tom, že nájemce se chce do bytu vrátit, ale nyní byt neužívá (např. nájemce má v bytě své věci, ale byt neužívá proto, že získal práci v jiném místě), kdežto opuštění bytu znamená, že nájemce byt zpravidla vyklidil a v užívání bytu již nehodlá nikdy pokračovat (např. v bytě nejsou movité věci nájemce)<sup>271</sup>.

---

<sup>268</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 9. 2013, sp. zn. 26 Cdo 192/2013, dle něhož „Právo na bydlení patří k základním lidským právům, neboť zajišťuje realizaci jedné ze základních lidských potřeb – potřeby bydlení, jež je vlastní toliko fyzické osobě, nikoli osobě právnické.“

<sup>269</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1790/2002, dle něhož „Pokračujícím užíváním nebytových prostor po skončení sjednané doby nájmu je rovněž i jejich nevyklizení.“

<sup>270</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 26 Cdo 916/2001, nebo též usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2037/2009, dle něhož „V pojmu vyklizení bytu je obsaženo i jeho odevzdání. Nebyl-li tedy byt odevzdán pronajímateli, např. předáním klíčů, pak pronajatý byt nebyl vyklizen.“

<sup>271</sup> SELUCKÁ, 2015, op. cit., s. 185.

Pokud nájemce ke dni skončení nájmu (v případě okamžité výpovědi do jednoho měsíce od skončení nájmu) byt výše uvedeným způsobem neodevzdá, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného za dobu, po kterou nájemce byt neoprávněně užíval, tedy až do dne, kdy byt pronajímateli řádně odevzdá (§ 2295).

Nájemce je dále povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení a vady, které je povinen odstranit pronajímatel (§ 2293). Z tohoto důvodu se jeví jako vhodné, aby strany již při předání bytu nájemci pořídili zápis obsahující popis bytu a jeho stavu, ideálně včetně stavu měřidel a fotodokumentace. Pokud je byt opotřebovaný nad rámec obvyklosti, je nájemce povinen takové znehodnocení pronajímateli nahradit. Stejně tak je povinen nahradit škodu vzniklou pronajímateli tím, že byt neodevzdá ve stavu, v jakém jej převzal.

Nájemce je dále povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel jejich odstranění nevyžaduje, přičemž nemá právo na vyrovnání, i když tím zvýšil hodnotu bytu a to ani v případě, že pronajímatel jejich odstranění nežadá, avšak pronajímatel může žádat náhradu za snížení hodnoty bytu související s provedenými změnami (§ 2293 odst. 3). Naopak pokud nájemce provedl v bytě změny se souhlasem pronajímatele, je povinen je odstranit, pouze pokud si to strany ujednaly, a to na svůj náklad (§ 2293 odst. 2). Zmiňovaný souhlas pronajímatele nemusí mít písemnou formu, nicméně v zájmu právní jistoty smluvních stran je vhodné jej vyjádřit přímo v nájemní smlouvě, ale může být dán i dodatečně. Pokud však provedenými změnami došlo ke zhodnocení bytu, je pronajímatel povinen se při skončení nájmu s nájemcem vyrovnat a to podle míry zhodnocení (§ 2220 odst. 1). Pronajímatel se může domáhat odstranění změn jen vůči tomu nájemci, který je provedl, přičemž toto právo se nepromlčuje, neboť jde o výkon vlastnického práva pronajímatele<sup>272</sup>.

Upevnil-li nájemce na zdech, podlaze nebo stropu nějaká zařízení nebo předměty, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození bytu nebo domu (např. zabudovaná vana nebo okna), pak tyto přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovitosti. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel vyrovnal, pouze pokud k jejich upevnění došlo se souhlasem pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději ke dni skončení nájmu (§ 2295).

---

<sup>272</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2536/2005, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 5. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2743/2007, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 1. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3802/2008.

## 7.5. Řízení o vyklizení bytu

Pokud nájemce nepředá pronajímateli byt řádně a včas ani nelze usuzovat, že nájemce byt opustil ve smyslu ustanovení § 2292 a nájemce, resp. bývalý nájemce tak užívá byt bez právního důvodu, pak platná právní úprava neumožňuje pronajímateli realizovat vyklizení bytu proti jeho vůli. Jakýkoli svévolný výkon práva pronajímatele, kterým by se snažil násilně byt vyklidit, lze považovat za zneužití práva, které nepoživá právní ochrany. Navíc svévolným/násilným vyklizením bytu může pronajímatel naplnit skutkovou podstatu trestného činu porušování domovní svobody dle § 178 trestního zákoníku<sup>273</sup>. Nájemce se v takovém případě může na pronajímateli domáhat náhrady majetkové újmy (spočívají např. v nákladech na náhradní ubytování, ušlý zisk apod.), ale i náhrady nemajetkové újmy způsobené traumatickým zážitkem z neoprávněného zásahu do soukromí (§ 2910 a § 2971 ve vazbě na § 86).

Pronajímatel se může domáhat vyklizení bytu nájemce pouze soudní cestou a to prostřednictvím žaloby na vyklizení nemovité věci (tzv. reivindikační žaloba dle § 1040)<sup>274</sup>. Uvedenou žalobou se pronajímatel jakožto žalobce domáhá, aby bývalému nájemci jakožto žalovanému byla soudním rozhodnutím uložena povinnost předmětný byt vyklidit<sup>275</sup>. V případě úspěchu ve věci je bývalému nájemci uložena povinnost, aby byt vyklidil a učinil tak ve lhůtě patnácti dnů, nestanoví-li soud lhůtu delší<sup>276</sup>. Pronajímatel smí do bytu vstoupit teprve po uplynutí lhůty dané nájemci k dobrovolnému vyklizení bytu (tzv. pariční lhůta)<sup>277</sup>. Pokud však bývalý nájemce nesplní povinnost uloženou mu v rozhodnutí soudu dobrovolně, musí pronajímatel podat exekuční návrh a pokračovat v domáhání se svých práv prostřednictvím exekučního řízení.

<sup>273</sup> Dle § 178 TZ se porušování domovní svobody dopustí ten, kdo neoprávněně vnikne do obydlí jiného nebo tam neoprávněně setrvá.

<sup>274</sup> Srov. SPÁČIL, Jiří, a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 224 až 242.

<sup>275</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 2. 1999, sp. zn. 6 Tz 170/1998, dle něhož „...je povinností majitele bytu obrátit se na soud s návrhem na vydání rozhodnutí o vyklizení bytu poškozeným, přičemž až po vydání rozhodnutí soudu na vyklizení bytu poškozeným může být přikročeno předepsaným způsobem k výkonu takového pravomocného rozhodnutí. Jestliže obvinění tento postup nedodržel a svévolně přikročili k vystěhování věci poškozeného z bytu a znemožnili mu další jeho užívání, dopustili se protiprávního jednání a jejich postup nelze považovat ani za dovolenou svépomoc podle § 6 obč.zák., neboť svépomocí se lze bránit bezprostředně hrozícímu nebezpečí, což v takovém případě není splněno.“

<sup>276</sup> Dle § 160 odst. 1 OSŘ platí, že uložil-li soud v rozsudku povinnost, je třeba ji splnit do tří dnů od právní moci rozsudku nebo, jde-li o vyklizení bytu, do patnácti dnů od právní moci rozsudku; soud může určit lhůtu delší nebo stanovit, že peněžité plnění se může stát ve splátkách, jejichž výši a podmínky splatnosti určí.

<sup>277</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 6. 2013, sp. zn. 3 Tdo 557/2013, dle něhož „O trestný čin porušování domovní svobody podle § 178 tr. zákoníku se jedná i v případě, že rozsudek o vyklizení bytu nabyl právní moci, avšak pachatel vnikl do vyklizovaného obydlí ještě v době běhu pariční lhůty.“

Alternativou k výše popsanému časově i finančně náročnému domáhání se práv pronajímatele je uzavření dohody se svolením k její vykonatelnosti dle § 71b odst. 1 notářského řádu<sup>278</sup>. Tento notářský zápis musí obsahovat označení osoby povinné a oprávněné, právní důvod, předmět, dobu plnění a prohlášení povinné osoby o svolení k vykonatelnosti předmětného notářského zápisu (§ 71b odst. 2 notářského řádu). Doba plnění musí být přesně a určitě stanovena, dohoda tedy musí obsahovat konkrétní termín či jasné určení doby, jinak není materiálně vykonatelná<sup>279</sup>. Dohodu se svolením k přímé vykonatelnosti proto nebude možné uzavřít v případě, kdy pronajímatel uzavřel s nájemcem smlouvu o nájmu bytu na dobu neurčitou, neboť tento hmotněprávní titul by nesplňoval obligatorní podmínky dle § 71b odst. 2 notářského řádu. Tato dohoda sepsaná formou notářského zápisu představuje procesní dohodu nahrazující rozsudek, je exekucním titulem, ale není hmotněprávním titulem - tím je nájemní smlouva či smlouva o vyklizení bytu apod.<sup>280</sup>. Dohoda se svolením k její vykonatelnosti může být uzavřena již při uzavření nájemní smlouvy, případně nájemní smlouva může být sepsána formou notářského zápisu s doložkou se svolením k vykonatelnosti stanovící nájemci povinnost byt vyklidit po uplynutí výpovědní doby, anebo může být uzavřena až následně, když jejím hmotněprávním titulem bude dohoda stran stanovící termín vyklizení bytu po uplynutí sjednané doby nájmu (tj. dohoda o vyklizení bytu se svolením k přímé vykonatelnosti).

Pokud tedy smluvní strany nájemní smlouvy uzavřely dohodu se svolením k její vykonatelnosti, má pronajímatel právně silnější postavení a právní nástroj ve formě exekucního titulu, čímž předejde případnému soudnímu sporu a s tím souvisejícím nákladům. Pronajímatel tak může přímo na základě tohoto exekucního titulu podat exekucní návrh a domáhat se svých práv v exekucním řízení<sup>281</sup>.

Pokud nájemce neodevzdá byt v zákonem či smlouvou stanovené lhůtě, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného za dobu, po kterou nájemce byt neoprávněně užíval, tedy až do dne, kdy byt pronajímateli řádně odevzdá (§ 2295).

---

<sup>278</sup> Dle § 71b odst. 1 zák. č. 358/1992 Sb. notář sepíše na žádost notářský zápis o dohodě, kterou se účastník zaváže splnit pohledávku nebo jiný nárok druhého účastníka vyplývající ze závazkového právního vztahu, v níž svolí, aby podle tohoto zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí (vedena exekuce) a aby byl takový notářský zápis exekucním titulem, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní.

<sup>279</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 7. 2004, sp. zn. 20 Cdo 928/2003.

<sup>280</sup> Srov. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 2. 2015, sp. zn. 31 Cdo 2184/2013, dle něhož „Dohodou oprávněné a povinné osoby, obsaženou v notářském zápisu se svolením k vykonatelnosti, závazkové právní vztahy nevznikají, nemění se a ani nezanikají. Dohoda podle ustanovení § 71a not. ř. proto nemá (sama o sobě) hmotněprávní povahu.“

<sup>281</sup> Dle § 274 odst. 1 e) OSŘ se ustanovení o výkonu rozhodnutí použijí i na výkon notářských zápisů se svolením k vykonatelnosti sepsaných podle zvláštního zákona.



## Závěr

Pod vlivem změn společenských a sociálních poměrů, které nastaly po roce 1989, byl po několikaletých diskuzích a přípravách návrhu paragrafovaného znění dne 3. 2. 2012 schválen a dne 22. 3. 2012 vyhlášen ve Sbírce zákonů v částce 33 pod číslem 89/2012 Sb. nový občanský zákoník, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014. Skončilo tak období účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který odrážel socialistický koncept právního systému, v němž byl nájem chápán jako projev kapitalistického pojetí společnosti, neuznávajícího suverenitu vlastnického práva jednotlivce, a proto byl přetransformován do institutu nazvaného „osobní užívání bytu“, který, jak ostatně název napovídá, umožňoval osobám užívání bytů, které byly ve vlastnictví státu. Novelizace občanského zákoníku v oblasti výpovědi nájmu bytu po roce 1989 pak přinesly pouze dílčí změny, když odstranily zejména nejzávažnější nedostatky úpravy nájemního bydlení související s destrukcí vlastnického práva realizovanou v předchozích desetiletích spočívající mj. v obnovení pojetí institutu nájmu, jak je obecně vnímám jinými evropskými právními řády, a zmírnit předešlými právními úpravami zakotvené vychýlení práv nájemce na úkor vlastnických práv pronajímatele.

Nájem bytu v novém občanském zákoníku představuje spravedlivější závazek mezi pronajímatelem a nájemcem odrážející autonomii vůle, která je základním pilířem soukromoprávních vztahů. Nový občanský zákoník klade větší důraz na zachování platnosti právního jednání a nabízí širší možnosti dispozitivních úprav, takže smluvní strany si mohou svá práva a povinnosti v nájemní smlouvě upravit dle svých představ v závislosti na konkrétní situaci. V právní úpravě výpovědních důvodů nájmu bytu došlo k postupnému narovnání a zrovnoprávnění vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.

I přes výše uvedené platná právní úprava i nadále klade důraz na ochranu nájemce. Tato ochrana se však přesunula z oblasti skončení nájmu bytu do oblasti uzavírání nájemních smluv. K výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele již není třeba obligatorního souhlasu soudu v žádném z demonstrativně uvedených výpovědních důvodů a pronajímatel není povinen zajišťovat nájemci bytovou náhradu. Na druhou stranu se však nepřihlíží k ustanovením smlouvy zkracujícím nájemcova práva, pronajímatel rovněž nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek písemné formy a smlouva je považována za řádně uzavřenou, jestliže nájemce užívá byt v dobré víře po dobu tří let. Občanský zákoník tedy chrání nájemce tím, že připouští existenci faktických nájemních vztahů a zároveň znemožňuje pronajímatelům namítat neplatnost nájemní smlouvy pouze pro nedostatek formy.

Další ochranný prvek platné právní úpravy představuje možnost zápisu vkladu nájemního práva k bytu do katastru nemovitostí. Až delší praxe ukáže, zda a v jaké míře bude této možnosti využíváno. Platná právní úprava dále rozšiřuje okruh nájemců, na něž benefity chráněného nájmu dopadají, neboť je irelevantní, jestli je pronajatý prostor určen k bydlení, podstatná je ta skutečnost, že byl přenechán nájemci za účelem zajištění bytové potřeby. Neméně důležitý prvek ochrany nájemce v oblasti výpovědi nájmu bytu spatřuji též v tom, že zákon stále stanoví určitá omezení pronajímatele při výpovědi nájmu, neboť demonstrativně uvádí důvody, na základě jejichž splnění je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět.

Naopak posílení práv pronajímatele coby vlastníka nemovitosti spatřuji v možnosti okamžité výpovědi z nájmu bytu v důsledku zvlášť závažného porušení povinností nájemce. Domnívám se, že je zcela správné, aby pronajímatel měl možnost okamžitě ukončit smluvní vztah s nájemcem, který porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem, neboť by nebylo spravedlivé po pronajímateli požadovat, aby ve své nemovitosti trpěl osobu, která ji užívá neoprávněně, neplatí nájemné a náklady na služby nebo ji nenapravitelným způsobem poškozují. Rovněž generální klauzuli, která doplňuje demonstrativně uvedené výpovědní důvody a která sdružuje ostatní oprávněné výpovědní důvody zákonem výslovně neuvedené, považuji za ustanovení posilující postavení pronajímatele. Jako krok správným směrem hodnotím též skutečnost zmíněnou výše, že pronajímatel není povinen zajišťovat nájemci bytovou náhradu, neboť se domnívám, že bytová politika spadá do působnosti veřejného práva a neměla by být suplována soukromými subjekty. V neposlední řadě je pozice pronajímatele posílena tím, že nájem bytu může vypovědět, aniž by byl nucen absolvovat soudní řízení o přivolení k výpovědi nájmu bytu. Pokud nájemce s danou výpovědí nesouhlasí, může v souladu se zásadou „*vigilantibus iura scripta sunt*“ v zákonem stanovené lhůtě požadovat přezkoumání její oprávněnosti u soudu. Uvedené nepochybně přispěje nejen ke snížení přetížení soudů, ale i nákladů obou smluvních stran, neboť domnívá-li se nájemce, že je v právu, má možnost se tohoto svého práva domáhat u soudu, avšak v opačném případě tuto cestu nezvolí a obě smluvní strany ušetří čas i náklady se soudním řízením spojené.

Na druhou stranu občanský zákoník obsahuje některá ustanovení, jejichž výklad dle mého názoru může v praxi působit obtíže jak nájemcům, tak i pronajímatelům. Jedná se např. o rozlišení případů, kdy dochází k „zvlášť závažnému porušení povinností nájemce“ a kdy dochází pouze k „hrubému porušení povinností nájemce“, přičemž toto rozlišení má zcela zásadní význam, protože pouze zvlášť závažné porušení povinností nájemcem opravňuje pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nikoli ojedinělé proto mohou být spory o to, jaké výpovědní důvody lze podřadit pod jednotlivé skutkové podstaty a zda-li dané

jednání naplňuje svou intenzitou znaky hrubého či zvláště závažného porušení povinností. Rovněž výpovědní důvod spočívající v nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců nelze zcela jednoznačně vyložit, neboť ani odborná literatura není ve shodě, jak zákonem stanovené „*nezaplacení za dobu alespoň tří měsíců*“ posuzovat, když dle jednoho je tato podmínka splněna, pokud výše dlužné částky dosáhla trojnásobku měsíčního nájemného a nákladů na služby, kdežto dle druhého postačí, že není zcela nebo zčásti zaplaceno za tři měsíce, které však nemusí následovat po sobě. Dalším ustanovením, které má potenciál činit v praxi interpretační potíže, je ustanovení umožňující nájemci vypovědět nájem bytu sjednaný na dobu určitou okamžitě, neboť ani judikatura nenabízí dostatečné indicie pro určení, o jakou změnu okolností musí jít, aby na jejím základě nebylo možné rozumně po nájemci požadovat pokračování v nájmu. Nejasnosti vyvolává rovněž nově zakotvený institut námitek proti výpovědi, neboť z právní úpravy jednoznačně nevyplývá, vůči komu nájemce tyto námitky vznášá a rovněž není zřejmá povaha námitek, tedy zda jejich vznesení je podmínkou pro podání návrhu k soudu či nikoli. Uvedené nejasnosti v otázce práva vznést námitky nerozptýlila ani odborná literatura, neboť v ní se setkáváme se dvě odlišnými přístupy, když dle jednoho se jedná o obsoletní ustanovení a dle druhého je jeho smyslem předejít případnému soudnímu sporu. Domnívám se proto, že zmíněné oblasti by si zasloužili bližší pozornost zákonodárce v rámci případné novely nového občanského zákoníku za účelem specifikace zmiňovaných sporných či příliš obecných ustanovení, neboť lze předpokládat, že uvedená ustanovení budou hojně využívána laickou veřejností a často bez konzultace s odborníky. Zároveň však předpokládám, že uvedené nejasnosti budou průběžně dotvářeny rozhodovací praxí soudů.

Dle mého názoru lze platnou právní úpravu výpovědních důvodů nájmu bytu označit za zdařilou, neboť zakotvuje podstatně vyváženější postavení obou stran nájemní smlouvy, než tomu bylo v předchozí právní úpravě. Předešlá právní úprava i přes své dílčí novelizace realizované po roce 1989 stále chránila zájmy nájemců na úkor pronajímatelů takovým způsobem, že se již dostávala na hranici ústavnosti, což ostatně vyplývá i z nálezu Ústavního soudu č. 231/2000 Sb. Domnívám se, že novým občanským zákoníkem stanovená omezení nejsou příliš limitující a úprava oblasti výpovědních důvodů nájmu bytu je přiměřená sledovanému cíli, kterým je vyváženější úprava práv nájemce a pronajímatele, při respektování jejich vzájemných potřeb.

## Seznam zkratk

<b>ABGB</b>	Obecný zákoník občanský vydaný Císařským patentem č. 946/1811 Sb. z. s.
<b>c.ř.s.</b>	Zákon č. 113/1895 ř. z., o soudním řízení v občanských rozepřích právních (civilní řád soudní)
<b>nový občanský zákoník, NOZ</b>	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
<b>starý občanský zákoník, OZ</b>	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
<b>OSŘ</b>	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
<b>stavební zákon</b>	Zákon č. 183/2000 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
<b>notářský řád</b>	Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)
<b>TZ</b>	Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník
<b>TŘ</b>	Zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád)
<b>NS</b>	Nejvyšší soud ČR (datum a spisová značka)

## Seznam použitých zdrojů

### 1. Seznam použité literatury

DEJLOVÁ, Hana. *Zánik nájmu bytu*. 2. vyd. Praha: Beck, 2005. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-390-6.

ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

FIALA, Josef, Věra KORECKÁ a Vladimír KURKA. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. aktualiz. a přeprac. vyd., v Linde vyd. 2. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-511-7.

HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055-3014) : komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-287-8.

KORECKÁ, Věra. *Nájem bytu: (komentář k Občanskému zákoníku, §§ 685 až 716 a § 719)*. Brno: Iuridica Brunensia, 1995. Právo a současnost. ISBN 80-85964-08-2.

KORECKÁ, Věra. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. Judikatura. ISBN 978-80-7357-637-0.

KŘEČEK, Stanislav. *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007 podle novel občanského zákoníku zákony č. 107/2006 Sb. a č. 115/2006 Sb.* Praha: Linde, 2006. ISBN 80-7201-617-2.

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

KUKLÍK, Jan. *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-741-6.

MALÝ, Karel. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. Vydání čtvrté, (v nakladatelství Leges vydání první). Praha: Leges, 2010. Student. ISBN 978-80-87212-39-4.

PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-653-1.

SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Vodnář, 2003. Prameny a nové proudy právní vědy. ISBN 80-85889-53-6.

SELUCKÁ, Markéta, Josef FIALA, Alena KLIKOVÁ. *Byt v soukromém a veřejném právu*. Brno: Masarykova univerzita, 2011, ISBN 978-80-210-5747-0.

SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-837-6.

SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. Vysokoškolské učebnice. ISBN 978-80-7380-334-6.

KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 3. dotisk prvního vydání. Praha: C.H. Beck, 1995. Právnícké učebnice. ISBN 80-7179-031-1.

SPÁČIL, Jiří, a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. Komentář. Praha: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-499-5.

ŠVESTKA, Jiří, Jiří SPÁČIL, Marta ŠKÁROVÁ a Milan HULMÁK. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-108-6.

ŠVESTKA, Jiří, Jan Dvořák; Josef Fiala a kolektiv. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. Kodex. ISBN 978-80-7478-638-9.

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

## 2. Seznam použitých internetových zdrojů

Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 – k výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem z důvodu uvedeného v § 2287 OZ

Dostupné on-line na: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stnovisko\\_21.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stnovisko_21.pdf)

Důvodová zpráva k vládnímu návrhu novely zákona, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, poslanecký tisk č. 188.

Dostupné on-line na: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=188&ct1=0>

Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku, sněmovní tisk č. 362.

Dostupné on-line na: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=362&CT1=0>

Bydlení v České republice v číslech (srpen 2019), MMR, Praha 2019, ISBN 978-80-7538-223-8. Dostupné on-line na: <https://www.mmr.cz/getmedia/44278f53-e63a-4dc5-8694-922df2853088/BvCZ-online-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf>

## 3. Seznam právních předpisů

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů nebytových prostorů v domě s byty

Zákon č. 183/2000 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

Zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád)  
Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník  
Zákon č. 218/2003 Sb., o odpovědnosti mládeže za protiprávní činy a o soudnictví ve věcech mládeže a o změně některých zákonů (zákon o soudnictví ve věcech mládeže)  
Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)  
Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů  
Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce.  
Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (dále jen „notářský řád“)  
Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., Obecný zákoník občanský  
Zákon č. 113/1895 Ř. z., o soudním řízení v občanských rozepřích právních (civilní řád soudní),  
Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého  
Nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců  
Nařízení č. 62/1919 Sb. z. a n., kterým se doplňuje a mění nařízení ze dne 17. prosince 1918, č. 83 Sb. z. a n., o ochraně nájemců  
Zákon č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků  
Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků  
Zákon č. 85/1923 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků  
Zákon č. 85/1924 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků  
Zákon č. 48/1925 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků  
Zákon č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků  
Zákon č. 166/1930 Sb. z. a n., kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče.  
Nařízení č. 103/1930 Sb. z. a n., pojmu náhradního bytu v § 1, odst. 2, zákona ze dne 28. března 1928, č. 44 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků  
Zákon č. 210/1931 Sb. z. a n., kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče  
Vyhláška č. 62/1934 Sb. z. a n., kterou se vyhláší upravené plné znění zákona č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků  
Zákon č. 32/1934 Sb. z. a n., kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče  
Nařízení prezidenta zemské správy politické v Čechách č. 172/1924 Sb. z. a n., jímž se zavádí všeobecný výpovědní a stěhovací řád pro Čechy.

Zákon č. 119/1934 Sb. z. a n., kterým se zavádí nový všeobecný výpovědní a stěhovací řád pro zemi Českou

Zákon č. 45/1928 Sb. z. a n., o odkladu exekučního vyklizení místností.

Nařízení č. 228/1938 Sb. z. a n., o mimořádných opatření bytové péče

Opatření Stálého výboru č. 288/1938 Sb. z. a n., o mimořádných opatření bytové péče

Nařízení č. 20/1939 Sb. z. a n., kterým se uvolňuje právo výpovědi nájemních smluv

Nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. RP19/40, o pronajímání židovských bytů

Nařízení č. 177/1941 Sb., o zvláštních opatřeních obcí v bytové péči

Nařízení č. 248/1941 Sb., o ochraně nájemníků proti výpovědi

Nařízení Říšského protektora v Čechách a na Moravě č. RP18/41, o příslušnosti německých soudů ve věcech ochrany nájemníků

Nařízení č. 103/1943 Sb., o opatřeních, jimiž se usměrňuje bytový trh,

Nařízení č. 203/1944 Sb., o vlivu škod, způsobených válkou na budovách, na nájemní poměry

Zákon č. 211/1938 Sb. z. a n., jímž se vydávají zvláštní ustanovení o odkladu exekučního vyklizení bytu

Nařízení č. 6/1939 Sb. z. a n., o dočasné úpravě některých poměrů nájemních

Zákon č. 163/1946 Sb., o mimořádných opatřeních bytové péče

Zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád)

Nařízení č. 179/1950 Sb., o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmu nebo k jejich zrušení bez výpovědi.

Zákon č. 67/1956 Sb., o hospodaření s byty

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty

Vyhláška č. 177/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení uvedeného zákona o hospodaření s byty

Zákonné opatření Předsednictva Federálního shromáždění č. 15/1970 Sb., o zániku práva osobního užívání bytu a vyklizení bytu občanů, kteří se protiprávně zdržují mimo území Československé socialistické republiky

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník



Zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) a mění a doplňují některé další zákony

Zákon č. 267/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje občanský zákoník

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

Zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

#### **4. Seznam použité judikatury**

Nález Ústavního soudu ze dne 1. 10. 2013, sp. zn. I. ÚS 2474/13

Nález Ústavního soudu ze dne 15. 8. 2005, sp. zn. IV. ÚS 314/05

Nález Ústavního soudu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 2. 1994, sp. 2 Cdo 3/94

Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 4. 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94

Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 2010, sp. zn. Cpjn 202/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 3. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1385/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2104/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 7. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2335/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 7. 2001, sp. zn. 26 Cdo 356/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 5. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1245/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 3589/2007

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 7. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1239/2016

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

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 9. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4074/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 8. 2012, sp. zn. 26 Cdo 4020/2011

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 12. 2004, sp. zn. 26 Cdo 113/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 5. 2001, sp. zn. 22 Cdo 3005/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 8. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2700/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/1997

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5939/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1469/2004  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2491/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1481/2005  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 2. 2005, sp. zn. 26 Cdo 436/2004  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 205/2002  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2491/2003  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 11. 2019, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 3. 2002, sp. zn. 20 Cdo 2018/98  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 813/2002  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 9. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2014/2005  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 26 Cdo 801/2015  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2039/2011  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 11. 2012, sp. zn. 26 Cdo 1738/2011  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3494/2011  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 6. 2013, sp. zn. 26 Cdo 900/2013  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 8. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2091/2006  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdo 863/1997  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 1997, sp. zn. 26 Cdo 2228/2008  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1012/2006  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1900/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 9. 2007, sp. zn. 26 Cdo 3200/2006  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 943/2007  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2751/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 8. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1826/2019  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 9. 1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 8. 1998, sp. zn. 3 Cdo 7/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 6. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3407/2011

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 1. 2005, sp. zn. 26 Cdo 354/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 1. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2297/2004  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 1. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2495/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 12. 2013, sp. zn. 32 Cdo 2484/2012  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1909/2007  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 372/2008  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 11. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 5. 2013, sp. zn. 26 Cdo 2423/2012  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 778/2008  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 12. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4821/2009  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1720/2008  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4831/2008  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 7. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1704/2008  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 10. 2008, sp. zn. 26 Cdo 845/2008  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 9. 2010, sp. zn. 26 Cdo 4220/2009  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 2. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1317/2007  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 7. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2468/2008  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 11. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1080/2007  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 9. 2013, sp. zn. 26 Cdo 192/2013  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 2002, sp. zn. 28 Cdo 1790/2002  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 26 Cdo 916/2001  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2037/2009  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 12. 2010, sp. zn. 23 Cdo 2926/2009  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 11. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2988/2011  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2536/2005  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 5. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2743/2007  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 1. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3802/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 2. 1999, sp. zn. 6 Tz 170/1998  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 6. 2013, sp. zn. 3 Tdo 557/2013  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 7. 2004, sp. zn. 20 Cdo 928/2003  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 2. 2015, sp. zn. 31 Cdo 2184/2013  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 12. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4848/2016  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 10. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4872/2017  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 3301/2018  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 1727/2018  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 941/2020  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 11. 2017, sp. zn. 20 Cdo 4016/2017  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 9. 2018, sp. zn. 26 Cdo 5114/2017  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 11. 2018, sp. zn. 26 Cdo 1809/2018  
Usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. 2. 2007, sp. zn. 42 Co 52/2007

# Výpovědní důvody z nájmu bytu

## Abstrakt

Tato práce se zaměřuje na analýzu části právní úpravy nájmu bytů jako institutu soukromého práva, a to konkrétně na výpovědní důvody z nájmu bytu dle zákona č. 89/2012 Sb.

Více než pětina obyvatel České republiky užívá byt na základě nájemní smlouvy, a proto je tato oblast zajímavá nejen z pohledu teoretického, ale též z pohledu jejího využití v praxi. Tato práce má za cíl představit komplexní problematiku výpovědních důvodů nájmu bytu důsledným zkoumáním platné právní úpravy a za použití jazykové, systematické i logické metody výkladu zhodnotit její použití v praktickém životě. Při výkladu jednotlivých ustanovení je užitá rovněž odborná právní literatura a související judikatura, která však s ohledem relativně krátkou dobu účinnosti platné právní úpravy není rozsáhlá. Proto je v těchto případech, pokud je to možné, použita analogie předchozí právní úpravy a judikatura na ni navazující.

Práce je rozdělena do sedmi částí. V první části je popsán historický vývoj úpravy nájmu bytu s odkazem na společenské okolnosti, které ji ovlivňovaly. Následuje stručný úvod k nájmu bytu, který je v českém právním řádu koncipován jako chráněný. Dále je pozornost věnovaná nájemní smlouvě, která představuje zákonný důvod užívání bytu, dále předmětu nájemní smlouvy a rovněž subjektům nájemní smlouvy, tj. pronajímateli a nájemci. Následující tři části jsou zaměřeny na analýzu konkrétních výpovědních důvodů z nájmu bytu z pohledu obou smluvních stran – výpověď daná nájemcem a výpověď daná pronajímatelem bez uvedení důvodu a s uvedením důvodu. V sedmé části jsou shrnuta práva a povinnosti stran po podané výpovědi z nájmu bytu. V závěru práce je zhodnocena platná právní úprava výpovědních důvodů nájmu bytu spolu s úvahami na možné budoucí právní úpravy, které by mohly zlepšit vztah mezi pronajímatelem a nájemcem.

## Klíčová slova:

nájem bytu, zánik nájmu bytu, výpověď nájmu bytu, výpovědní důvody

## **The legal reasons for terminations of apartment lease**

### **Abstract**

The work is focused on the analysis of a fragment of residential lease law as the institute of the civil law, specifically on the legislation of reasons for terminations of apartment lease according to the Act. No. 89/2012 Coll.

More than fifth of the population of Czech Republic uses the apartment on the basis of a lease agreement, and therefore this area is interesting not only from the theoretical point of view, but also of the point of view of its use in practise. This work aims to present the complex issues of reasons for terminations of apartment lease by a thorough examination of current legislation and the use of linguistic, systematic and logical methods of interpretation and to evaluate its use in practical life. In interpretation of individual provisions of the Act, professional legal literature and related case law are also used, which, however, is not extensive due to the relatively short period of validity of the valid legal regulation. Therefore, in these cases, if it is possible, the analogy of previous legislation and related case law is used.

The work itself is divided into seven parts. The first part deals with a description of the legal regulation development of the lease apartment throughout the history, the issue of the termination of the lease is described with the reference to social circumstances which has influenced it. Further there is given a brief introduction to the apartment lease as a general institute which is conceived as a protected one in the Czech law system. Attention is paid to the lease agreement as the legal reason for using an apartment, hereafter to the object of the lease agreement, and also to the subjects of the lease agreement, i.e. with the landlord and the tenant. Subsequently, next three parts are focused on analysis of particular notice reasons of lease termination, which is elaborated in detail from the view of both contracting parties - notice of termination given by tenant and notice of termination given by landlord without/with giving a reason. In the seventh part there are summarized rights and obligations of the contracting parties after giving the notice of lease termination. At the end of the work, there is the valid legislation of reasons for terminations of apartment lease evaluated together with consideration of possible future legal regulations that could improve the relationship between landlord and the tenant.

### **Keywords:**

apartment lease, apartment lease termination, notice of termination of apartment lease, reasons for termination