

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Natálie Sehnalová

Důvody výpovědi z nájmu bytu

Rigorózní práce

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

Tematický okruh: Občanské právo hmotné

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 9. 8. 2024

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval/a 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 198 485 znaků včetně mezer.

Natálie Sehnalová

V Praze dne 9. 8. 2024

Obsah

| | |
|--|-----------|
| ÚVOD | 1 |
| 1. O INSTITUTU NÁJMU | 2 |
| 1.1. Institut nájmu v římském právu | 2 |
| 1.1. Současné pojetí institutu nájmu bytu a jeho východiska | 3 |
| 1.1.1. Ochrana nájemce jako slabší smluvní strany | 3 |
| 1.1.2. Ochrana vlastnického práva | 4 |
| 1.2. Základní atributy nájmu bytu | 6 |
| 1.3. Specifika nájmu bytu | 7 |
| 2. OBECNĚ O VÝPOVĚDI Z NÁJMU | 8 |
| 2.1. Výpověď dle všeobecných ustanovení o závazcích | 8 |
| 2.2. Výpověď dle obecných ustanovení o nájmu | 9 |
| 2.2.1. Výpověď z nájmu na dobu určitou | 9 |
| 2.2.2. Výpověď z nájmu na dobu neurčitou | 10 |
| 2.2.3. Výpověď z nájmu na dobu určitou delší 50 let | 10 |
| 2.2.4. Výpověď ze zákonných důvodů | 11 |
| 3. OBECNĚ O VÝPOVĚDI Z NÁJMU BYTU | 13 |
| 3.1. Výpověď z nájmu bytu ve vztahu k obecné výpovědi z nájmu | 13 |
| 3.2. Užití obecných ustanovení o nájmu | 13 |
| 3.2.1. Možnost výpovědi ze strany nového vlastníka | 14 |
| 4. VÝPOVĚDNÍ DŮVODY NÁJEMCOVI | 15 |
| 4.1. Výpověď z nájmu na dobu neurčitou | 15 |
| 4.1.1. Výpověď dle § 2231 obč. zák. – bez uvedení důvodu | 15 |
| 4.1.2. Nájem sjednaný na dobu delší 50 let | 16 |
| 4.2. Výpověď z nájmu na dobu určitou | 17 |
| 4.2.1. Zákonné výpovědní důvody | 17 |
| 4.2.2. Výpověď dle § 2287 obč. zák. – pro změnu okolností | 18 |
| 4.3. Výpověď bez výpovědní doby | 21 |
| 4.3.1. Výpověď dle § 2226 odst. 2 obč. zák. – byt z části zanikne | 21 |
| 4.3.2. Výpověď dle § 2227 obč. zák. – byt se stane nepoužitelným k bydlení | 22 |

| | | |
|--------|---|-----------|
| 4.3.3. | Výpověď dle § 2232 obč. zák. – pronajímatel porušuje své povinnosti . | 22 |
| 4.3.4. | Výpověď dle § 2266 obč. zák. – faktické poškození či vada bytu | 23 |
| 4.3.5. | Výpověď dle § 2268 odst. 1 obč. zák. – právo třetí osoby | 28 |
| 4.3.6. | Výpověď dle § 2268 odst. 2 obč. zák. – nájemci brání ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci | 32 |
| 4.4. | Trvání výpovědního důvodu | 35 |
| 5. | VÝPOVĚDNÍ DŮVODY PRONAJÍMATELOVI | 37 |
| 5.1. | Výpověď dle § 2288 odst. 1 obč. zák. | 37 |
| 5.1.1. | Písm. a) – hrubé porušení povinností | 38 |
| 5.1.2. | Písm. b) – odsouzení úmyslného trestného činu | 44 |
| 5.1.3. | Písm. c) – potřeba vyklizení bytu či domu | 45 |
| 5.1.4. | Písm. d) – jiný obdobně závažný důvod | 46 |
| 5.2. | Výpověď dle § 2288 odst. 2 obč. zák. | 49 |
| 5.2.1. | Písm. a) – pronajímatel, jeho manžel a rozvod | 49 |
| 5.2.2. | Písm. b) – pronajímatelova rodina | 52 |
| 5.2.3. | Povinnost pronajímatele byt znovu pronajmout či nahradit škodu | 53 |
| 5.3. | Výpověď dle § 2291 obč. zák. | 55 |
| 5.3.1. | Neplacení nájemného a nákladů za služby | 55 |
| 5.3.2. | Poškození domu či bytu závažným či nenapravitelným způsobem .. | 57 |
| 5.3.3. | Jiné závažné škody či obtíže | 58 |
| 5.3.4. | Neoprávněné užívání bytu | 60 |
| 5.3.5. | Další důvody výpovědi bez výpovědní doby | 60 |
| 5.4. | Trvání výpovědního důvodu | 62 |
| 6. | SMRT NÁJEMCE | 64 |
| 6.1. | Přechod nájmu | 65 |
| 6.1.1. | Přechod nájmu na člena domácnosti | 66 |
| 6.1.2. | Ukončení nájmu ze strany nájemcova člena domácnosti | 67 |
| 6.1.3. | Přechod nájmu na dědice | 67 |
| 6.2. | Výpověď ze strany pronajímatele | 68 |
| 6.3. | Výpověď ze strany nájemcova dědice | 70 |
| 6.4. | Stát jako dědic | 70 |
| | ZÁVĚR | 72 |

| | |
|--|------------|
| SEZNAM A POUŽITÝCH ZDROJŮ | I |
| ABSTRAKT | VI |
| KLÍČOVÁ SLOVA | VI |
| ABSTRACT | VII |
| KEY-WORDS | VII |

Úvod

Autorka touto prací navazuje na svou práci diplomovou – Forma a náležitosti výpovědi z nájmu bytu. Původním autorčíným záměrem bylo napsat diplomovou práci na téma „Výpověď z nájmu bytu“, avšak posléze se ukázalo, že s ohledem na předpokládaný rozsah diplomové práce by se taková práce mohla tématu věnovat jen zcela povrchně. I takto obě dvě práce svým rozsahem ani zdaleka nedovolují pojmut celé téma výpovědi z nájmu bytu, přesto však již dovolují hlubší analýzu této problematiky.

Na rozdíl od formy výpovědi a jejích náležitostí je téma výpovědních důvodů tématem kazuisticky zajímavějším. Tato práce tak mohla nastínit celou řadu reálných životních situací jakož i postoj práva k nim. Jelikož podstatná část obyvatelstva se v některém okamžiku svého života ocitne alespoň na jedné ze stran nájemního vztahu, považuje autorka rozbor důvodů, ze kterých lze ukončit právní vztah, jež jedné ze stran umožňuje uspokojovat bytovou potřebu, za přínosný.

Rovněž je třeba připomenout, že Ústavní soud považuje ochranu nájemce za součást práva na přiměřenou životní úroveň, která se v případě výpovědi dostává do rozporu s právem vlastnickým.¹ Skutečnost, že se jedná o střet dvou základních lidských práv důležitost tématu ještě umocňuje.

Samotná práce začíná drobným historickým exkurzem, na který navazuje pojednání o východiskách úpravy nájmu jakož i zvláštní úpravy nájmu bytu. Následuje kapitola, jež se věnuje obecnému rozboru výpovědi z nájmu těsně následována kapitolou pojednávající obecně o výpovědi z nájmu ve světle pododdílu o nájmu bytu. Poté již následují dvě kapitoly tvořící samotné jádro práce, a to sice kapitola o výpovědních důvodech nájemcových a výpovědních důvodech pronajímatelových.

Zdroji této práce jsou vedle platného práva zejména relevantní odborná a komentářová literatura a rozsáhlá judikatura vyšších soudů, okrajově i odborné články.

Cílem této práce je co nejpregnantněji popsat, v čem spočívají důvody, pro které lze nájem bytu ať již ze strany nájemce či pronajímatele vypovědět, zejména upozornit na drobné nuance, které odlišují na první pohled obdobné situace a z pohledu práva zakládají právní relevanci k možnosti ukončení nájmu bytu.

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

1. O institutu nájmu

1.1. Institut nájmu v římském právu

Římské právo sice s pojmem nájmu jako samostatným smluvním typem neoperuje, zná však smluvní vztah, který se svým obsahem dnešnímu nájmu přibližuje a lze jej považovat za jeho prazáklad. Tímto smluvním vztahem, který se stal východiskem pro dnešní nájem, je **locatio-conductio**. *Locare* doslovně znamená „umístit“ a představuje přenechání věci či pracovní síly a *conducere* pak doslovně znamená „odnést“ a představuje tedy přijetí takové věci či pracovní síly.^{2,3,4} Do angličtiny je *locatio-conductio* překládáno jako „letting and hiring“⁵ či „leasing out and hiring.“⁶ Do češtiny bychom tento výraz pak nejlépe přeložili jako „pronajímání a najímání,“^{7,8} což ukazuje na synallagmatickou povahu tohoto kontraktu.

Locatio-conductio představuje bilaterální kontrakt, jehož obsahem je přenechání věci či poskytnutí služby za úplatu: *locator* souhlasí, že přenechá věc či pracovní sílu *conductorovi*, aby ji užíval, a *conductor* souhlasí, že na oplátku zaplatí *locatorovi* předem určenou částku.⁹

Gaius, a i mnozí autoři po něm upozorňují na podobnost mezi *locatio-conductio* a *emptio-venditio*, tedy koupí.^{10,11} Tuto podobnost spatřují v úplatnosti, jelikož pro oba tyto kontrakty platí, že není-li cena ujednána, není kontrakt kompletní. Aby demonstroval hranici mezi těmito dvěma instituty, uvádí Gaius dnes již proslulý příklad s gladiátory, kdy v zápase padlí či zmrzačení byli koupeni, zatímco ti, kteří vyvázli nezranění, byli najati (jelikož se mohou vrátit svému původnímu pánovi).¹²

² BLAHO, Peter, HARAMIA, Ivan, ŽIDLICKÁ, Michaela. *Základy římského práva*. Bratislava: MANZ, 1997, s. 364.

³ DOMINGO, Rafael. *Roman law: an introduction*. New York, NY: Routledge, 2018, s. 197.

⁴ BARTOŠEK, Milan, ZPĚVÁK, Karel, ed. *Encyklopedie římského práva*. Praha: Panorama, 1981. Pyramida (Panorama), s. 219.

⁵ DOMINGO, 2010. op. cit., s. 197.

⁶ RIGGSBY, Andrew M. *Roman law and the legal world of the Romans*. New York: Cambridge University Press, 2010. s. 129.

⁷ BLAHO, HARAMIA, ŽIDLICKÁ. 1997. op. cit., s. 362

⁸ BARTOŠEK, ZPĚVÁK, 1981, op. cit., s. 219.

⁹ KINCL, Jaromír, SKŘEJPEK, Michal, URFUS, Valentin. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997, s. 254.

¹⁰ DOMINGO, 2010. op. cit., s. 197.

¹¹ KINCL, SKŘEJPEK, URFUS. 1997. op. cit., s. 254.

¹² „If a band of gladiators are delivered on the following terms, that is to say, that for the performance of every one who leaves the arena safe and sound there shall be paid twenty denarii, and for every one who is killed or disabled there shall be paid one thousand denarii, it is disputed whether the contract is one of purchase and sale or of letting and hiring; but the better opinion is that the unharmed were let and hired, the killed or disabled were bought and sold, the contracts depending on contingent events, and each gladiator being the

1.1. Současné pojetí institutu nájmu bytu a jeho východiska

1.1.1. Ochrana nájemce jako slabší smluvní strany

Proč je nájemce slabší smluvní stranou? A předně – je nájemce slabší smluvní stranou? Slabší smluvní stranou je v nájemním vztahu ten, kdo potřebuje bydlet. Silnější je naopak ten, kdo na cizí potřebě bydlet vydělává. Potřeba „střechy nad hlavou“ je pro lidskou existenci tak klíčová, že převažuje i nad ochranou vlastnického práva. V nájemním vztahu tak bude slabší smluvní stranou primárně nájemce, jelikož přichází za pronajímatelem, aby mohl svou potřebu bydlet uspokojit a jeho ochrana dle Ústavního soudu „představuje legitimní cíl omezení vlastnického práva, neboť přispívá k uskutečnění práva na přiměřenou životní úroveň.“ Ústavní soud dále uvádí, že taková ochrana přispívá k uskutečnění práva na přiměřenou životní úroveň.¹³

Z výše uvedených důvodů je ochrana nájemce jako slabší smluvní strany klíčovým východiskem současné úpravy nájmu bytu. Ochrana slabší smluvní strany převažuje i nad principem smluvní volnosti a jejími hlavními nástroji jsou tak relativní kogentnost této úpravy (§ 2235 obč. zák.) a zákaz nepřiměřených smluvních ujednání pod sankcí nicotnosti (§ 2239 obč. zák.).¹⁴ Kogentnost úpravy nájmu bytu se však vztahuje pouze na ta ustanovení, která směřují ve prospěch nájemce. Jedná se proto o kogentnost relativní, což v tomto případě

subject of a conditional hiring and a conditional sale, for it is now certain that both hiring and sale may be conditional.“ (Gaius. The Institutes of Roman Law. LRP, 2017, Kindle Edition, s. 372.)

¹³ „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. Je-li legitimní cíl ochrany nájmu motivován sociálními důvody (požadavkem zajistit nájemci přiměřenou životní úroveň, která zahrnuje i přiměřené bydlení jako naplnění základní potřeby mít bezpečné místo, kde člověk může složit hlavu), pak je zřejmé, že další omezování vlastníka bytu nad rámec uspokojení základní bytové potřeby nájemce by v testu přiměřenosti neobstálo. Pokud by zákon omezoval vlastníka v jeho dispozičním právu natolik, že by mu neumožňoval ukončit nájemní vztah ani v situaci, kdy je základní bytová potřeba nájemce zcela dostatečně saturována, například tak, že má sám řadu možností bydlení na odpovídající úrovni, bylo by takové omezení vlastníka třeba hodnotit jako nepřiměřené sledovanému cíli. Pokud je vedle toho ochrana nájmu motivována snahou státu regulovat trh s nájemním bydlením a při převyšující poptávce podpořit spravedlivou distribuci bytů, pak by nebylo přiměřeným opatřením, pokud by právní úprava omezující vlastníky bytů umožňovala hromadění bytů v rukou jednoho nájemce či neúčelné nakládání s bytovým fondem tak, že by byty zůstávaly neužívány a neobsazeny.“ (Nález Ústavního soudu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03)

¹⁴ „Jedním z projevů ochrany nájemce bytu a domu je relativní kogentnost těch ustanovení, z nichž nájemci bytu vyplývají zvláštní práva (§ 2235).“ (HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. Komentář k § 2235. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 343.)

znamená, že nájemci má být zajištěn určitý zákonem nastavený standard, který musí být dodržen. Práva nájemce tak mohou být ujednáním stran rozšířena, nikoliv však omezena.

Jelikož ochrana nájemce směřuje k naplnění jeho bytové potřeby, odráží se v úpravě takových práv, která jsou nezbytná k jejímu naplnění. Typickým příkladem je tak povinnost pronajímatele zajistit způsobilost bytu k bydlení. Pro tuto práci je však stěžejní, jak ochrana nájemce dopadá na úpravu výpovědi: pronajímatel může nájem na dobu ať určitou či neurčitou vypovědět pouze z důvodů taxativně vymezených zákonem (§ 2288 a 2291 obč. zák.) a výpověď má předepsanou formu, a kromě uvedení výpovědního důvodu musí obsahovat i poučení nájemce, jak se proti ní bránit, kdy nedodržení této povinnosti je sankcionováno neplatností takové výpovědi (§ 2286 obč. zák.). Jednoduše řečeno, pronajímatel nemůže nájemce svévolně „vyhodit na ulici,“ jelikož tím by naplnění jeho bytové potřeby nebylo jen narušeno, ale přímo zcela zmařeno.

Chráněna však není jen bytová potřeba nájemce, ale i osob s ním žijících, a to úpravou přechodu nájmu v případě smrti nájemce (§ 2279 obč. zák.)

Tato ochrana však není bezmezná: dle již citovaného nálezu Ústavního soudu nejsou legitimní taková omezení vlastnického práva, která by směřovala nad rámec ochrany bytové potřeby nájemce v rámci naplnění jeho práva na přiměřenou životní úroveň. I zde tedy musí existovat přiměřenost opatření ve vztahu k cíli, který mají chránit.¹⁵

Otázkou zůstává – bude však nájemce vždy tak jednoznačně tou slabší stranou?

1.1.2. Ochrana vlastnického práva

Má-li být chráněna bytová potřeba nájemce oproti možnosti pronajímatele brát užítky na základě vlastnického práva k bytu, je nutné uvědomit si, že se v takovém případě presumuje situace, že bytová potřeba pronajímatele je již dostatečně saturována, tedy že sám již někde bydlí. Ale pokud ne? V takové chvíli se postavení stran do jisté míry dorovná, jelikož obě mají bytovou potřebu, kterou chtějí naplnit, pronajímateli však nad to svědčí vlastnické právo a ochrana tohoto vlastnického práva opět vstupuje do popředí. Právě toto odráží výpovědní důvody dle ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a) a b) obč. zák., kdy pronajímatel může nájem bytu vypovědět, má-li být užíván samotným pronajímatelem, jeho manželem či příbuzným.

¹⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03

Dle dřívější úpravy mohl pronajímatel nájem vypovědět i v případě, že nájemce měl k dispozici dva či více bytů a nebylo možné na něm spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden z nich (§ 711 odst. 2 písm. c) obč. zák. 1964). Pro účely tohoto ustanovení měl nájemce byt, měl-li právo užívat jej neodvozené od jiného práva, tedy právo vlastnické či spoluvlastnické, právo odpovídající věcnému břemeni či právo nájmu. Naopak se nejednalo o podnájem či užívání na základě příbuzenských vztahů. Co je spravedlivým důvodem zkoumal soud vždy dle okolností konkrétního případu, resp. dle poměrů nájemce i pronajímatele.¹⁶ Do nové úpravy tento výpovědní důvod již přejat nebyl. Lze mít za to, že se tak stalo s ohledem na zásadu *pacta sunt servanda*, jelikož ve chvíli, kdy nikdo přístřeší nepostrádá, není zde zájem, který by tak bezprostředně vyžadoval ochranu a převažoval nad ochranou právní jistoty (jednodušeji řečeno: skutečnost, že nájemce zdědí bytovou jednotku na Střížkově, nemůže být v dnešní době legitimním důvodem výpovědi z nájmu bytu na Vinohradech).

Nutno podotknout, že v ostatních případech ochrana vlastnického práva ustupuje ochraně nájemce takovým způsobem, až to místy plodí pochybnosti, zda stále můžeme mluvit o přiměřenosti. Pronajímatel je v nakládání se svou věcí, resp. bytem, omezen až do takové míry, že si ani nemůže vymínit, aby v předmětném bytě bylo chováno zvíře (§ 2258 obč. zák.). Je zcela jistě vhodné, aby byl pronajímatel omezen na možnosti svévolně zbavit nájemce oné pověstné střechy nad hlavou. Je ale k ochraně bytové potřeby nájemce nutné, aby pronajímatel musel v bytě trpět „kdejakou havět“¹⁷ O tom, zda je právo chovat zvíře součástí práva na přiměřenou životní úroveň, však tato práce nepojednává.

¹⁶ „Soud musí vždy pečlivě zvažovat poměry pronajímatele a nájemce, a to v souvislosti se zkoumáním, zda nejde o případ, kdy nelze na nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval jen jeden byt.“ (HULMÁK, Milan. Komentář k § 711. In: ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2115.)

¹⁷ Zatímco jeleni se klidně pasou?

1.2. Základní atributy nájmu bytu

Pojmové znaky se od starověkého Říma nezměnily a jsou obsaženy již v základním ustanovením o nájmu:

„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“ (§ 2201 obč. zák.)

Nájem jakožto slovo z morfologického hlediska vychází ze slovesa „jmout“, tedy „uchopit“ či „zmocnit se“, v čemž můžeme spatřovat jistou paralelu s římskoprávním *conducere*. Slovo tvorná předpona „na“ pak svědčí o tom, že občanský zákoník na celý institut nahlíží primárně optikou nájemce.¹⁸

Že zde zákon hovoří o *smlouvě* a smluvních stranách, resp. o *pronajímateli a nájemci*, odráží obligační povahu tohoto institutu, která je zřejmá již z jeho zařazení v části čtvrté občanského zákoníku. Přítomnost slovesa „*zavázat se*“ odkazuje na konsenzuální povahu tohoto závazku, tedy že ke vzniku smlouvy postačí dohoda smluvních stran. *Přenechání* pak obvykle znamená odevzdání předmětu nájmu do detence nájemce. *Věcí* může být věc nemovitá (či její část) i nezužitelná věc movitá (§ 2202 obč. zák.). *Dočasnost* pak může znamenat jak dobou určitou, tak neurčitou, zásadní je však výhled možného konce, jelikož nájem nemůže být ujednan „na věčné časy.“ *Užívání* zahrnuje více než pouhou detenci, ale i možnost konzumovat a těšit se z vlastností předmětu nájmu. Naopak užívání nezahrnuje právo brát z věci plody či užitky, jelikož pak se jedná o požívání. *Nájemné* pak odráží úplatnost závazku, kdy plnění může být peněžité i nepeněžité, musí však být majetkové povahy (§ 1722 obč. zák.). Pojmovými znaky nájmu tak jsou (a) přenechání věci k užití, (b) předmět nájmu, (c) dočasnost a (d) úplatnost.¹⁹

Bez fáze přenechání by stěží mohla nastat možnost užívání. Byla-li by předmětem věc zužitelná, šlo by o zápůjčku (§ 2390 a. násl. obč. zák.) či o úvěr (§ 2395 a. násl. obč. zák.). Neměl-li by být závazek dočasný, bylo by namístež využít jeden z institutů převedení do vlastnictví jiného (§ 2055 a. násl. obč. zák.). Bez možnosti užívání by nájemce pravděpodobně

¹⁸ O „pronájmu“ naopak hovoří živnostenský zákon, jelikož jeho úprava dopadá zásadně na pronajímatele.

¹⁹ „*Podstata nájmu spočívá v povinnosti pronajímatele přenechat pronajatou věc nájemci k dočasnému užití, přičemž nájemce se zavazuje zaplatit nájemné.*“ (HULMÁK, Milan. Komentář k § 2201. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 214.)

nenášel motivaci k placení nájemného.²⁰ Měl-li by nájemce možnost věc nejen užívat, ale i ji požívat, nejednalo by se už o nájem, ale o pacht (§ 2332 a násl. obč. zák.). Bez povinnosti nájemce platit nájemné by se pak takový závazek posoudil podle okolností jako výprosa (§ 2189 až § 2192 obč. zák.) či výpůjčka (§ 2193 až 2200 obč. zák.). A pokud bychom hledali v občanském zákoníku institut obdobný (tj. užívání cizí věci), avšak působící nejen mezi smluvními stranami, ale *erga omnes*, byla by jím služebnost užívání (§ 1283 a násl. obč. zák.).²¹

1.3. Specifika nájmu bytu

Nabízí by se, že o nájem bytu půjde zcela jednoduše tehdy, kdy je předmět nájmu byt či dům – tedy věc nemovitá (bytová jednotka, stavba nebo pozemek, jehož součástí je stavba) či její část (pokud půjde o byt v bytovém domě nerozděleném na jednotky).

Tak tomu však není: zatímco podle předchozí právní úpravy byla povaha nájmu (a tedy i otázka použití obecné či speciální úpravy) určována předmětem nájmu, dle nového občanského zákoníku je rozhodný jeho účel. V praxi to znamená, že před účinností nového občanského zákoníku se ustanovení o nájmu bytu použila pouze tehdy, byly-li předmětem nájmu prostoty, které byly za tímto účelem zkolaudovány. Naopak dnes se zvláštní úprava použije vždy, je-li předmět nájmu pronajímán za účelem zajištění bytových potřeb nájemce, a to bez ohledu na existenci kolaudačního rozhodnutí či souhlasu.

²⁰ Zde je na místě odlišit nájem od správy (§ 1400 a násl. obč. z.), kdy správce činí vše, co je potřebné k zachování majetku beneficenta či dbá o jeho rozmnožení, sám se však z vlastností majetku netěší (v takovém případě ostatně beneficent zpravidla platí správci).

²¹ „*Věcněprávní paralelou nájmu je služebnost užívacího práva podle § 1283 a násl.*“ (DEJLOVÁ, Hana. Komentář k § 2201. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 9.)

2. Obecně o výpovědi z nájmu

2.1. Výpověď dle všeobecných ustanovení o závazcích

Nejelementárnější úpravu výpovědi nalezneme v ustanovení § 1998 až 2000 obč. zák. Dle prvního zmíněného ustanovení lze závazek vypovědět pouze ve dvou případech, a to sice pokud si to strany závazku ujednájí, nebo stanoví-li tak zákon.

Byl-li závazek vypovězen, skončí uplynutím výpovědní doby, ledaže jej lze vypovědět okamžitě, tedy bez výpovědní doby – v takovém případě závazek zanikne účinností výpovědi.

Výpověď tak můžeme definovat jako jednostranné právní jednání, kterým jedna ze stran závazku projevuje svou vůli tento závazek ukončit.²² Na rozdíl od odstoupení od smlouvy přitom závazek zrušuje s účinky ex nunc.²³²⁴

Jednostranné ukončení závazku jde sice svým způsobem proti podstatě závazku, tj. být obsahem závazku vázán, nicméně dle důvodové zprávy má takto obecně zakotvený institut výpovědi chránit před tzv. „šněrovacími úmluvami.“²⁵

Na tyto šněrovací smlouvy pak přímo míří ustanovení § 1999 (výpověď ke konci čtvrtletí v případě smluv zavazujících k nepřetržité nebo opakované činnosti na dobu neurčitou) a § 2000 obč. zák. (možnost domáhat se zrušení smlouvy uzavřené na dobu života či dobu delší 10 let nebo v případě změny okolností).

Výpověď je ze své podstaty bezúplatná a tam, kde je výpověď umožněna zákonem k ochraně slabší smluvní strany, nelze její úplatnost ani ujednat.²⁶

²² „Výpověď je jednostranné právní jednání jedné ze smluvních stran závazku směřující k jeho zániku.“ (TINTĚRA, Tomáš. In: TINTĚRA, Tomáš, PODRAZIL, Petr, PETR, Pavel. Základy závazkového práva. 1. díl. Praha: Leges, 2016, s. 169.)

²³ „Určujícím definičním znakem je především zánik trvalého závazku s účinky ex nunc, tedy do budoucna; nejde o zrušení závazku od samého počátku (ex tunc), jako je tomu u odstoupení od smlouvy (blíže k účinkům viz komentář k odstavci 2).“ (ŠILHÁN, Josef. Komentář k § 1998. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1173.)

²⁴ „Těž účinky odstoupení od smlouvy jsou odlišné od výpovědi smlouvy, odstoupením od smlouvy se tato ruší od počátku (ex tunc), kdežto výpovědí je smlouva ukončena s účinky ex nunc.“ (GAŇO, Jiří, JIRSA, Jaromír, ZOUBEK, Hynek a kolektiv autorů. Občanský zákoník - Komentář s judikaturou. Svazek XI - Závazky - obecná část (§ 1721 - 2054). Ostrava: CODEXIS publishing, 2018. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.)

²⁵ „Z dosavadní úpravy se přejímá institut výpovědi, doplňuje se však o zvláštní ustanovení, chránící před tzv. šněrovacími úmluvami zavazující smluvní stranu po neúměrně dlouhou dobu.“ (Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz)

²⁶ „Imanentní vlastností výpovědi v její standardní podobě je také její bezúplatná povaha. Jde vždy o právo, které může oprávněná strana využít bez nutnosti uhradit jakékoliv platby. Tam, kde zákon zavádí právo výpovědi na ochranu jedné ze stran, zejména jde-li o stranu slabší, je pak bezúplatnost výpovědi třeba

2.2. Výpověď dle obecných ustanovení o nájmu

Vše, co je řečeno níže pod tímto bodem, se vztahuje pouze na úpravu výpovědi z nájmu dle obecných ustanovení a záměrně nereflektuje zvláštní úpravu nájmu bytu.

Co je níže uvedeno o důvodech výpovědi dle sjednané doby nájmu, resp. i o možnosti absence takových důvodů, platí stejně pro nájemce i pro pronajímatele (čímž ovšem není vyloučeno, aby si strany dobrovolně neujednali rozdílné režimy výpovědi pro každou z nich). Naopak co je uvedeno o výpovědi ze zákonných důvodů se užije jak v případě nájmu sjednaného na dobu určitou i neurčitou.

2.2.1. Výpověď z nájmu na dobu určitou

V případě nájemního vztahu na dobu určitou se předpokládá, že strany jasně projevily vůli být smlouvou vázány právě po sjednanou dobu. Z hlediska právní jistoty tak není vhodné, aby bez dalšího existovala zákonná možnost takový vztah jednostranně ukončit. S ohledem na zásadu dispozitivnosti však zákon sám připouští stranám si možnost výpovědi ujednat (§ 2229 obč. zák.). V takovém případě však musí být v nájemní smlouvě ujednány výpovědní důvody i výpovědní doba (tj. její délka a počátek jejího běhu). Při absenci jednoho či druhého by bylo ujednání zakotvující možnost výpovědi neurčité ve smyslu ustanovení § 553 obč. zák., a tím pádem i zdánlivé.²⁷

Byť to nemusí být z litery zákona na první pohled patrné, ustanovení § 2229 obč. zák. nevylučuje, aby si strany i v případě doby určité ujednaly možnost výpovědi bez uvedení důvodu. I v takovém případě je však nutno ujednat výpovědní dobu. Obdobně k již řečenému o důvodech je i zde však možné ujednat možnost výpovědi bez výpovědní doby. Možnost výpovědi bez uvedení důvodu i výpověď bez výpovědní doby tak nejsou v případě nájmu na dobu určitou vyloučeny, zákon však žádá jejich výslovné ujednání v nájemní smlouvě.²⁸

považovat i za její znak stanovený kogentně.“ (ŠILHÁN, Josef. Komentář k § 1998. In: HULMÁK a kol., (§ 1721–2054), 2014, op. cit., s. 1173.)

²⁷ „Ujednání pouze důvodů nebo pouze výpovědní doby povede k neurčitosti daného ujednání (§ 553), ledaže ze zákona vyplývá jinak. Např. § 2310 stanoví dispozitivní tříměsíční výpovědní dobu i pro nájem prostor sloužících k podnikání na dobu určitou, § 2222 odst. 3 stanoví výpovědní dobu pro případ ujednání možnosti výpovědi podle § 2222 odst. 1.“ (HULMÁK, Milan. Komentář k § 2229. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 321–322.)

²⁸ „Strany se mohou dohodnout i v případě nájmu na dobu určitou, že strany mají možnost vypovědět nájem i bez uvedení důvodu, i v takovém případě je nezbytné ujednat i výpovědní dobu.“ (HULMÁK, Milan. Komentář k § 2229. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 322.)

2.2.2. Výpověď z nájmu na dobu neurčitou

Naopak v případě nájmu na dobu určitou zákon sám výslovně zakotvuje možnost vypovědět nájem bez uvedení důvodu a sám i stanoví výpovědní dobu, a to odlišně pro věci movité a nemovité (§ 2231 odst. 1 a 2 obč. zák.). I toto ustanovení je však dispozitivního charakteru a smluvní strany si mohou ujednat možnost nájem vypovědět pouze z ujednaných důvodů, či ujednat si, že jedna strana má možnost nájem vypovědět bez uvedení důvodu, zatímco druhá pouze z ujednaných důvodů. Není však možné takové ujednání stran, které by možnost výpovědi zcela vyloučilo, či zakotvilo výpovědní důvody fakticky nenaplnitelné, jelikož v takovém případě by došlo k faktické likvidaci prvku dočasnosti, který je pojmovým znakem nájmu. I délka výpovědní doby je zákonem stanovena podpůrně (příčemž počátek jejího běhu se řídí ustanovením § 605 odst. 2 obč. zák.) a strany se mohou ujednáním odchýlit co do její délky i co do počátku jejího běhu.²⁹

2.2.3. Výpověď z nájmu na dobu určitou delší 50 let

Jistou hybridní situací mezi nájmem sjednaným na dobu určitou a neurčitou je situace, kdy smluvní strany uzavřou nájemní smlouvu sice na dobu určitou, ale tato doba je delší padesáti let (§ 2204 odst. 2 obč. zák.). Jak již bylo výše řečeno, nájem je pojmově dočasný, což se v případě doby určité promítá její jasnou konečností a v případě doby neurčité možností nájem vypovědět. Pokud bychom se pohybovali na poli matematiky či fyziky, logicky bychom došli k závěru, že cokoliv, co není doslova nekonečné, je dočasné. Z pohledu práva však můžeme říci, že jelikož padesát let je z pohledu lidského života doba tak dlouhá, k jistému oslabení prvku dočasnosti tak dochází.³⁰ Je-li uzavřena smlouva na dobu určitou a není-li možné ji vypovědět, ale je zároveň uzavřena na déle než zmíněných padesát let, může to být v jistých případech vnímáno, jako obcházení zákonné úpravy.

Právě z toho důvodu uvedené ustanovení zavádí vyvratitelnou právní domněnku, v jejímž důsledku pro takový nájemní vztah platí, že prvních padesát let se chová jako nájem

²⁹ „Úprava je dispozitivní. Vzhledem k povaze nájmu jako vztahu dočasného nelze úplně vyloučit možnost ukončení nájmu (§ 1999), např. vyloučením výpovědi vůbec, ujednáním pouze výpovědních důvodů, které nemohou být fakticky nikdy naplněny, stanovením nepřiměřené délky výpovědní doby.“ (HULMÁK, Milan. Komentář k § 2231. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 326.)

³⁰ Obzvláště s ohledem na to, že takovou smlouvu pravděpodobně nebudete uzavírat pře dvacátým rokem života. Pak není jisté, zda se dočkáte dříve skončení nájmu, vnoučat či osídlení Marsu.

sjednaný na dobu určitou a po uplynutí těchto padesáti jako nájem na dobu neurčitou. Uvedené ustanovení se použije nejen v případě, kdy je nájem sjednán např. na sedmdesát let, ale i v případech, kdy je nájem sjednán na dobu sice určitou, o níž ale není jisté, kdy uplyne, a taková doba nakonec padesát let přesáhne. Rovněž tak bude posuzován i nájem na dobu neurčitou s možností výpovědi omezenou na dobu delší padesáti let. Dále i nájem, který přesáhl padesát v důsledku prodloužení či znovuoobnovení, které nemohla aspoň jedna strana ovlivnit. Naopak úprava nedolehne na nájemní vztahy, které přesáhly padesát let v důsledku jejich prodloužení dohodou stran či konkludentně (a zároveň nebyly prodlouženy o více než předmětných padesát let).³¹

2.2.4. Výpověď ze zákonných důvodů

Vedle výše uvedených možností výpovědi (tj. bez důvodu či z důvodů smluvně ujednaných) však existují i možnosti výpovědi z důvodů stanovených zákonem. Některé z těchto zákonných důvodů svědčí pouze nájemci (§ 2208, 2210, 2212 a 2227 obč. zák.), jiné pouze pronajímateli (§ 2228 obč. zák.) a v jednom případě i oběma smluvními stranám (§ 2232 obč. zák.). V takových případech má smluvní strana, které svědčí zákonný důvod výpovědi, možnost nájem vypovědět bez výpovědní doby. I tato ustanovení jsou však dispozitivní a strany se od nich mohou odchýlit, či je zcela vyloučit.

Rovněž zákon upravuje možnost výpovědi v případě změny vlastnictví (§ 2222 obč. zák.). Primárně platí, že změna vlastnictví není výpovědním důvodem. Strany si však mohou ujednat opak a pro takový případ zákon podpůrně stanoví i výpovědní dobu a lhůtu, ve které musí být právo výpovědi realizováno (přičemž v obou případech se opět jedná o úpravu dispozitivní a strany si mohou ujednat jejich délku odchylně). Strany si rovněž mohou ujednat, že právo výpovědi má v případě změny vlastníka pouze některá z nich, či že nájem je možné vypovědět v návaznosti na vlastnosti nového pronajímatel. Nový vlastník může nájem však vypovědět vždy, koupil-li věc, která je předmětem nájmu, v dobré víře,³² že nikomu pronajata

³¹ „Komentované ustanovení se nepoužije v případě, kdy celková doba nájmu přesáhne dobu padesáti let, ale pouze v důsledku prodloužení nebo znovuoobnovení nájmu, ať už v důsledku výslovné dohody stran, nebo v důsledku konkludentního uzavření nové nájemní smlouvy (např. § 2230). To neplatí, jestliže k prodloužení nebo znovuoobnovení nájmu dochází bez ohledu na vůli některé ze smluvních stran nebo jestliže dochází k prodloužení nájmu o více než padesát let.“ (HULMÁK, Milan. Komentář k § 2204. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 240.)

³² „Ustanovení je formulováno tak, že se záměrně nedovolává dobré víry kupujícího (byť i tu de facto o dobrou víru jde), aby aplikační praxe nebyla svedena k tomu, že právní význam mají jen zápis nájemního práva do

není (resp. neměl-li rozumný důvod o tom pochybovat). Případné právo nového vlastníka vypovědět nájem musí být realizováno do tří měsíců, kdy se nový vlastník dověděl či musel dovědět, že věc je pronajata a kdo je nájemcem. Nepodá-li nový vlastník výpověď v této lhůtě, jeho právo nájem vypovědět zaniká – jedná se tedy o lhůtu hmotněprávní prekluzivní. Jelikož toto ustanovení chrání nového nabyvatele, nemohou jej předchozí pronajímatel a nájemce svým ujednáním vyloučit.³³

veřejného seznamu nebo výslovné upozornění prodávajícího.“ (Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz)

³³ *„Zákon ovšem stanoví, že tuto sjednanou výpověď bude možné učinit jen v omezené lhůtě tří měsíců. Tato lhůta je určena jako prekluzivní, tedy propadná a nebude-li využita, právo výpovědi pronajímateli i nájemci zanikne. Omezení práva výpovědi touto lhůtou je třeba považovat vzhledem k dikci komentovaného ustanovení za kogentní, tedy nelze si sjednat možnost vypovědět nájem při změně vlastnictví bez této omezující lhůty. Důvodem je nutnost nastolení právní jistoty nájmu, který tak po provedené změně vlastnictví pronajaté věci a uplynutí tří měsíců získá původní stabilitu.“* (DOLEŽAL, Marek, JIRSA, Jaromír, NOVOTNÝ, Michal, TRÁVNÍKOVÁ, Blanka a kolektiv autorů. Občanský zákoník - Komentář s judikaturou. Svazek XII - Závazky z právních jednání (§ 2055 - 2893). Ostrava: CODEXIS publishing, 2018. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.)

3. Obecně o výpovědi z nájmu bytu

3.1. Výpověď z nájmu bytu ve vztahu k obecné výpovědi z nájmu

Oproti výpovědi z nájmu dle obecných ustanovení vykazuje úprava výpovědi z nájmu bytu daleko vyšší míru kogentnosti. Děje se tak v důsledku ochrany nájemce, jelikož jak již bylo uvedeno, směřuje-li tato ochrana k uspokojení bytové potřeby, je případná výpověď tím nejvyšším zásahem do chráněných práv nájemce a zasluhuje značnou pozornost zákona.

Pronajímatel proto může nájem vypovědět jen a pouze z důvodů vymezených v pododdílu o nájmu bytu a domu a s ohledem na již řečenou relativně kogentní povahu úpravy nájmu bytu a domu není možné, aby strany nájemní smlouvy tento katalog výpovědních důvodů svým ujednáním rozšířily.

Rovněž nájemce má zvláštní úpravou vymezené důvody, pro které může nájem bytu vypovědět. Zároveň však nájemce může nájem bytu vypovědět i z některých důvodů, jenž jsou obsaženy v obecné úpravě nájmu. Tyto výpovědní důvody nelze ujednáním stran vyloučit ani omezit. Smluvní strany si však v případě výpovědních důvodů nájemce mohou nad rámec zákona ujednat i další výpovědní důvody.³⁴

3.2. Užití obecných ustanovení o nájmu

Úprava nájmu bytu je k úpravě obecného nájmu zvláštní, má tak sice přednost, zároveň ale nevylučuje použití obecných ustanovení o nájmu tam, kde zvláštní úprava mlčí a její povaha to nevylučuje.

Zvláštní úprava nájmu bytu obsahuje vlastní výčet důvodů, ze kterých může pronajímatel nájem bytu vypovědět, a to bez ohledu na to, zda byl sjednán na dobu určitou či neurčitou (§ 2288 a 2291 obč. zák.). Tímto je vyloučena výpověď pronajímatelem z jiného důvodu než uvedeného ve zmíněných ustanoveních. Pronajímatel tak nemůže vypovědět nájem bytu ani dle zákonných důvodů, které jinak pronajímateli přiznává obecná úprava nájmu.

³⁴ „Ujednat výpovědní důvod na rámec zákona je možné pouze ve prospěch nájemce.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2288. In: ŠVESTKA, Jirí, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1286.)

Vedle výše uvedeného je samostatně upravena možnost pronajímatele a nájemcova dědice vypovědět nájem v případě smrti nájemce (§ 2283 obč. zák.), a to bez důvodu, o tom však podrobněji v kapitole 6.

Naopak nájemci zůstává zachována většina důvodů výpovědi dle obecné úpravy nájmu (konkrétně § 2226, 2227, 2231 a 2232 obč. zák.), vyjma těch, které pododdíl o nájmu bytu nahrazuje vlastní obdobnou úpravou (namísto § 2208 a 2210 se užije § 2266 obč. zák. a namísto § 2212 se užije § 2268 obč. zák.).

3.2.1. Možnost výpovědi ze strany nového vlastníka

Nejasná je dále problematika možnosti nového vlastníka vypovědět nájem v případě, že ujednání stran takovou možnost zakotvuje (§ 2222 odst. 1 obč. zák.), nebo v případě, neměl-li rozumný důvod pochybovat, že věc není pronajata (§ 2222 odst. 2 obč. zák.). Aplikaci tohoto ustanovení výslovně vylučuje § 2224 obč. zák., avšak se slovy „*byl-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí.*“

Z litery zákona by se tak dalo usuzovat, že zákaz výpovědi z důvodu změny vlastnictví se nebude vztahovat na každý nájem bytu sjednaný ve smyslu ustanovení § 2235 a násl. obč. zák., ale pouze na ty případy, kdy nájemce skutečně v bytě bydlí. V opačném případě by bylo namístě, aby ustanovení § 2224 obč. zák. přímo uvádělo, že se takový zákaz vztahuje na každý nájem uzavřený dle zvláštní úpravy nájmu bytu.

Nový vlastník by tak měl mít možnost vypovědět nájem bytu (byt uzavřený za účelem zajištění bytových potřeb), pokud sám nájemce byt pro účely bydlení neuvádí.^{35, 36}

³⁵ „Jestliže by nájemce v bytě skutečně nebydlel, ochrana by se na něj nevztahovala a nájem by bylo možné z důvodu změny vlastnictví vypovědět za podmínek stanovených v § 2222 odst. 1 nebo 2. Může jít o případy, kdy nájemce bydlí jinde (např. ve vlastním domě) a byt není fakticky užíván vůbec, nebo v bytě bydlí podnájemce, popř. byt je užíván k jiným účelům než k bydlení (nájemce zde např. má ateliér). Rovněž sem patří případ pronájmu bytu právnícké osobě, neboť ta ze své podstaty nemůže uspokojovat bytové potřeby, tedy v bytě bydlít.“ (BAJURA, Jan. Komentář k § 2224. In: ŠVESTKA, DVORÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1278.)

³⁶ „Nájem bytu či domu je chráněn podle § 2235, jestliže je pronajat za účelem bydlení. Použití této úpravy však nevyžaduje, aby nájemce byt skutečně užíval. Úprava nájmu bytu a domu umožňuje (§ 2272 a násl.), aby byl byt za určitých okolností zčásti nebo zcela přenechán k užití jiným osobám, např. dalším členům domácnosti či podnájemci. Jestliže byt není nájemcem vůbec užíván nebo v případech, kdy byt je zcela pronajat v podnájmu (§ 2274), pronajímatel může nájem bytu podle § 2222 vypovědět.“ (HULMÁK, Milan. Komentář k § 2224. In: HULMÁK, Milan. Komentář k § 2201. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 304.)

4. Výpovědní důvody nájemcovi

Jak již bylo řečeno, nájemci jsou zachovány některé důvody, které by mu svědčily v případě výpovědi z obecného nájmu, a dále mu jsou přiznány i další důvody dle zvláštní úpravy nájmu bytu. V případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou může nájem vypovědět i bez důvodu.^{37, 38} Nadto dohodnou-li se tak nájemce a pronajímatel, může další důvody stanovit nájemní smlouva.

4.1. Výpověď z nájmu na dobu neurčitou

Jelikož je nájem pojmově dočasný, je namístě, aby zákon sám předvídal možnosti jeho skončení. Dobu neurčitou nelze sice zaměňovat s dobou neomezenou – doba neurčitá stále vyjadřuje dočasnost. Je jisté, že nájem má v budoucnu skončit, avšak není od počátku jisté, kdy se tak stane. Proto aby byl prvek dočasnosti skutečně zachován, musí zákon ukončení nájmu umožnit, v tomto případě tak, že vytvoří prostor pro jeho ukončení z vůle jedné stran bez uvedení důvodu.

V mantinelech zvláštní úpravy nájmu bytu může být touto stranou pouze nájemce. Pronajímateli takové právo nespovídá s ohledem na ochranu nájemcovi bytové potřeby. Nájemci je toto právo naopak přiznáno, jelikož pokud není ujednáním stran přímo vyslovena vůle uzavřít nájem na sjednanou (určitou) dobu a zároveň bytová potřeba nájemce pomine, nelze po nájemci požadovat, aby v nájmu setrval na věky.

4.1.1. Výpověď dle § 2231 obč. zák. – bez uvedení důvodu

V případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou proto ustanovení § 2231 obč. zák. výslovně zakotvuje možnost vypovědět nájem bez uvedení důvodu a sám i stanoví výpovědní dobu. V případě nájmu bytu se užije výpovědní doba určená pro věci nemovité, tj. tříměsíční.

Optikou obecného nájmu má sice toto ustanovení dispozitivní charakter, s ohledem na relativní kogentnost nájmu bytu se však smluvní strany mohou odchýlit pouze ve prospěch

³⁷ „Nájemce může dát výpověď z nájmu sjednaného na dobu neurčitou kdykoliv i bez uvedení důvodů s tříměsíční výpovědní dobou, není-li sjednána výpovědní doba jiná.“ (TARABA, Milan, VESELÁ, Lenka. Rádce nájemníka bytu. 8. vyd. Praha: Grada Publishing, 2015. Převzato z CODEXIS®, doplnku LIBERIS®.)

³⁸ „Nájemce má možnost vypovědět nájem na dobu neurčitou kdykoli i bez uvedení důvodu, ale vždy s tříměsíční výpovědní dobou.“ (GÜRLICH, Richard. Nájemní smlouva – ustanovení o nájmu bytu a domu III.. Novinky z rekodifikace - advokátní kancelář GÜRLICH & Co., 2013, č. 19, s. 1.)

nájemce. Pod sankcí nicotnosti nelze vyloučit právo nájemce nájem na dobu určitou vypovědět.³⁹

4.1.2. Nájem sjednaný na dobu delší 50 let

I v rámci zvláštní úpravy nájmu bytu se uplatní ustanovení § 2204 odst. 2 obč. zák. a bude se tedy mít za to, že, je-li nájem ujednán na dobu delší 50 let, je ujednán na prvních 50 let na dobu určitou a počínaje uplynutím těchto 50 let na dobu neurčitou. Zákon tuto vyvratitelnou domněnku zavádí k ochraně aspektu dočasnosti, který se u doby určité promítá její jasnou konečností, zatímco u doby neurčité omezenou možností nájem vypovědět. Byť z pohledu pouhé logiky můžeme říct, že cokoliv vyjma nekonečného je dočasné, z pohledu lidského života je padesát let doba tak dlouhá, že aspekt dočasnosti oslabuje.⁴⁰

³⁹ „Smluvní ujednání, které by možnost nájemce vypovědět nájem na dobu neurčitou vázalo na určité důvody, by bylo nicotné, neboť by zkracovalo práva nájemce oproti tomu, co mu přiznává zákon ...“ (BAJURA, Jan. Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod práv povinností podle nového občanského zákoníku. Olomouc: ANAG, 2014, s. 87.)

⁴⁰ Obzvláště s ohledem na to, že takovou smlouvu pravděpodobně nebudete uzavírat před dvacátým rokem života. Pak není jisté, zda se dočkáte dříve skončení nájmu, vnučat či osídlení Marsu.

4.2. Výpověď z nájmu na dobu určitou

Jelikož v případě nájmu na dobu určitou strany jasně projevily vůli být smlouvou vázány právě po sjednanou dobu, není s ohledem na požadavek právní jistoty vhodné, aby zákon bez dalšího umožňoval tento vztah jednostranně ukončit. Ani nájemce tak nemůže nájem bytu v tomto případě vypovědět z jiných než zákonných důvodů.

U nájmu obecného se sice stále uplatní zásada dispozitivnosti, když ustanovení § 2229 obč. zák. výslovně připouští, aby si pronajímatel a nájemce možnost výpovědi ujednali, ujednají-li si zároveň i výpovědní důvody a výpovědní dobu, resp. její délku a počátek. Absence ujednaných důvodů či doby by totiž činila takové ujednání zdánlivé pro neurčitost ve smyslu ustanovení § 553 obč. zák. Nic pak nevyklučuje možnost ujednat si výpověď bez uvedení důvodu jakož i bez výpovědní doby.⁴¹

Relativní kogentnost úpravy nájmu bytu i v tomto případě způsobí, že nájemní smlouvou bude možné ujednat možnost výpovědi (za současného ujednání výpovědních důvodů a výpovědní doby) pouze ve prospěch nájemce.

Vedle smluvně ujednaných důvodů však bude stran nájemce možné, aby v zákonem předvídaných situacích nájem vypověděl i na základě některého ze zákonných důvodů.

4.2.1. Zákonné výpovědní důvody

Pomineme-li výpověď v případě smrti nájemce (o které je ostatně pojednáváno až v 6. kapitole této práce), lze zjednodušeně říci, že každý výpovědní důvod odráží jakousi právně relevantní obtíž bránící pokračování nájmu. Dle povahy těchto obtíží pak můžeme výpovědní důvody členit do několika kategorií.

Jako první kritérium můžeme uvést otázku, zda se jedná o okolnosti na straně nájemce, či pronajímatele. Občanský zákoník přitom zná pouze jediný důvod ležící na straně nájemce, a to je **změna okolností** dle ustanovení § 2287 obč. zák. – nutno říci, že změna okolností nemusí být vždy na straně nájemce, ale jedná se o jediný důvod, kdy na straně nájemce být může.

⁴¹ „Vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby lze tedy pouze v případech, kdy tak stanoví zákon ... nebo kdy si pronajímatel a nájemce tuto možnost ve smlouvě výslovně sjednali spolu s důvody, ze kterých lze nájemní smlouvu vypovědět, a s dobou, jejímž uplynutím nájem skončí. ... Je otázkou, zda se mohou strany dohodnout na tom, že lze smlouvu vypovědět z jimi sjednaných důvodů výpovědi bez výpovědní doby. Vzhledem k tomu, že i ustanovení o výpovědi nájmu na dobu určitou má - stejně jako většina ostatních ustanovení nového ObčZ - dispozitivní povahu, nebude stranám v takovém ujednání patrně nic bránit.“ (DEJLOVÁ, Hana. Komentář k § 2229. In: KABELKOVÁ, DEJLOVÁ, 2013, op. cit. s. 98.)

K tomuto výpovědnímu důvodu se jako k jedinému ze zákonných důvodů váže tří měsíční výpovědní doba a jako jediný je spjat pouze s dobou určitou.

Všechny ostatní důvody pramení z okolností na straně pronajímatele a představují tak závažné okolnosti, pro které lze vypovědět nájemní vztah sjednaný na dobu určitou i neurčitou, a to **bez výpovědní doby**. Tyto okolnosti pak dále můžeme rozlišovat s ohledem na to, zda se váží přímo k samotnému předmětu nájmu, tj. k bytu, či zda se může jednat i okolnosti vážící se k chování pronajímatele (§ 2232 obč. zák.).

Vady bytu pak lze samozřejmě rozdělit na faktické (§ 2226 odst. 2 a § 2266 obč. zák.) a právní (§ 2268 obč. zák.), přičemž některé důvody mohou dolehnout na oba případy (§ 2227 obč. zák.).

4.2.2. Výpověď dle § 2287 obč. zák. – pro změnu okolností

Výpovědní důvod dle ustanovení § 2287 obč. zák. svědčí nájemci pouze v případě nájmu uzavřeného na dobu určitou (jelikož nájem na dobu neurčitou může ze zákona vypovědět i bez udání důvodu). K jeho naplnění bude třeba, aby se okolnosti, ze kterých nájemce a pronajímatel při uzavírání nájemní smlouvy zřejmě vycházely, změnily tak razantně, že po nájemci nebude možné rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

Jde v podstatě jen o další projev doktríny *clausula rebus sic stantibus* (jak ostatně uvádí i důvodová zpráva). Tuto výhradu stanoví § 1765 obč. zák. prakticky pro všechny závazky, jejichž povaha to připouští, avšak v podobě, kdy strana, jejíž náklady na plnění se neúměrně zvýšili (či hodnota toho, co má být této straně plněno, se neúměrně snížila), má právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě. Zároveň však musí prokázat, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit, jakož i že ke změně došlo až po uzavření smlouvy, či se jí až po uzavření smlouvy stala známou.

Ustanovení § 2287 obč. zák. vymezuje změnu okolností obšírněji, nemusí se tedy jednat jen o zvýšení nákladů na nájemné či nákladů na služby, ani o zhoršení stavu bytu. Zejména však nedává nájemci jen právo na obnovu jednání o nájemní smlouvě, ale rovnou právo nájem vypovědět.⁴²

⁴² „V případě komentovaného ustanovení nejde výslovně o právo nájemce na obnovení jednání, ale přímo je nájemci dáno právo ukončit nájem výpovědí.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2287. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 456.)

Důvodová zpráva jako příklad toho, **co je změnou okolností** (resp. kdy může změna okolností nabýt požadované razance), uvádí situaci, kdy nájemce získá práci v místě, kam nebude možné z bytu dojíždět.⁴³ Je-li změnou okolností připouštějící výpověď nájemce změna místa výkonu práce, jistě by jím mohla být například i situace, kdy se zhorší zdravotní stav nájemce a ten z toho důvodu nyní potřebuje byt k tomu uzpůsobený. Stejně tak rozroste-li se nájemcova domácnost, nebude po něm možné spravedlivě požadovat, aby se sedmi dětmi nadále obýval byt s podlahovou plochou 30 m².

Selucká jako další možnou změnu okolností uvádí ztrátu lukrativního zaměstnání, jelikož taková ztráta by mohla mít za následek neschopnost nájemce platit dohodnuté nájemné. Změna v hospodářských možnostech jedné strany sice této straně obvykle nedává možnost závazek vypovědět, v intencích zvláštní úpravy nájmu bytu je však třeba zvažovat i ochranu nájemce jakožto slabší smluvní strany.⁴⁴

Bajura jako příklad změny okolností rovněž uvádí tíživou sociální situaci způsobenou ztrátou zaměstnání, nad rámec toho však uvádí i rozchod s druhem, který se do té doby podílel na nákladech, či rozpory nájemce a pronajímatele znemožňující poklidné soužití v domě. Dále uvádí i porušování povinností stran pronajímatele, které svou intenzitou však nedosahuje takové úrovně, aby bylo možné přistoupit k okamžité výpovědi dle ustanovení § 2232 obč. zák., ale zároveň není spravedlivé požadovat, aby nájemce v nájmu setrval.⁴⁵ Spolu se Salačem pak uvádějí jako další příklad i uzavření manželství a s tím se vážící stěhování.⁴⁶

⁴³ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz

⁴⁴ „V důvodové zprávě se dočítáme, že takovou okolností může být získání zaměstnání v jiném městě a dle našeho názoru takovou skutkovou okolností může být například i ztráta lukrativního zaměstnání, tj. ztráta schopnosti platit vysoké nájemné v lukrativní lokalitě. Hospodářská nemožnost plnění sice zpravidla není důvodem zániku závazku (srov. § 2006 odst. 1 obč. zák.), avšak v tomto případě bude nutné chránit nájemce bytu jako slabší stranu.“ (SELUCKÁ, Markéta. In: SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš. Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 131.)

⁴⁵ „Dalším příkladem podstatné změny okolností, která bude důvodem k výpovědi z nájmu, bude situace, kdy se nájemce dostane do tíživé sociální situace, ve které bude hledat levnější bydlení (např. ztráta zaměstnání, rozchod s družkou, která přispívala na chod společné domácnosti apod.). Za rozhodnou změnu okolností lze považovat i situaci, kdy mezi nájemcem a pronajímatelem vzniknou nepřekonatelné rozpory, které mají vliv na klidné soužití v domě. Záležet však bude na konkrétních okolnostech, zda lze, či nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Podle názoru autora je možné tento důvod použít i v případech, kdy sice pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti, avšak ještě není dán důvod k okamžité výpovědi (viz podkapitola 10.6), nicméně po nájemci přesto nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Při uzavírání smlouvy nájemce vychází z toho, že si pronajímatel bude plnit své povinnosti.“ (BAJURA, 2017, op. cit., s. 88.)

⁴⁶ „Dalším případem rozhodné změny okolností může být např. uzavření manželství a s tím související přestěhování do jiné obce, pořízení si vlastního bydlení nebo tíživá sociální situace, do které se nájemce po vzniku nájmu dostane (např. rozchod s partnerem, který přispíval na placení nájemného, ztráta zaměstnání apod.). Tíživou sociální situaci nájemce je nutné rozhodně do změny okolností opravňující nájem vypovědět zařadit, neboť nelze po nájemci spravedlivě žádat, aby materiálně strádal na úkor pronajímatele, který sám

Za zmínku stojí též příklad, který uvádí (resp. bohužel trefně předvídá) Tintěra – státní občan Ukrajiny si pronajme byt v Praze, posléze však obdrží povolávací rozkaz, aby nastoupil do armády a bránil svou vlast. Publikace, ve které tento příklad Tintěra uvádí, byla vydána již v roce 2017.⁴⁷

V judikatuře zatím bohužel nenajdeme mnoho rozhodnutí, která by řešila, co je (a není) touto změnou okolností předpokládanou ustanovením § 2287 obč. zák. Jelikož se však dle ustanovení § 2311 obč. zák. ustanovení o skončení nájmu bytu použijí podpůrně i pro nájem prostoru sloužícího k podnikání, můžeme zmínit aspoň jedno rozhodnutí Nejvyššího soudu z této oblasti. Předmětem nájmu byly nebytové prostory v průmyslovém areálu a nájemce v těchto prostorech provozoval stravovací služby, které využívaly ostatní podnikatelské subjekty provozující svou činnost v tomto areálu. Když však zmíněné podnikatelské subjekty začaly svým zaměstnancům nabízet stravenky, přestali tito zaměstnanci jídelnu provozovanou nájemcem využívat a nájemce nájem dle § ustanovení 2287 obč. zák. vypověděl. Nejvyšší soud se postavil na stranu pronajímatele s argumentací, že jedinou změnou je, že zaměstnavatelé působící v areálu začali hojněji poskytovat stravenky, což však nájemce jakožto podnikatel působící v oboru stravování mohl předpokládat.

Pro nájem bytu lze z výše uvedeného rozhodnutí těžko něco dovozovat, jelikož v posuzované věci hrálo velkou roli postavení nájemce jakožto podnikatele nesoucího jisté podnikatelské riziko. Přesto však do budoucna můžeme mít na paměti jeden důležitý výrok Nejvyššího soudu v tomto rozhodnutí uvedený: jelikož ustanovení § 2287 obč. zák. představuje výjimku z obecné zásady, že smlouvy se mají plnit, a to i v případě ztížených podmínek (§ 1764 obč. zák.), je nutno jej vykládat restriktivně.⁴⁸

má kde bydlet a byt, který pronajímá, mu pouze vylepšuje jeho životní úroveň.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2287. In: ŠVESTKA, DVORÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit. s. 1284.)

⁴⁷ *„V důsledku zhoršení zdravotního stavu nájemce se pro něj stane byt v osmém patře domu nevyhovující. Státní občan Ukrajiny si v Praze pronajme byt na dobu určitou a následně dostane nepředvídatelný povolávací rozkaz do armády k obraně vlasti.*“ (TINTĚRA, Tomáš. In: TINTĚRA, Tomáš, PETR, Pavel a kol. Základy závazkového práva. 2. díl. Praha: Leges, 2017, s. 104.)

⁴⁸ *„Vzhledem k tomu, že se jedná o výjimku z obecné zásady uplatňující se v závazkových vztazích, že smlouvy je třeba plnit, a to i za ztížených podmínek, je namísto toto ustanovení vykládat restriktivně a za takové okolnosti považovat pouze ty, které jsou podstatné a které nájemce nemohl v době uzavření smlouvy předvídat.*“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018)

4.3. Výpověď bez výpovědní doby

Ať už se bude jednat o nájem sjednaný na dobu určitou či neurčitou, budou i v případě nájmu bytu (nad rámec uvedeného) svědčit nájemci rovněž důvody pro výpověď bez výpovědní doby. Bude se samozřejmě jednat o důvody dle zvláštní úpravy nájmu bytu, ale i o některé důvody dle úpravy obecného nájmu.

Některé z těchto důvodů reflektují skutečnost, že nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby v nájmu setrval, jelikož pronajímatel porušuje své povinnosti nad rámec únosnosti. Jiné důvody naopak odrážejí situaci, kdy se sice pronajímatel nikterak neprovinil, avšak byt již zkrátka není možné užívat.

4.3.1. Výpověď dle § 2226 odst. 2 obč. zák. – byt z části zanikne

Byť jistě půjde o situaci zcela výjimečnou, sluší se jí zmínit – ustanovení § 2226 odst. 2 obč. zák. dává nájemci právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže věc, resp. byt, během nájmu z části zanikne. Alternativně může nájemce namísto výpovědi žádat přiměřenou slevu z nájemného.

K zániku části bytu může vedle katastrofických (byť dnes již lépe představitelných) scénářů dojít i stavební úpravou. Lze si např. představit situaci, kdy je jedna část bytu skrze stavební úpravu oddělena od bytu původního a přidělena k bytu sousednímu. Ovšem vzhledem k tomu, že takovou úpravu může pronajímatel s ohledem na ustanovení § 2259 provést pouze s nájemcovým souhlasem, je pravděpodobné, že v praxi dojde k dohodě o dalším trvání nájmu a jeho podobě ještě před provedením takové úpravy.⁴⁹

Jako další možnost částečného zániku pronajaté věci se nabízí situace, kdy je byt pronajat spolu se sklepem jakožto příslušenstvím, přičemž zanikne pouze tento sklep.⁵⁰

Nutno podotknout, že zanikne-li byt zcela, není již výpověď namístě, jelikož v takovém případě nájem zaniká na základě ustanovení § 2226 odst. 2 obč. zák. *ex lege*.

⁴⁹ „Může jít např. o stavební úpravu, v důsledku které část původního bytu zanikne (např. část prostoru je spojena se sousedním bytem). V těchto případech má nájemce právo si vybrat, zda bude požadovat slevu na nájemném nebo nájem okamžitě vypoví. Je však nutné připomenout, že takové úpravy může pronajímatel provádět jen se souhlasem nájemce (§ 2259 NOZ) a nájemce se v těchto případech zpravidla rovnou dohodne na změně nájemní smlouvy.“ (BAJURA, 2017, op. cit., s. 93.)

⁵⁰ „Otázkou je, zda může nastat situace, kdy byt zanikne pouze zčásti, lze si ale například představit případ, kdy zanikne sklep pronajatý jako příslušenství bytu.“ (KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. Bulletin advokacie, 2013, č. 11, s. 33 - 40.)

4.3.2. Výpověď dle § 2227 obč. zák. – byt se stane nepoužitelným k bydlení

Stane-li se byt v průběhu nájmu nepoužitelným k ujednanému účelu, tj, v našem případě k účelu bydlení, a nestane-li se tak z důvodu na straně nájemce, je nájemce dle ustanovení § 2227 obč. zák. oprávněn nájem okamžitě vypovědět.

Není pak rozhodné, zda k nemožnosti byt užívat došlo vinnou pronajímatele či nikoliv. K takové nemožnosti může dojít z mnoha různých příčin – Bajura uvádí např. dlouhodobý výpadek dodávek energií, zdravotní závadnost bytu či rozhodnutí orgánu veřejné moci, jakým je např. rozhodnutí o nařízení vyklizení či odstranění stavby.⁵¹

Nájemce pak v takové situaci může nájem vypovědět bez ohledu na to, zda je nemožnost byt užívat rázu trvalého či dočasného. Rozhodující bude pouze skutečnost, zda nemožnost užívání trvá i v okamžik dojití výpovědi pronajímatelovi – pronajímatel tak má alespoň teoretickou možnost nastalou situaci napravit a zániku nájmu výpovědí tak zabránit.

Bude-li nemožnost byt užívat k bydlení odstranitelná, je nájemce vedle výpovědi oprávněn i požadovat nápravu či v případě prodlení pronajímatele s nápravou uplatnit slevu z nájemného dle ustanovení § 2265 odst. 2 obč. zák.

Byť to vyplývá ze znění předmětného ustanovení, je třeba připomenout, že vznikla-li nemožnost užívání bytu z důvodu ležícího na straně nájemce, právo nájem vypovědět nájemci v takovém případě nevzniká.

4.3.3. Výpověď dle § 2232 obč. zák. – pronajímatel porušuje své povinnosti

Tak jako pronajímatel může vypovědět nájem dle ustanovení § 2291 obč. zák., porušuje-li nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti vyplývající mu z nájmu, může i nájemce vypovědět nájem, porušuje-li své povinnosti zvlášť závažným způsobem pronajímatel. Ovšem pouze za předpokladu, že je mu tím způsobí značnou újmu.

Toto právo nájemci dává ustanovení § 2232 obč. zák., dle kterého „porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.“ Jedná se o ustanovení obecné

⁵¹ „Není rozhodné, z jakého důvodu není možné byt užívat k bydlení, pouze nesmí jít o důvod, který je na straně nájemce. Může jít např. o zastavení dodávek energií, které není jen přechodného rázu (nejde o krátkodobý výpadek), zdravotní závadnost bytu, rozhodnutí orgánu veřejné moci (např. rozhodnutí, kterým se nařizuje vyklizení stavby, rozhodnutí, kterým se vlastníkovi stavby nařizuje odstranění stavby).“ (BAJURA, 2017, op. cit., s. 93.)

úpravy nájmu a jelikož pronajímatelovi důvody jsou dány výlučně úpravou nájmu bytu (a to konkrétně výše zmíněným ustanovením § 2288 spolu s ustanovením § 2291 obč. zák.), můžeme jej využít pouze nájemce.

Zvláštní úprava nájmu bytu samozřejmě zakotvuje i několik „vlastních“ důvodů, spočívajících v porušování povinností stran pronajímatele (přičemž tyto jsou podrobněji rozebrány níže). Nicméně bude-li pronajímatel porušovat své povinnosti zvláště závažným způsobem a zároveň tím nájemci způsobí újmu, může nájemce využít k výpovědi i tuto „generální klauzuli“.⁵²

Dle Bajury může jít např. o situaci, kdy je nájemci předán byt nikoliv způsobilý k nastěhování, přičemž nájemce se do takového bytu nastěhovat odmítá a pakliže se nastěhuje a požádá pronajímatele o nápravu, pronajímatel takovou nápravu neposkytne.⁵³

4.3.4. Výpověď dle § 2266 obč. zák. – faktické poškození či vada bytu

Položíme-li si nejprve otázku, kdo a v jaké míře provádí údržbu a opravy bytu, odpovědí je, že běžnou údržbu a drobné opravy provádí na svůj náklad nájemce, v ostatních případech udržuje byt ve stavu způsobilém k užívání na svůj náklad pronajímatel. Stanoví tak ustanovení § 2257 obč. zák., od kterého se strany s ohledem na relativní kogentnost úpravy nájmu bytu mohou odchýlit pouze ve prospěch nájemce – tedy že i běžnou údržbu a drobné opravy provádí a/nebo hradí pronajímatel.

Co je běžnou údržbou a drobnými opravami již obč. zák. nijak nedefinuje, oba pojmy však vymezuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Nebude-li se jednat o vady a poškození, které spadají do režimu běžných úprav a drobných vad dle výše zmíněného nařízení vlády, použije se ustanovení § 2264 obč. zák. Dle tohoto ustanovení zjistí-li za dobu nájmu nájemce v pronajatém bytě poškození či vadu, jež je třeba odstranit, oznámí takovou skutečnost pronajímateli. Oznámení je nájemce povinen

⁵² „Máme za to, že nájem bytu (domu) může nájemce vypovědět i dle obecných ustanovení (§ 2227 a 2232 obč. zák.), neboť výslovné omezení pouze na nájem sjednaný na dobu neurčitou či určitou u těchto ustanovení chybí a důvodová zpráva totéž výslovně deklaruje.“ (SELUCKÁ, Markéta. In: SELUCKÁ, HADAMČÍK, 2015, op. cit. s. 131.)

⁵³ „Může jít např. o případ, kdy pronajímatel předá nájemci byt, který není způsobilý k nastěhování, a nájemce se odmítne nastěhovat, popř. se nastěhuje a požádá o splnění smlouvy pronajímatele, avšak ten nápravu v přiměřené době nezjedná (viz § 2244 NOZ).“ (BAJURA, 2017, op. cit., s. 93.)

učinit ihned, jedná-li se o vadu, kterou je třeba odstranit bez prodlení, a bez zbytečného odkladu, jedná-li se o jinou vadu nebo poškození bránící obvyklému bydlení. Naopak na poškození a vady v režimu se tato notifikační povinnost nevztahuje (neujednají-li si samozřejmě nájemce a pronajímatel opak).⁵⁴

V případě vad či poškození, které je třeba odstranit bez prodlení, je nájemce rovněž povinen učinit dle svých možností to, co lze očekávat, aby takovým poškozením či vadou nevznikla další škoda. Jak uvádějí Kabelková a Selucká, jedná se o prevenční povinnost nájemce, který má povinnost jednat nejen k ochraně vlastního majetku, ale i k ochraně majetku pronajímatele a případně dalších třetích osob, zejména aby zamezil nárůstu škody či dokonce vzniku škod dalších.⁵⁵ Může se jednat např. o situaci, kdy nájemce zalepí či jinak provizorně opraví prasklé vodovodní potrubí tak, aby nedošlo k poničení bezprostředního okolí či dokonce k vytopení celého bytu, které by následně mohlo vést k poničení i bytu v patře pod právě vytápěným bytem.⁵⁶

V takovém případě pak má nájemce právo na náhradu nákladů, jenž účelně vynaložil při zabránění vzniku další škody. Půjde vždy striktně pouze o takové náklady, které vedly k zamezení škody, nikoliv o doprovodné náklady, které směřovaly k jinému účelu, např. zvelebení.⁵⁷ To samozřejmě neplatí, pokud byly poškození či vada způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

Oznámí-li nájemce poškození či vadu pronajímateli, vzniká dle ustanovení § 2265 odst. 1 obč. zák. pronajímateli povinnost takové poškození či vadu odstranit, a to v přiměřené

⁵⁴ „Z logiky věci plyne, že nájemce je samozřejmě povinen oznámit pronajímateli jen takové vady, které je pronajímatel povinen odstranit, jelikož na jiné vady, které je nájemce povinen sám odstranit (např. drobné opravy apod.) se notifikační povinnost nevztahuje, neujednají-li si to nájemce a pronajímatel odlišně (tedy např. jako generální oznamovací povinnost nájemce).“ (DOLEŽAL, JIRSA, NOVOTNÝ, TRÁVNÍKOVÁ, a kol., 2018. op. cit.)

⁵⁵ „Nájemce má učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby škodě zabránil. Jde o realizaci prevenční povinnosti, kdy nájemce činí kromě ochrany svého majetku i kroky k ochraně majetku pronajímatele nebo třetích osob, aby zabránil rozšiřování škody nebo vzniku dalších škod. Je mu ukládáno, aby učinil ty určité kroky, které jsou v jeho možnostech a co lze očekávat, tedy co by objektivně na jeho místě učinila jiná osoba za tím účelem, aby nedocházelo ke vzniku dalších škod.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2264. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 412.)

⁵⁶ „V návaznosti na to nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba neprodleně odstranit, nevznikla další škoda (např. provizorně opraví viditelnou část prasklého vodovodního potrubí).“ (DOLEŽAL, JIRSA, NOVOTNÝ, TRÁVNÍKOVÁ, a kol., 2018. op. cit.)

⁵⁷ „Účelně vynaloženými náklady musíme rozumět pouze takové náklady, které vedly k tomu, že na majetku pronajímatele či třetí osoby nevznikla škoda. Pokud by nájemce vynaložil i jiné náklady, např. na zvelebení věci, pak mu právo na jejich úhradu dle § 2264 odst. 2 nesvědčí.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2264. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 412.)

době poté, co mu je nájemce oznámil. Posouzení otázky, jaká doba je dobou přiměřenou a jaká již nikoliv, se bude odvíjet od povahy poškození či vady – zejména pak i od toho, zda se jedná o poškození či vadu vyžadující neprodlené odstranění.⁵⁸ V potaz je rovněž nutno brát dobu, která je k odstranění daného poškození či vady obvykle *objektivně* potřeba.⁵⁹

V případě, kdy pronajímatel poškození či vadu neodstraní řádně a bez zbytečného odkladu, odst. 2 řečeného ustanovení dává možnost tak učinit nájemci. O řádné odstranění poškození či vady se jedná v případě, kdy se byt opět stává plně způsobilým k užívání, resp. k bydlení, případně kdy odpovídá ujednání nájemce a pronajímatele dle nájemní smlouvy.⁶⁰

Nájemce, který v souladu s ustanovením § 2265 odst. 2 obč. zák. odstraní poškození či vadu je následně oprávněn žádat náhradu odůvodněných nákladů, případně i slevu z nájemného. To však platí pouze v případě, že se nejedná o poškození či vadu nepodstatnou – nájemce totiž nemůže svévolně provádět úpravy bytu a následně žádat náhradu nákladů s odůvodněním, že měl za to, že poškození či vadu je nutno odstranit, byť se ve skutečnosti jednalo o případ, jenž by snesl odkladu, resp. pozdější odstranění poškození či vady by bylo možno posoudit jako provedené v době přiměřené.⁶¹

Žádat náhradu vynaložených nákladů nebude moc nájemce ani v případě, kdy pronajímateli poškození či vadu neoznámil bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit. Odstraní-li pak nájemce v takovém případě vadu či poškození sám, nemá právo ani na slevu z nájemného. Stanoví tak odst. 3 již zmíněného ustanovení § 2265 obč. zák.

Nedojde-li však k odstranění poškození či vady ze strany nájemce, přičemž pronajímatel takové poškození či vadu neodstraní ani v dodatečné lhůtě a zároveň prodlení pronajímatele

⁵⁸ „Přiměřenost doby pro odstranění se bude nepochybně řídit typem poškození nebo vady, resp. mírou, jakou toto poškození nebo vada brání obvyklému užívání bytu k bydlení a zda jde o vadu, kterou je nutné odstranit bez prodlení.“ (KABELKOVÁ, Eva. Komentář k § 2265. In: KABELKOVÁ, DEJLOVÁ, 2013, op. cit., s. 270.)

⁵⁹ „Vodítkem bude zejména doba, během které je obvykle objektivně možné takovou vadu odstranit.“ (BAJURA, 2017, op. cit., s. 90.)

⁶⁰ „Řádným odstraněním vady musíme rozumět takový stav předmětu plnění, kdy se předmět plnění stane opět bezvadným, tj. realizace určitých prací, které však nepovedou k návratu předmětu plnění v takový stav, že je způsobilý k řádnému užívání, nemůže být považováno za odstranění vady. Předmět musí být po provedených úkonech pronajímatele způsobilý k obvyklému bydlení, příp. musí odpovídat tomu, co sjednali pronajímatel a nájemce ve smlouvě (srov. § 2243).“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2265. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 414.)

⁶¹ „Pronajímateli se nepochybně musí dostat možnosti, aby mohl na nahlášené poškození nebo vadu zareagovat a posoudit míru rizika a důležitosti této vady nebo poškození. Pokud by postupoval nájemce jinak, tedy odstraňoval spornou vadu nebo poškození podle své úvahy, nemá nárok na náhradu odůvodněných nákladů ani na slevu z nájemného.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2265. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 414.)

s odstraněním poškození či vady nebo dokonce samotné poškození či vada představují hrubé porušení povinností pronajímatele, vzniká nájemci právo nájem vypovědět bez výpovědní doby dle ustanovení § 2266 obč. zák. Řečené však platí pouze v případě, kdy poškození či vada nebyly způsobeny okolnostmi, za něž by odpovídal nájemce, jako je např. vytopení bytu.⁶²

Ze všeho výše uvedeného mimo jiné vyplývá, že vznik práva nájemce vypovědět nájem dle ustanovení § 2266 obč. zák. je podmíněn opakovanou výzvou nájemce pronajímateli k odstranění vady. Že se jedná o výzvu opakovanou lze usuzovat z užití výrazu „dodatečná lhůta“. Nájemce nejprve vyzve pronajímatele k odstranění vady již jejím samotným oznámením, má-li mu však vzniknout právo výpovědi musí pronajímatele vyzvat znovu a případně i stanovit dodatečnou lhůtu. Taková výzva je podmínkou hmotněprávní, nemá však předepsanou formu a může se tak jednat i o výzvu ústní. Dodatečná lhůta by pak z povahy věci měla být přiměřená, tedy taková, která by pronajímateli dávala reálnou možnost poškození či vadu odstranit.^{63, 64}

Další již nastíněnou podmínkou vzniku práva nájemce okamžitě nájem vypovědět je skutečnost, že prodlení pronajímatele s odstraněním poškození či vady – případně samotné poškození či vada – představují hrubé porušení povinností pronajímatele. Je tedy zřejmé, že ne každý případ prodlení s odstraněním poškození či vady je důvodem k výpovědi. O hrubé porušení zřejmě nepůjde, bude-li se jednat o drobné či nepodstatné vady. Z litery ustanovení § 2264 obč. zák. naopak můžeme dovozovat, že musí jít minimálně o vady bránící obvyklému bydlení.⁶⁵ Bajura uvádí, že se může jednat např. o nefungující topení, které bezpochyby

⁶² „Jde zejména o případ, kdy poškození vznikla v důsledku porušení povinnosti nájemce užívat byt řádně (např. nešetrné zacházení, vytopení bytu apod.).“ (BAJURA, 2017, op. cit., s. 90.)

⁶³ „Výzva jako hmotněprávní podmínka vzniku práva na výpověď *Nájemce musí pronajímatele opakovaně vyzvat k odstranění poškození nebo vady a stanovit mu dodatečnou lhůtu k odstranění vad. ... Pokud by nájemce dodatečně pronajímatele nevyzval nebo by mu neposkytl dodatečnou lhůtu, právo na výpověď nájemci nespědí. Lhůta by měla být přiměřená, byť to z textace zákona nevyplývá, tj. měla by být taková, aby pronajímatel objektivně v takové lhůtě mohl vadu odstranit.*“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2266. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 416.)

⁶⁴ „Bude tedy na nájemci, aby byl schopen pro případ námitek pronajímatele proti výpovědi prokázat, že nejen, že včas vyzval pronajímatele o existujícím poškození nebo vadě, a že se jednalo o takovou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, přičemž tyto vady nebo poškození nebyly způsobeny okolnostmi, za které je nájemce odpovědný, ale že nájemce poskytl pronajímateli i dodatečnou lhůtu k plnění.“ (KABELKOVÁ, Eva. Komentář k § 2266. In: KABELKOVÁ, DEJLOVÁ, 2013, op. cit., s. 274.)

⁶⁵ „Neodstranění vad musí mít povahu hrubého porušení povinností pronajímatele, tj. nájemci nespědí právo na výpověď v případě neodstranění drobných vad, neboť i z textace § 2264 můžeme dovodit, že musí jít o vady, které brání obvyklému bydlení (musí jít o kvalifikované vady a poškození).“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2266. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 416.)

významně snižuje kvalitu bydlení. Dále rovněž uvádí, že hrubé porušení povinností pronajímatele dle jeho názoru představuje i jakékoliv prodlení delší než 1 měsíc.⁶⁶

Pokud se však jedná o poškození či vadu takového charakteru, že se byt stane doslova neobyvatelným, je na místě již zmíněný výpovědní důvod dle ustanovení § 2227 obč. zák.⁶⁷

Jistou odpověď na otázku, jak o jak závažnou vadu se musí jednat, aby prodlení s jejím odstraněním bylo možné označit za hrubé porušení povinností pronajímatele, můžeme najít v judikatuře Ústavního soudu. Ten sice danou ústavní stížnost odmítl pro zjevnou neopodstatněnost (jednalo se totiž o bagatelní spor), zároveň však dal za pravdu Městskému soudu v Praze, dle kterého chybějící dveře do koupelny a na WC snižovaly významným způsobem kvalitu bydlení.⁶⁸

Autorka této práce považuje citované rozhodnutí Ústavní soudu za klíčové, jelikož demonstruje, že nejen vady, které doslova omezují bydlení či zcela zřejmě snižují jeho kvalitu, jsou natolik závažné, aby zakládaly právo okamžité výpovědi. Již výše bylo jako příklad zmíněno nefungující topení – taková vada je až ukázkovým příkladem, když obzvláště v zimě by bylo možné takový stav označit až za zdraví ohrožující. Nikdo tak jistě nebude namítat, že v tomto případě bylo dosaženo dostatečné intenzity, aby mohlo dojít k okamžitému ukončení nájmu výpovědí. Nicméně chybějící dveře od toalety jsou vadou mnohem sofistikovanější. Na první pohled se totiž může zdát, že taková vada bydlení v pravém slova smyslu neomezuje, jelikož toaleta funguje bez dveří a chybějící dveře nájemci fyzickou újmu nezpůsobují.

⁶⁶ „Je tedy nutné, aby šlo buď o závažnější poškození, které má významnější vliv na kvalitu bydlení (např. nefungující topení), popř. o delší dobu trvající prodlení. Podle názoru autora jakékoliv prodlení delší než 1 měsíc představuje hrubé porušení povinností pronajímatele (srov. např. § 2309 písm. b) NOZ).“ (BAJURA, 2017, op. cit., s. 90.)

⁶⁷ „Pokud nájemce v důsledku poškození nebo vady, za které neodpovídá, nebude v bytě moci vůbec bydlet, je oprávněn nájem okamžitě bez dalšího vypovědět podle § 2227 NOZ (např. dům vyhoří).“ (BAJURA, 2017, op. cit., s. 90.)

⁶⁸ „Městský soud v Praze napadeným rozsudkem ze dne 14. 6. 2018, č. j. 15 Co 142/2018-169, potvrdil rozsudek obvodního soudu a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud dospěl k závěru, že stěžovatelovo odvolání není důvodné. Podstatné vady bytu, zejména chybějící dveře do koupelny a na WC, snižovaly významným způsobem kvalitu bydlení; lhůta dohodnutá k jejich nápravě byla přiměřená. Jelikož stěžovatel ve sjednané lhůtě žádné vady neodstranil, byly tak splněny zákonné podmínky pro okamžité vypovězení nájemní smlouvy bez výpovědní lhůty. ... Nad rámec uvedených důvodů zjevné neopodstatněnosti ústavní stížnosti lze uvést, že stěžovatelova argumentace postrádá ústavněprávní rozměr, neboť je pouhou polemikou se závěry obecných soudů, čímž stěžovatel staví Ústavní soud do role další instance obecné justice, kterou není. Podstatné v posuzované věci je, že předmětný byt nebyl ve stavu umožňujícím jeho nerušené užívání v odpovídající kvalitě, vytýkané nedostatky stěžovatel ve stanovené přiměřené lhůtě neodstranil, a proto nelze v postupu vedlejšího účastníka řízení spatřovat nezákonnost. Obecné soudy rozhodly zákonem stanoveným způsobem a svá rozhodnutí řádně odůvodnily.“ (Usnesení Ústavního soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3296/18)

Pravděpodobně však k takovému nájemci nebudou chodit návštěvy, jelikož nebudou ochotny používat toaletu, aniž by si mohly vytvořit patřičné soukromí. Obdobný problém ostatně nastane žijí-li s nájemcem i členové jeho domácnosti anebo v bytě žije více společných nájemců. Z citovaného rozhodnutí Ústavního soudu tak vyplývá, že o hrubé porušení povinností pronajímatele je nejen situace, kdy nezajistí bydlení zdraví nezávadné, ale i situace, kdy nezajistí bydlení důstojné.

4.3.5. Výpověď dle § 2268 odst. 1 obč. zák. – právo třetí osoby

Ustanovení o faktických poškození či vadách bytu se obdobně užije i v případě vad právních, resp. v případě, kdy nájemci v užívání bytu brání právo třetí osoby, jak stanoví ustanovení § 2268 odst. 1 obč. zák.

Zásah ze strany třetí osob může představovat např. skutečnost, že k bytu třetí osoba uplatňuje vlastnické či jiné věcné právo (např. služebnost), případně právo obligační (např. jiné právo nájemní či výpůjčka) a na základě toho žádá od nájemce vyklizení bytu. Zásah třetí osoby však nemusí být nutně právní vadou – komentované ustanovení se užije i v případě, že nájemce rušen zásahy faktickými, ale i např. zápachem, hlukem, či fyzickým obtěžováním třetí osobou.^{69, 70, 71}

Nájemce je v tomto případě oprávněn domáhat se ochrany sám, a to s ohledem na ustanovení § 2211 obč. zák. – může se tak vlastním jménem domáhat vyklizení bytu vůči neoprávněné osobě byt užívající,⁷² ale i ochrany před imisemi stran jiných obyvatel domu.⁷³

⁶⁹ „Rušení nájemce v užívání bytu může spočívat např. v tom, že ho třetí osoba žádá o vyklizení bytu (např. s odůvodněním, že je vlastníkem, nájemcem bytu, oprávněným z věcného břemene) nebo ho v užívání bytu ruší faktickými zásahy (např. zabrání mu v přístupu k bytu, napadá ho slovně či fyzicky, obtěžuje ho hlukem, zápachem apod.).“ (BAJURA, 2017, op. cit., s. 93.)

⁷⁰ „To znamená (ve světle komentovaného ustanovení), že je pronajímatel povinen zajistit i právní bezvadnost předmětu nájmu (aby jej nájemce spolu členy jeho domácnosti mohl fakticky užívat), tj. brání-li užívání bytu právo třetí osoby (např. služebnost bytu), ...“ (DOLEŽAL, JIRSA, NOVOTNÝ, TRAVNÍKOVÁ, a kol., 2018, op. cit.)

⁷¹ „Právo třetí osoby může být např. vlastnické právo (pronajímatel není ve skutečnosti vlastníkem bytu), služebnost bytu (§ 1297 a násl.), právo z jiného nájmu či výpůjčky apod.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2268. In: ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1243.)

⁷² „Z tohoto pohledu má vlastník aktivní věcnou legitimaci k podání žaloby na vyklizení bytu vůči neoprávněnému uživateli, byť k tomuto bytu svědčí právo nájmu jiné osobě a tato osoba by se též mohla domáhat jeho vyklizení.“ (Nález Ústavního soudu ze dne 31. 1. 2007, sp. zn. I. ÚS 687/05)

⁷³ „Vedle ochrany práva nájemce bytu poskytované mu v rámci právního vztahu nájmu bytu mezi ním a pronajímatelem (§ 687 odst. 1 obč. zák.) se nájemce může též domáhat ochrany proti tzv. imisím přímo vůči nájemcům jiných bytů v domě (§ 127 odst. 1 obč. zák. per analogiam).“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2071/2005)

Bránit se vlastním jménem je však nájemcovo právo, nikoliv povinnost, jelikož tak jako má pronajímatel povinnost na svůj náklad udržovat byt ve stavu způsobilém k užívání, má pronajímatel rovněž povinnost zajistit právní bezvadnost bytu, resp. zajistit nájemci výkon práv plynoucích mu z nájmu nerušený zásahy třetích osob.⁷⁴

Podpůrně zde lze užít ustanovení § 2212 obč. zák., dle kterého „uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li vydání nebo vyklizení věci, nájemce to pronajímateli oznámí; požádá-li o to, poskytne mu pronajímatel ochranu.“⁷⁵

Proto i v případě, kdy nájemce za dobu nájmu zjistí právní vadu či faktické zasahování stran třetí osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Rovněž v tomto případě je nájemce povinen s ohledem na intenzitu zásahu stran třetí osoby povinen učinit takové oznámení ihned, případně bez zbytečného odkladu.⁷⁶

Oznámí-li nájemce právní vadu pronajímateli a nevyužije-li svého práva domáhat se ochrany sám, vzniká pronajímateli povinnost tuto právní vadu odstranit a zajistit nájemci nerušené užívání bytu. Pronajímatel je samozřejmě opět povinen zajistit právní bezvadnost bytu v přiměřené době poté, co mu je nájemce oznámil. Občanský zákoník neurčuje způsob, jakým má pronajímatel nerušené užívání zajistit – může jít o žalobu pronajímatele směřovanou proti rušiteli ale i mimosoudní dohodu. Stěžejní je pouze to, aby výsledkem bylo opětovné zajištění nerušeného výkonu nájemcových práv.⁷⁷

⁷⁴ „Obecně platí, že pronajímatel má povinnost zaručit nájemci nerušený výkon jeho práv, tj. musí mu zaručit, aby třetí osoby nezasahovaly do jeho práva předmět nájmu pokojně užívat. Pokud se stane, že do práva užívat byt zasáhne třetí osoba, může se nájemce domáhat odstranění takových vad na pronajímateli.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2268. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 419.)

⁷⁵ „V obecných ustanoveních o nájmu je obsažen § 2212 ObčZ, který lze využít podpůrně. Pokud podle něho třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k věci a žádá-li vydání nebo vyklizení věci, a nájemce se to dozví, je povinen to pronajímateli oznámit; požádá-li o to, poskytne mu pronajímatel ochranu. Je tedy na rozhodnutí nájemce, zda o ochranu pronajímatele požádá nebo se rozhodne bránit sám.“ (KABELKOVÁ, Eva. Komentář k § 2268. In: KABELKOVÁ, DEJLOVÁ, 2013, op. cit., s. 278.)

⁷⁶ „Z ustanovení § 2264 až 2266, které se použijí obdobně, zejména vyplývá, že je nájemce povinen tyto skutečnosti bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2268. In: ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1244.)

⁷⁷ „Pokud je tedy nájemce rušen v užívání bytu třetí osobou, může se proti těmto zásahům buď bránit sám (§ 2211 NOZ), nebo může o ochranu požádat pronajímatele (§ 2212 NOZ). V případě, že se obrátí na pronajímatele, je mu povinen v přiměřené době poskytnout dostatečnou ochranu (viz § 2212 odst. 2 NOZ). Dostatečnou ochranou se rozumí pouze taková ochrana, která povede k obnovení nerušeného užívání věci nájemcem. Je nevýznamné, jakými právními prostředky bude ochrana poskytnuta (např. žaloba proti třetí osobě, výpověď z nájmu, dohoda s třetí osobou atd.). Relevantní je pouze výsledek, tj. to, aby byla poskytnutá ochrana účinná.“ (BAJURA, 2017, op. cit., s. 91.)

Pokud však pronajímatel nájemci nerušené užívání bytu nezajistí, má nájemce, právo žádat přiměřenou slevu z nájemného. S ohledem na ustanovení § 2212 odst. 3 obč. zák. i zde platí, že takové právo je podmíněno včasným oznámení pronajímateli. Zajistí-li nájemce nápravu sám po tom, co pronajímatel ochranu neposkytl, vznikne mu rovněž právo na náhradu účelně vynaložených nákladů.⁷⁸

Nedojde-li však k zjednání nápravy ze strany pronajímatele ani v dodatečné lhůtě a zároveň prodlení pronajímatele se zjednáním nápravy nebo samotný zásah třetí osoby představují hrubé porušení povinností pronajímatele, vzniká nájemci právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. K okamžité výpovědi tak není možno přistoupit např. v případě, kdy šlo o zásah ojedinělý, nebo míra obtěžování nedosahuje dostatečné úrovně.⁷⁹

Pokud by však právo či faktický zásah třetí osoby fakticky znemožňovaly nájemci v bytě nadále bydlet, je oprávněn okamžitě (tj. bez vyzývání pronajímatele k nápravě) ukončit nájem výpovědí na základě ustanovení § 2227 obč. zák. – nelze totiž po něm v takové situaci spravedlivě požadovat, aby v nájmu setrval, když ostatně není s ohledem na situaci ani fakticky využívat stěžejního práva plynoucího mu z nájmu, tj. v bytě bydlet.⁸⁰

Jako příklad z judikatury je zde možné uvést rozsudek Nejvyššího soudu, dopadající na následující situaci: v domě, kde se nacházel nájemcův byt, se v suterénu nacházel nebytový prostor, v němž byl provozován bar. Nadměrný hluk a zápach z baru rušili nájemce, který si na tuto situaci pravidelně stěžoval u pronajímatele, který byl mimo jiné i vlastníkem předmětného nebytového prostoru. Nájemce se proto vůči pronajímateli a provozovateli baru domáhal žalobou zdržení se imisí hluku a zápachu. Prvoinstanční soud rozsudkem uložil pronajímateli, aby nájemci zajistil „plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu“ tím, že nikomu

⁷⁸ „Nezajistí-li pronajímatel bez zbytečného odkladu opětovné nerušené užívání bytu, má nájemce, pokud včas splnil svoji oznamovací povinnost, právo na slevu z nájemného. Rovněž má právo si sám zjednat nápravu, pokud je to objektivně možné, a žádat po pronajímateli náhradu odůvodněných nákladů.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2268. In: ŠVESTKA, DVORÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1244.)

⁷⁹ „Je tedy zapotřebí, aby šlo buď o závažnější zásah ze strany třetí osoby (tzn. ne např. o ojedinělý zásah nebo o nikoliv výrazněji obtěžující jednání), popř. o delší prodlení pronajímatele se zjednáním nápravy.“ (BAJURA, 2017, op. cit., s. 91.)

⁸⁰ „Toto však platí za situace, kdy nájemce je sice rušen ve svém bydlení, nicméně v bytě stále může bydlet. Pokud by v důsledku některé ze shora uvedených okolností nesměl v bytě bydlet vůbec (např. rozhodnutí stavebního úřadu o vyklizení), je oprávněn nájem okamžitě vypovědět bez dalšího podle § 2227 pro nepoužitelnost bytu k bydlení. V tomto případě nelze po nájemci žádat, aby byl nucen pronajímatele vyzývat k odstranění vad v dodatečné lhůtě, a tím ho nutit setrávat v nájemním vztahu za situace, kdy pronajímatel není schopen plnit svoji základní povinnost, a fakticky mu tím např. znemožňovat hledání náhradního bydlení a uzavření nové nájemní smlouvy.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2268. In: ŠVESTKA, DVORÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1244.)

neumožní využívat řečený nebytový prostor k takovým účelům, jež by měly za následek hlukové imise překračující 25 Db v noci a 35 Db ve dne. Současně však zamítl žalobu týkající se imisí zápachu z tepelného zpracování potravin. Soud odvolací však změnil rozsudek tak, že zamítl i žalobu týkající se imisí hluku., jelikož měl za to, že nebylo namístě aplikovat ustanovení upravující pronajímatelovu povinnost zajistit nájemci nerušené užívání bytu, jelikož za imise stran třetí osoby nelze činit zodpovědného pronajímatele. Dle odvolacího soudu totiž pronajímatel neodpovídá „za nerušené sousedské vztahy mezi jednotlivými nájemníky bytů nebo nebytových prostor v domě,“ a bylo na místě aplikovat analogicky ustanovení § 127 obč. zák. upravující sousedská práva obyvatelů domu. O dovolování nájemce proti rozsudku odvolacího soudu pak rozhodl Nejvyšší soud tak, že napadený rozsudek zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení s odůvodněním, že je skutečně povinností pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu v souladu s ustanovením tuto povinnost pronajímatele upravující (toho času ustanovení § 687 odst. 1 obč. zák. 1964⁸¹). Dle Nejvyššího soudu je základním právem nájemce užívat byt, společné prostory domu jakož i zařízení domu a požívat plnění, jejichž poskytování jsou užíváním bytu spojena. Nájemce je přitom v právním vztahu právě k pronajímateli a uvedená práva nájemce jsou obsahem tohoto právního vztahu. Je proto základní povinností pronajímatele nájemci toto zajistit – resp. zajistit mu výkon práv spojených s užíváním bytu kdy takový nerušený výkon zahrnuje i užívání bytu nerušené právě např. nepřiměřenou hlučností.⁸²

⁸¹ „Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.“ (Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, § 687)

⁸² „Žalobce jako nájemce předmětného bytu je v právním vztahu k pronajímateli a všechna příkladmo vyjmenovaná práva a povinnosti jsou práva a povinnosti účastníků nájemního vztahu k bytu (pronajímatele a nájemce). Je-li tedy žalobce nájemcem předmětného bytu a druhá žalovaná je pronajímatelkou bytu, má žalobce vůči druhé žalované v rámci právního vztahu nájmu bytu mimo jiné právo a povinnost řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (§ 688 – § 690 obč. zák.) a druhá žalovaná má – ve smyslu § 687 odst. 1 obč. zák. – žalobci jako jeho nájemci v rámci povinnosti pronajímatele zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu rovněž povinnost zajistit mu, aby (nerušené) užívání bytu nebylo rušeno např. nepřiměřenou hlučností.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1325/2005)

4.3.6. Výpověď dle § 2268 odst. 2 obč. zák. – nájemci brání ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci

Ustanovení o faktických poškození či vadách bytu se dále rovněž obdobně užije i v případě kdy nájemci v užívání bytu brání ustanovení zákona či rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona. Stanoví tak ustanovení § 2268 odst. 2 obč. zák.

Jako příklad ustanovení zákona bránící užívání bytu se uvádí např. absence kolaudačního souhlasu^{83, 84} jelikož dle stavebního zákona není možné k bydlení užívat jiný prostor než takový, který byl kolaudován jako byt. S ohledem na ustanovení § 2236 odst. 2 obč. zák.⁸⁵ přitom nemůže být jít skutečnost v intencích posouzení nájemní smlouvy k tíži nájemci. Nájemce je však v takové situaci oprávněn po pronajímateli požadovat zjednání nápravy, což by v tomto případě znamenalo uvedení stavu do souladu s veřejným právem, resp. zajištění kolaudačního souhlasu s užíváním daného prostoru k účelu bydlení.⁸⁶

Příkladem rozhodnutí orgánu veřejné moci pak může být např. rozhodnutí stavebního úřadu o nařízení odstranění stavby, nařízení bezodkladného odstranění stavby či nařízení vyklizení stavby. Dále může jít i o rozhodnutí velitele zásahu jednotky požární ochrany při mimořádné události, jako je nařízení bezodkladného odstranění stavby za účelem zmírnění či odvrácení rizik vzniklých mimořádnou událost, např. požárem.⁸⁷

⁸³ „To znamená (ve světle komentovaného ustanovení), že je pronajímatel povinen zajistit i právní bezvadnost předmětu nájmu (aby jej nájemce spolu členy jeho domácnosti mohl fakticky užívat), tj. brání-li užívání bytu právo třetí osoby (např. služebnost bytu), zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona (např. absence kolaudačního souhlasu s užíváním prostoru k bydlení), ...“ (DOLEŽAL, JIRSA, NOVOTNÝ, TRÁVNÍKOVÁ, a kol., 2018. op. cit.)

⁸⁴ „Situace, kdy brání užívání bytu zákon, může být např. absence kolaudačního souhlasu s užíváním stavby, popř. kolaudační souhlas s jiným způsobem užívání než bydlení (prostor není kolaudován jako byt, nýbrž jako nebytový prostor).“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2268. In: ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1244.)

⁸⁵ „Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.“ (Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2236)

⁸⁶ „Případem, kdy zákon brání nájemci v užívání bytu, může být situace, kdy pronajímatel pronajme nájemci k bydlení prostor, který nebyl kolaudován jako byt. V takovém případě není podle stavebního zákona možné prostor užívat k bydlení, byť tato skutečnost nemůže být z hlediska posouzení platnosti nájemní smlouvy nájemci na újmu (§ 2236 odst. 2 NOZ). Nájemce však může po pronajímateli požadovat, aby uvedl stav do souladu s veřejným právem, tj. zajistil kolaudační souhlas s užíváním prostoru k bydlení. Nestane-li se tak, může nájem vypovědět.“ (BAJURA, 2017, op. cit., s. 92.)

⁸⁷ „Rozhodnutím orgánu veřejné moci bude zpravidla rozhodnutí stavebního úřadu. Může jít např. o nařízení odstranění stavby (§ 129 stavebního zákona), nařízení bezodkladného odstranění stavby (§ 136 stavebního zákona), nařízení vyklidit stavbu (§ 140 stavebního zákona). Může jít rovněž o rozhodnutí velitele zásahu (jednotky požární ochrany) při mimořádné události - např. nařízení bezodkladného odstranění stavby za účelem zmírnění nebo odvrácení rizik vzniklých mimořádnou událostí [§ 19, § 25 odst. 2 písm. c) zák. č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému].“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2268. In: ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1244.)

V případě hrozícího vydání rozhodnutí orgánu veřejné moci, které má být vydáno na základě konkrétního zákonného ustanovení a které by následně bránilo nájemci v užívání, nemusí nájemce vyčkávat do vydání a právní moci takového rozhodnutí, jelikož již existence zákonného ustanovení (na jehož základě má být rozhodnutí vydáno) opravňuje nájemce k postupu dle ustanovení § 2268 odst. 2 obč. zák., resp. dle ustanovení § 2264 až 2266 obč. zák.⁸⁸

I v tomto případě platí výše řečené o aplikaci ustanovení o faktických poškození či vadách bytu. Nájemce má proto i zde notifikační povinnost vůči pronajímateli, resp. povinnost oznámit pronajímateli skutečnost, že mu v užívání bytu brání ustanovení zákona či rozhodnutí orgánu veřejné moci na základě zákona vydané, a to ihned, případně bez zbytečného odkladu, jakmile se o takové skutečnosti dozvěděl. Rovněž má nájemce právo na slevu z nájemného, případně i právo na účelně vynaložené náklady.^{89, 90}

Nezajistí-li pronajímatel nápravu ani poté, co jej nájemce znovu vyzval a poskytl mu dodatečnou (avšak opět přiměřenou) lhůtu k nápravě, vzniká nájemci právo nájem okamžitě vypovědět.

Je zde třeba upozornit na skutečnost, že je pronajímatel povinen poskytnout nájemci ochranu i v případě, kdy mu nerušené užívání znemožňuje zákonné ustanovení či rozhodnutí orgánu veřejné moci – tj. okolnosti, které pronajímatel svou vůlí nemůže nikterak ovlivnit. Jedná se tedy o „vyšší míru odpovědnosti“ – byť zde nemusí ve vztahu k nežádoucí situaci (kterou je rušení výkonu nájemcových práv) žádné zavinění stran pronajímatele, přesto za ně

⁸⁸ „Nájemce však nemusí čekat, až orgán veřejné moci vydá rozhodnutí, neboť ten vydává rozhodnutí bránící v užívání bytu na základě určitého zákonného ustanovení, je tedy možné konstatovat, že již toto zákonné ustanovení brání v užívání bytu a nájemce je oprávněn postupovat podle § 2268 NOZ.“ (BAJURA, 2017, op. cit., s. 92.)

⁸⁹ „Pokud se nájemce o těchto skutečnostech dozví, je povinen to ihned oznámit pronajímateli, pronajímatel by měl učinit kroky k odstranění překážek, je-li to možné, přičemž nájemce má v případě prodlení pronajímatele nárok na slevu z nájemného, a pokud se nepodaří pronajímateli najít řešení tak, aby mohl nájemce dále používat byt k obvyklému bydlení, je dáno i právo nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby.“ (KABELKOVÁ, Eva. Komentář § 2268. In: KABELKOVÁ, DEJLOVÁ, 2013, op. cit., s. 278.)

⁹⁰ „Z ustanovení § 2264 až 2266, které se použijí obdobně, zejména vyplývá, že je nájemce povinen tyto skutečnosti bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu zjednat nápravu, tedy dosáhnout toho, aby nájemce mohl byt opět nerušeně užívat. Nezajistí-li pronajímatel bez zbytečného odkladu opětovně nerušené užívání bytu, má nájemce, pokud včas splnil svoji oznamovací povinnost, právo na slevu z nájemného. Rovněž má právo si sám zjednat nápravu, pokud je to objektivně možné, a žádat po pronajímateli náhradu odůvodněných nákladů.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2268. In: ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1244.)

pronajímatel odpovídá, jelikož se k zajištění nerušeného užívání zavázal.⁹¹ Tuto skutečnost je namístě zmínit i ve vztahu k výše citovanému rozsudku Nejvyššího soudu týkajícího se imisí hluku a zápachu – odpovídá-li pronajímatel i za rušení výkonu nájemcových práv stran rozhodnutí orgánu veřejné moci, tím spíše odpovídá za rušení stran zásahu třetí osoby.

Je namístě znovu podotknout, že pokud by zákonné ustanovení či rozhodnutí orgánu veřejné moci měly za následek, že nájemce nemůže být vůbec užívat, není nájemce povinen pronajímatele opětovně vyzývat ke zjednání nápravy, ale je oprávněn postupovat dle ustanovení § 2227 obč. zák. a nájem okamžitě vypovědět.

Dle Bajury a Salače je nájemce rovněž oprávněn postupovat dle ustanovení § 2232 v případě, kdy dodatečně zjistí, že prostor, který mu byl pronajat, není zkolaudován jako byt, jelikož pronajímatel tak zvlášť závažným způsobem porušil své povinnosti, když nájemci předal prostor nezpůsobilý k nastěhování a obývání.⁹²

⁹¹ „Ustanovení o povinnosti pronajímatele poskytnout nájemci ochranu a zajistit mu nerušené užívání bytu za situace, kdy je toto užívání narušováno ustanoveními zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, představuje kvalitativně vyšší míru odpovědnosti a povinnosti pronajímatele, než je zásah třetí osoby, neboť obsah právního předpisu nemůže pronajímatel svou vůlí ovlivnit a ne vždy může ovlivnit svým právním jednáním rozhodnutí orgánu veřejné moci. Uvedené situace, tedy rozhodnutí orgánu veřejné moci vydaná na základě zákona, jdou však k tíži pronajímatele právě proto, že se v nájemní smlouvě zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání bytu.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2268. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 420.)

⁹² „Dle názoru autorů je nájemce takto oprávněn postupovat i v případě dodatečného zjištění, že mu pronajímatel pronajal k bydlení nikoli byt, ale nebytový prostor. V takovém případě by nájemce podle stavebních předpisů neměl v bytě vůbec bydlet a je oprávněn nájem vypovědět podle § 2232, neboť mu pronajímatel předal prostor, který nebyl právně způsobilý k nastěhování a obývání.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2268. In: ŠVESTKA, DVORÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1244.)

4.4. Trvání výpovědního důvodu

Závěrem této kapitoly by bylo vhodné zodpovědět ještě otázku, zda musí výpovědní důvod trvat i v době doručení výpovědi nájemce pronajímateli.

Odpověď můžeme nalézt v judikatuře Nejvyššího soudu – rozhodující je přitom skutečnost, zda má výpověď sankční povahu či nikoliv. Jedná-li se o výpověď postihující porušení povinnosti vyplývající z nájmu, nemusí výpovědní důvod, resp. protiprávní stav výpovědi postihovaný, trvat i v okamžiku doručení výpovědi pronajímateli. Rozhodující je pouze skutečnost, zda k naplnění výpovědního důvodu skutečně došlo.⁹³ Skutečnost, že výpovědní důvod pominul, však může být brána v potaz při posouzení, zda výpověď není v rozporu s dobrými mravy.⁹⁴ Jako příklad můžeme uvést zvlášť závažné porušení povinností pronajímatele a v důsledku toho vzniklou újmu nájemci ve smyslu ustanovení § 2232 obč. zák.

Uvedené judikатурní závěry sice byly přijaty ve vztahu k výpovědi pronajímatele nájemci, není však důvod, proč by nemohly být aplikovány i v případě výpovědi nájemce pronajímateli, jelikož úvahy tyto závěry provázející nezávisí na tom, kdo výpověď dává, ale jaká je povaha důvodu, z kterého výpověď dává.

Pokud však výpovědní důvod, resp. protiprávní stav, není důsledkem porušení povinností pronajímatele, je třeba aby trval i v okamžiku doručení výpovědi.⁹⁵ Jako příklad zde lze uvést faktické poškození či vadu bytu dle ustanovení § 2266 obč. zák. – přesto že by se pronajímatel dostal do prodlení s opravou takového poškození či vady, výpovědní důvod by opadl, podařilo-li by se pronajímateli poškození či vadu opravit ještě před tím, než mu byla doručena výpověď.

⁹³ „Z hlediska naplnění daného výpovědního důvodu, jenž je zřetelně sankční povahy, je proto rozhodné, zda ke dni dání (doručení) výpovědi k takovému porušení povinností nájemcem došlo; tento protiprávní stav nemusí trvat i v době, kdy mu byla dána (doručena) výpověď z nájmu bytu. K výpovědi ovšem může soud přivolit pouze za předpokladu, že pronajímatel v řízení o přivolení k výpovědi svoje tvrzení o skutečnostech, zakládajících tento výpovědní důvod, prokáže.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000)

⁹⁴ „Naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ, spočívajícího v porušení oznamovací povinnosti nájemce, stanovené v § 689 odst. 2 a 3 ObčZ, nelze podmiňovat tím, že takovéto jednání nájemce trvá i ke dni dání (doručení) výpovědi pronajímatele. Okolnost, že nájemce následně svoji povinnost splnil, může být významná toliko pro posouzení platnosti výpovědi z hlediska dobrých mravů.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009)

⁹⁵ „Naopak, spočívá-li výpovědní důvod v existenci určitého stavu, který sám o sobě nepředstavuje porušení povinností, musí trvat i v době dání (doručení) výpovědi (např. byt se stane nezpůsobilým k bydlení).“ (BAJURA, 2017, op. cit., s. 95.)

Zasáhne-li do běhu věci změna pronajímatele, resp. vlastníka bytu, není tato skutečnost nijak rozhodná. Jelikož změnou vlastnictví vstupuje nový vlastník do práv a povinností původního vlastníka jakožto pronajímatel, byl-li nájemce oprávněn vypovědět nájem vůči předchozímu pronajímateli, je oprávněn tak učinit i vůči novému pronajímateli.⁹⁶

⁹⁶ „Dojde-li ke změně vlastníka domu (bytu), nezáleží u výpovědních důvodů založených okolnostmi na straně pronajímatele na tom, že vznikly před převodem (přechodem) vlastnictví. Nový pronajímatel vstupuje do právního postavení původního pronajímatele a přecházejí na něj práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu k bytu k okamžiku nabytí vlastnického práva k bytu. Jestliže byl tedy nájemce oprávněn dát pronajímateli výpověď z určitého důvodu, může tento vzniklý výpovědní důvod využít i vůči novému pronajímateli.“ (BAJURA, 2017, op. cit., s. 95.)

5. Výpovědní důvody pronajímatelovi

Na rozdíl od nájemce nemůže pronajímatel v případě nájmu bytu využít žádného z výpovědních důvodů dle obecných ustanovení o nájmu. Zrovna tak pronajímatel nemůže bez důvodu vypovědět nájem sjednaný na dobu neurčitou.

Stejně tak nemůže pronajímateli žádné další důvody přiznat nájemní smlouva. Takové ujednání by totiž zkracovalo práva nájemce dle poddílu o nájmu bytu a domu a s ohledem na ustanovení § 2235 obč. zák., by takové ujednání bylo zdánlivé, resp. by k takovému ujednání nebylo přihlíženo.^{97, 98}

Výčet důvodů, pro které pronajímatel může nájem bytu vypovědět, je taxativní a obsahují jej ustanovení § 2288 a § 2291 obč. zák. Někteří autoři jej však naopak označují za demonstrativní, jelikož s ohledem na ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d), nepovažují užití adjektiva „taxativní“ za přiléhavé.⁹⁹

I zde můžeme rozdělit výpovědní důvody podle toho, zda se k nim váže výpovědní doba (§ 2288 obč. zák.) či nikoliv (§ 2291 obč. zák.), zda se váží k nájmu sjednanému na dobu neurčitou (§ 2288 odst. 2 obč. zák.) či je jejich užití možné kdykoliv (§ 2288 odst. 1 a § 2291 obč. zák.), nebo zda dané okolnosti výpovědní důvod zakládající leží na straně nájemce (§ 2288 odst. 1 písm. a) a b) a § 2291 obč. zák.), pronajímatele (§ 2288 odst. 2 obč. zák.), či závisí na vnějších okolnostech (§ 2288 odst. 1 písm. c), případně d) obč. zák.).

5.1. Výpověď dle § 2288 odst. 1 obč. zák.

Ustanovení § 2288 poskytuje v odst. 1 výčet výpovědních důvodů jichž lze užít bez ohledu na to, zda byl nájem sjednán na dobu určitou či neurčitou. V případě těchto důvodů není brán ohled na sjednanou dobu nájmu, jelikož naplnění těchto důvodů nemůže pronajímatel (na rozdíl od odst. 2) nijak ovlivnit ani předpokládat.

⁹⁷ „V případě nájmu bytu (domu) platí obecně zásada, že pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů stanovených v zákoně, tj. není možné, aby např. byly mezi pronajímatelem a nájemcem sjednány výpovědní důvody jiné, než jaké nabízí obč. zák.“ (SELUCKÁ, Markéta. In: SELUCKÁ, HADAMČÍK, 2015, op. cit. s. 131.)

⁹⁸ „Nadále je však zachováno, že pronajímatel může nájem ukončit pouze z důvodů, které stanoví zákoník; jiné si nelze platně sjednat.“ (BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013, s. 315.)

⁹⁹ „Výčet výpovědních důvodů je demonstrativní, což vyplývá z odstavce 1 písm. d), podle kterého je možné nájem vypovědět i z jiného obdobně závažného důvodu. To je opět významná změna oproti předchozí úpravě, neboť podle zákona č. 40/1964 Sb. byl výčet výpovědních důvodů pronajímatele taxativní.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2288. In: ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1287.)

5.1.1. **Písm. a)** – hrubé porušení povinností

Prvním uvedeným důvodem svědčícím pronajímateli je situace, kdy nájemce hrubě poruší své povinnosti vyplývající mu z nájmu. Zákon nám již bohužel nesděljuje, co může být takovým hrubým porušením, a to ani příkladně. Nabízí se tedy položit si dvě otázky: o jaké povinnosti jde a kdy můžeme mluvit o jejich hrubém porušení?

Odpověď na první otázku není nijak komplikovaná – může jít v zásadě o většinu povinností, které zákon nájemci ukládá po dobu nájmu dodržovat (z podstaty věci nemůže jí o ty, které se týkají již skončení nájmu). **Může jít tedy například o případy, kdy nájemce**

- neumožnil pronajímateli přístup do bytu za účelem prohlídky či za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby (§ 2219 obč. zák.),
- neužíval byt řádně v souladu s nájemní smlouvou, případně v bytě pracoval či podnikal a takovou činností zhoršoval bydlení ostatním obyvatelům domu (§ 2255 obč. zák.),
- neplatil řádně a včas nájemné a zálohy na služby (§ 2246 a násl. obč. zák.),
- nezaplatil jistotu, byla-li ujednána (§ 2254 obč. zák.),
- nedodržoval po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů (§ 2256 obč. zák.),
- neprováděl běžnou údržbu bytu (§ 2257 obč. zák.),
- choval v bytě zvíře a tímto chovem zhoršoval bydlení ostatním obyvatelům domu (§ 2258 obč. zák.)
- bez souhlasu pronajímatele provedl stavební úpravy v bytě (§ 2263 obč. zák.),
- neoznámil pronajímateli vadu či poškození bytu, jež je třeba odstranit, či neučinil vše, co od něj mohlo být očekáváno, aby takovým poškozením nebo vadou nevznikla další škoda (§ 2264 obč. zák.),
- neodstranil poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za něž odpovídá (§ 2267 obč. zák.),
- neoznámil pronajímateli svou nepřítomnost v bytě delší dvou měsíců (§ 2269 obč. zák.),
- přijal do bytu nového člena domácnosti bez souhlasu pronajímatele, bylo-li to ujednáno, či neoznámil pronajímateli zvýšení počtu osob žijících v bytě,

případně, oznámil, avšak počet osob žijících v bytě je bytu nepřiměřený (§ 2272 obč. zák.),

- dal byt do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, případně dal bez souhlasu pronajímatele do podnájmu část bytu, přesto že i pro tento případ byla podmínka souhlasu ujednána (§ 2276 obč. zák.).^{100, 101, 102}

Naopak nepůjde například o situaci, kdy nájemce v rozporu s ustanovením § 2237 obč. zák. neoznámil pronajímateli snížení počtu osob žijících v bytě, jelikož s ohledem na náklady na služby (které jsou v některých případech účtovány podle počtu osob) tak škodí pouze sobě, nikoliv pronajímateli.

Ne však každé nájemcovu porušení výše uvedených povinností založí pronajímatelovo právo nájem vypovědět, což je zřejmé právě z užití příslovce „**hrubě**.“ Ostatně Kabelková a Selucká uvádějí, že porušení povinností nájemcem lze rozdělit do pěti kategorií: běžné, podstatné, závažné (které nejsou sankcionovány výpovědí), hrubé (§ 2288 odst. 1 písm. a) obč. zák.), a zvláště závažné (§ 2291 obč. zák.).¹⁰³ Ke obdobnému závěru došel i Nejvyšší soud.¹⁰⁴

Byť není výslovně uvedeno, co je hrubým porušením, můžeme si pomoci komparací s již zmíněným ustanovením § 2291 obč. zák.: je-li **neplacení nájemného a nákladů za služby** po dobu alespoň tří měsíců zvláště závažným porušením povinností, neplacení minimálně po dobu alespoň dvou měsíců by logicky mělo být hrubým porušením. Rovněž se nabízí předpokládat, že neplacení těchto plateb po dobu kratší dvou měsíců bude pouze „běžným“ a tedy výpovědí nesankcionovaným porušením nájemcových povinností, jelikož opačný závěr

¹⁰⁰ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2288. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 459.

¹⁰¹ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2288. In: ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1288.

¹⁰² SELUCKÁ, Markéta. In: SELUCKÁ, HADAMČÍK, 2015, op. cit. s. 143–144.

¹⁰³ „Obecně je nutné upozornit na to, že zákonodárce nově klasifikuje porušení povinností nájemce, ale i pronajímatele do určitých kategorií. Porušení povinností ze strany nájemce můžeme hodnotit jako podstatné (srov. § 2002), zvláště závažné (srov. § 2291), hrubé (srov. § 2288), závažné (srov. § 2269) a „prosté“ či „běžné“.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2288. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 458.)

¹⁰⁴ „Z § 2288 odst. 1 a § 2291 odst. 1 o. z. je zřejmé, že zákon rozlišuje různé stupně intenzity porušení povinností nájemce a s tím související podmínky, za nichž může pronajímatel nájem bytu vypovědět. Jen „běžné“ porušení povinností není spojeno s naplněním žádného výpovědního důvodu. Aby pronajímatel mohl nájem vypovědět, musí nájemce porušit své povinnosti alespoň hrubým způsobem.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016)

se zdá s ohledem na ochranu bytové potřeby nájemce nepřiměřeně tvrdý. Konečnou odpověď však může dát až judikatura.^{105, 106}

Dluh na zálohách na služby však nemusí vzniknout pouze opomenutím zaplatit stanovenou periodicky se opakující částku. Stát se tak může i v případě, kdy nájemce neuhradí pronajímateli řádně vyúčtovaný nedoplatek tvořící rozdíl mezi zaplacenými zálohami a skutečnými výdaji na služby.

K závěru, že i porušení povinnosti **umožnit pronajímateli přístup do bytu** dle ustanovení § 2219 obč. zák. může založit výpovědní důvod dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) obč. zák., najdeme oporu v literatuře¹⁰⁷ i v současné judikatuře.¹⁰⁸ Dle judikatury k předešlé úpravě by porušení této povinnosti vedlo k založení výpovědního důvodu, pokud by k němu docházelo opakovaně.¹⁰⁹

Povinnost **řádného užívání bytu** ve smyslu ustanovení § 2255 obč. zák. se ve vztahu k výpovědi bude týkat zejména povinnosti pracovat v bytě či podnikat v něm tak, aby touto činností nebylo způsobováno zvýšené zatížení pro byt či dům. Naopak dle judikatury povinnost byt řádně užívat nepředstavuje povinnost vy bytě bydlet.¹¹⁰ Dle Salače a Bajury však bude

¹⁰⁵ „Lze se domnívat, že u hrubého porušení půjde o méně závažné porušení povinností než u zvláště závažného porušení a že by tedy např. neplacení nájemného a úhrady za služby za alespoň dva měsíce bylo možno hodnotit jako hrubé porušení povinností nájemce a výpovědní důvod podle tohoto ustanovení.“ (KABELKOVÁ, Eva. Komentář k § 2288. In: KABELKOVÁ, DEJLOVÁ, 2013, op. cit., s. 332–333.)

¹⁰⁶ „Za hrubé porušení povinností by tak bylo možné považovat nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu kratší než tři měsíce. Jistě je možné za hrubé porušení považovat nezaplacení nájemného za dobu dvou měsíců. Systematickým výkladem [srovnáním s § 2228 odst. 4 a § 2309 písm. b)] by patrně bylo možné dospět k závěru, že hrubým porušením povinností nájemce je i nezaplacení nájemného za dobu jednoho měsíce v případě, že toto nájemné nezplatí ani do splatnosti dalšího nájemného (tzn. bude v prodlení déle než jeden měsíc) a nájemné neuhradí ani v přiměřené dodatečné lhůtě. K neplacení nájemného blíže viz § 2291 odst. 2.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2288. In: ŠVESTKA, DVORÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1289.)

¹⁰⁷ „Porušení povinností nájemce podle komentovaného ustanovení může založit právo pronajímatele vypovědět nájem, např. obecně podle § 2232, u nájmu bytu podle § 2288 odst. 1 písm. a), § 2291, u nájmu prostor sloužících podnikání podle § 2309 písm. b).“ (HULMÁK, Milan. Komentář k § 2219. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 286.)

¹⁰⁸ „O hrubé porušení povinností nájemcem jde i tehdy, jestliže nájemce bez vážného důvodu odmítne pronajímateli přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly způsobu jeho užívání.“ (Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 13. 2. 2001, sp. zn. 26 Co 513 / 99)

¹⁰⁹ „Jestliže nájemce hrubě porušil své povinnosti tím, že opakovaně bez vážného důvodu odmítl pronajímateli přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly způsobu jeho užívání, je dán důvod k výpovědi z nájmu bytu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. d) ObčZ.“ (Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 13. 2. 2001, sp. zn. 26 Co 513/99)

¹¹⁰ „Povinnost užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou vyplývající z § 2255 odst. 1 o. z. ve světle souhrnu všech práv a povinností upravených v občanském zákoníku, tak nelze vykládat jako povinnost nájemce uspokojovat svou bytovou potřebu jen v tomto bytě, tedy užívat jej „osobně“; povinnost užívat byt řádně, znamená zejména, že nájemce o byt řádně pečuje a plní si i své další povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy či zákonné úpravy - platí nájemné a úhradu za služby, nenarušuje soužití v domě, dodržuje domovní řád,

v případě porušení této povinnosti (stejně jako v případě chovu zvířete) nutná předchozí výzva pronajímatele, jelikož nájemce si nemusí své závadné chování uvědomovat a měl by mu tak být poskytnut prostor k nápravě.¹¹¹

I u porušení povinností užívat byt v souladu s nájemní smlouvou, **dodržovat pravidla pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele a udržovat byt ve stavu způsobilém k užívání** bude zřejmě třeba, aby se nejednalo o jednorázovou či krátkodobou záležitost. Krom toho bude zřejmě nutné, aby se nejednalo pouze o marginální porušování těchto povinností. Jako příklad můžeme uvést situaci, kdy nájemce obtěžoval své sousedy několika hodinovým zvoněním na domovní zvonek (tzv. zvonkohra), hlasitou hudbou, hádkami a cigaretovým kouřem jak v bytě, a tak i ve společných částech domu.¹¹²

Jiné povinnosti naopak lze už hrubě porušit i jediným porušením – takovou situací bude **neodstranění poškození či vady** způsobené okolnostmi, za něž nájemce odpovídá dle ustanovení § 2267 obč. zák.¹¹³ Zde si lze opět pomoci odkazem na dlužné nájemné – pokud bychom se shodli, že dluh na nájemním a službách ve výši jejich dvojnásobku je hrubé porušení, lze předpokládat, že hrubé porušení bude i neodstranění poškození, kdy škoda dosahuje alespoň výše dvojnásobku nájemného a záloh na služby. Obdobnou úvahu může

provádí drobné opravy, předchází škodám, na případné vady v bytě upozorňuje pronajímatele, neužívá byt v rozporu se sjednaným účelem, bez souhlasu pronajímatele v něm neprovádí změny atd., přitom odpovídá za to, že povinnosti vyplývající z nájmu neporušují ani osoby, které v bytě bydlí s jeho souhlasem.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021)

¹¹¹ *„Ve shora uvedených případech podnikatelské činnosti nebo chovu zvířete je třeba, dle názoru autorů, nájemce nejprve vyzvat ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě, neboť porušení povinnosti spočívá v existenci trvajících protiprávního stavu, který si nájemce bez zpětné vazby nemusí ani uvědomit a neměl by tak možnost své jednání korigovat.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2288. In: ŠVESTKA, DVORÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1288.)*

¹¹² *„Žalovaný porušoval své povinnosti závažným způsobem rovněž častým narušováním pořádku v domě, několika hodinovým zvoněním na domovní zvonek, hlasitou produkcí hudby v denních i nočních hodinách přesahující únosnou míru, hlasitými hádkami, údery předměty a kopáním do zadních dveří domu. Rovněž obtěžoval nájemce okolních bytů zápachem chemického charakteru a cigaretovým kouřem jednak v bytě a ve společných částech domu, přičemž kouření ve společných částech domu je výslovně zakázáno domovním řádem. Žalovaný rovněž porušil své povinnosti tím, že umístil dřevěné palety pod okno bytu za účelem přístupu do bytu tímto oknem. ... Podle § 2256 odst. 2 OZ nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. ... Po podřazení výše uvedených skutkových zjištění pod výše citovaná ustanovení OZ dospěl soud k závěru, že je žaloba podána žalobcem po právu. Žalovaný porušoval své povinnosti nájemce vyplývající jednak z nájemní smlouvy a z příslušných ustanovení OZ, ...“ (Rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 22. 10. 2021, sp. zn. 36 C 135/2021-37)*

¹¹³ *„Poškození či vada může naplnit skutkovou podstatu výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 1 písm. a) či výpovědního důvodu dle § 2291 v závislosti na charakteru vady a vážnosti porušené povinnosti nájemce. Vedle toho, že pronajímatel může vypovědět nájem bytu, může se rovněž domáhat úhrady nákladů, které vynaložil na odstranění vady či poškození.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2267. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 418.)*

použit i u povinností, jejichž porušení je ze své podstaty dlouhodobé – hrubě poruší svou povinnost nájemce, který byt neudrhuje způsobilý užívání po dobu alespoň dvou měsíců. Pomůcka dvou měsíců je však opravdu jen podpůrná, za konkrétních okolností může být výpovědní důvod naplněn za dobu kratší, ale i při době delší naplněn být nemusí, zrovna tak může být naplněn škodou ve výši nižší, nebo naopak nemusí být naplněn ani škodou vyšší. Jelikož v právu nemůže být strohá matematika odpovědí na všechny otázky.

Nezaplacení jistoty může být důvodem k výpovědi tam, kde zaplacení jistoty bylo pronajímatelem a nájemcem v souladu s ustanovením § 2254 obč. zák. sjednáno.¹¹⁴

Rovněž v případě porušení povinností nájemce provádět a hradit **běžnou údržbu bytu** dle ustanovení § 2257 obč. zák. konstatoval Nejvyšší soud, že může vést k založení výpovědního důvodu.¹¹⁵

Chov zvířete, byť je ustanovení § 2258 obč. zák. výslovně povolen a ani v nájemní smlouvě ho s ohledem na ustanovení § 2235 obč. zák. nelze zakázat, může být důvodem pro výpověď nájmu v případě, kdy je takový chov způsobuje pronajímateli či ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.¹¹⁶

Porušení povinností **provést úpravu bytu** pouze se souhlasem pronajímatele dle ustanovení § 2263 obč. zák. může založit výpovědní důvod zejména v případě, kdy nájemce ani na požádání pronajímatele neuvede věc do původního stavu – lze zde totiž podpůrně aplikovat ustanovení § 2220 odst. 2 obč. zák.¹¹⁷

¹¹⁴ „Mezi porušení povinností nájemce, která mohou v závislosti na intenzitě zásahu do pronajímatelových práv vést ke vzniku práva pronajímatele vypovědět nájem bytu či nájmu domu, bychom mohli zařadit například: ... nezaplacení jistoty či její části (tzv. kauce, byla-li sjednána), ...“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2288. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 459.)

¹¹⁵ „Následky plynoucími z porušení povinností provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu uvedené v ustanovení § 2257 odst. 2 o. z., kterou soudy označují jako důležitou povinnost uloženou obviněné podle zákona, jsou především odpovědnost za škodu a výpověď z nájmu bytu.“ (Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2018, sp. zn. 8 Tdo 1159/2017)

¹¹⁶ „Půjde-li o chov, který působí pronajímateli či ostatním obyvatelům domu obtíže, může pronajímatel požadovat ukončení takového způsobu užití pronajatého domu či bytu. Chov zvířete v rozporu s komentovaným ustanovením může vést k naplnění výpovědního důvodu podle § 2288 odst. 1 písm. a) nebo § 2291. Pronajímateli může vzniknout právo na náhradu škody (§ 2913).“ (HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. Komentář k § 2258. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 399.)

¹¹⁷ „V případě provedení změny nájemcem bez souhlasu pronajímatele se podpůrně uplatní § 2220 odst. 2, podle něhož provede-li nájemce změnu bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvedení do původního stavu může být považováno i za hrubé porušení povinností nájemce, které je výpovědním důvodem.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2263. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 410.)

V případě **neoznámení zvýšení počtu osob žijících v bytě** občanský zákoník stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že neučiní-li tak nájemce ani do dvou měsíců od okamžiku, kdy změna nastala, závažně poruší svou povinnost (§ 2272 odst. 1 obč. zák.). Dle důvodové zprávy dojde-li k takovému jednání opakovaně, může založit hrubé či zvláště závažné porušení.¹¹⁸ Z dikce důvodové zprávy tak můžeme dovodit, že závažné porušení nelze ztotožňovat s hrubým porušením a zároveň se jedná o porušení méně intenzivní. Nabízí se, že nesplnění oznamovací povinnosti založí důvod k výpovědi, nebude-li tato oznamovací povinnost splněna ani dodatečně na výzvu pronajímatele.¹¹⁹

O závažném porušení mluví občanský zákoník i v případě, že nájemce neoznámí pronajímateli svou **dlouhodobější nepřítomnost v bytě** (§ 2269 odst. 2 obč. zák.). Taková nepřítomnost musí být delší dvou měsíců a zároveň musí jít o nájemcovu nedosažitelnost. Jinak řečeno – nemluvíme o situaci, kdy nájemce pobývá pouze „*přes ulici*.“ Toto ustanovení míří zřejmě na situace jako je havárie vody, kdy nutné zajistit do bytu přístup, aby nevznikla škoda (nebo aby se minimálně omezil její rozsah). Svou povinnost tak nájemce poruší nejen neoznámením své nedosažitelnosti, ale i nezajištěním možnosti přístupu do bytu. Hrubě ji však poruší pouze tehdy, vznikne-li tím vážná újma. Ta nemusí vzniknout jen pronajímateli, může vzniknout např. i dalším obyvatelům domu (což si lze u zmíněné havárie vody snadno představit).¹²⁰ S ohledem na výši vzniklé škody se pak může jednat nejen o hrubé porušení, ale i o zvláště závažné zakládající právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, kdy pro rozlišení

¹¹⁸ „Přijme-li však nájemce do své domácnosti další osobu, musí mít pronajímatel vědomost, kolik osob v bytě s nájemcem žije, protože to má význam pro náklady spojené s provozem a poskytováním služeb souvisejících s užíváním bytu. Z toho důvodu se nájemci ukládá povinnost oznámit pronajímateli, že se počet osob žijících v bytě zvýšil. Poruší-li tuto povinnost, zakládá to vyvratitelnou právní domněnku závažného porušení povinnosti; při opakovaném porušení půjde o zvláště závažné nebo hrubé porušení povinnosti s důsledky, které z toho plynou.“ (Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz)

¹¹⁹ „Žalovaný porušoval základní povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem tím, že v předmětném bytě delší dobu (minimálně 2 měsíce) žilo více osob, což žalobci žalovaný řádně neoznámil ani po předchozí výzvě. ... Podle § 2272 odst. 1 OZ nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoliv. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců, co změna nastala, má se zato, že závažně porušil svoji povinnost. ... Po podřazení výše uvedených skutkových zjištění pod výše citovaná ustanovení OZ dospěl soud k závěru, že je žaloba podána žalobcem po právu. Žalovaný porušoval své povinnosti nájemce vyplývající jednak z nájemní smlouvy a z příslušných ustanovení OZ, žalobce jej vyzval k nápravě a stanovil mu přiměřenou lhůtu, v této lhůtě žalovaný závadný stav neodstranil, ...“ (Rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 22. 10. 2021, sp. zn. 36 C 135/2021-37)

¹²⁰ „V situaci, kdy nájemce bude v bytě dlouhodobě nepřítomen, přičemž tato dlouhodobost je představována dobou delší než dva měsíce, bude o tom předem vědět a zároveň bude byt po tuto dobu obtížně přístupný, zejména proto, že v bytě nebude přítomen žádný člen jeho domácnosti, je třeba tuto skutečnost za účelem ochrany zájmů nejen pronajímatele, ale i nájemců dalších bytů včas pronajímateli sdělit.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2269. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 421.)

těchto situací si lze opět pomoci analogií k výši dlužného nájemného. Zákon však nemluví o škodě, ale o újmě, což je pojem širší, zahrnující nejen škodu coby újmu majetkovou, ale i újmu nemajetkovou. Takovou nemajetkovou újmou pak mohou být i potíže způsobené řešením situace, která porušením oznamovací povinnosti vznikla – komentář k ustanovení § 2232 obč. zák. uvádí, že nemajetkovou újmou může být i ztrátu času vzniklá vyřizováním stížností (což u havárie vody opět není nepředstavitelné), avšak aby se stala důvodem k výpovědi, musí vždy dosáhnout takové intenzity, aby po druhé straně nešlo spravedlivě požadovat další setrvávání v nájmu.¹²¹

Jasná je situace v případě, kdy nájemce dá do po byt do **podnájmu bez souhlasu pronajímatele**, případně jeho část a podmínka souhlasu byla i pro tento případ ujednána. Zde totiž občanský zákoník přímo stanoví, že o hrubé porušení (§ 2276 obč. zák.). Nutno podotknout, že o hrubé porušení této povinnosti půjde i v případě, dá-li nájemce byt či jeho část do užívání jinému bezúplatně.¹²²

5.1.2. **Písm. b)** – odsouzení úmyslného trestného činu

Spáchá-li nájemce úmyslný trestný čin na pronajímateli, na členu pronajímatelovi domácnosti, na osobě ve stejném domě žijící či na majetku v takovém domě se nacházejícím – a je-li za takový trestný čin pravomocně odsouzen – byl naplněn výpovědní důvod opravňující pronajímatele nájem v tříměsíční výpovědní době vypovědět. Mluvíme-li o osobě v domě žijící, nebude rozhodné, z jakého titulu v domě bydlí – může jít o jiného vlastníka jiného bytu či o jiného nájemce, zrovna tak ale i o členy jejich domácnosti, podnájemce, osoby žijící v domě z titulu věcného břemene. Zrovna tak u majetku nebude rozhodné, kdo je jeho vlastníkem (ať už pronajímatel, jedna z výše uvedených osob či i osoba jiná), ale to, že se v domě nachází. Krédem komentovaného výpovědního důvodu je ochrana mravů a veřejného pořádku v domě – samotný nájemní vztah i společné soužití pod jednou

¹²¹ „Může jít ale o i jiné obtíže, které svým porušováním povinností druhá strana působí, např. obtěžování zápachem a hlukem, ztrátu času vyřizováním stížností či řešením porušení povinností.“ (HULMÁK, Milan. Komentář k § 2232. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 331.)

¹²² „O hrubé porušení povinností nájemce podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 2276 o. z. jde i v případě, přenechá-li byt (jeho část) do užívání bezúplatně jinému.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017)

střechou může vést k různým situacím, ale trestná činnost nemůže být v moderní společnosti jejich řešením.¹²³

Jednou z podmínek naplnění řečeného výpovědního důvodu je i právní moc odsuzujícího rozsudku. Byl-li by však takový rozsudek na základě mimořádného opravného prostředku zrušen poté, co byl nájem na základě předmětného důvodu vypovězen, nemá taková skutečnost na zaniklý nájemní vztah vliv a k obnovení nájmu by nedošlo.¹²⁴

Komentovaný výpovědní důvod je novinkou oproti předchozím úpravám, nenajdeme tak mezi starší judikaturou případy, ve kterých by byl řešen a ani judikatura nová se s ním zatím zjevně běžně neseťkává. Avšak tento výpovědní důvod – na rozdíl od ostatních – nenechává mnoho prostoru pro zkoumání, zda byl či nebyl naplněn. Existence pravomocného odsuzujícího rozsudku totiž není zrovna otázkou k rozsáhlejší úvahám.

5.1.3. Písm. c) – potřeba vyklizení bytu či domu

Zrovna tak následující výpovědní důvod předpokládá existenci rozhodnutí orgánu veřejné moci. Pronajímatel může (resp. musí) nájem vypovědět v případě že byt musí být vyklizen, jelikož veřejný zájem si žádá, aby s bytem či s celým domem má být naloženo tak, že nebude možné byt vůbec užívat. Skutečnost, že zde takový veřejný zájem opravdu je, bude dokládat veřejnoprávní rozhodnutí, kterým může být např. rozhodnutí stavebního úřadu, že dům z důvodu svého špatného stavu má být zdemolován, ale i rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, že na místě domu povede veřejná komunikace.

Dřívější úprava rovněž obsahovala ustanovení zakotvující takový výpovědní důvod, avšak svou dikcí se mírně lišila: „*je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat*“ (§ 711a obč. zák. 1964). Nový občanský

¹²³ „Účelem je ochrana dobrých mravů a veřejného pořádku v domě, aby nedocházelo k útokům mezi osobami bydlícími v domě, případně vůči pronajímateli.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2288. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 457.)

¹²⁴ „K naplnění důvodu je zapotřebí, aby rozsudek nabyt právní moci. Případně jeho zrušení v řízení o mimořádném opravném prostředku již na to nemá vliv. Došlo-li během té doby ke skončení nájmu výpovědí, nájem se neobnovuje.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2288. In: ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1289.)

zákoník však již nutnost opravy nepovažuje za důvod ukončení nájemního vztahu a takovou situaci řeší v ustanovení § 2260 a násl.¹²⁵

Je tedy zřejmé, že výpovědní důvod dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. c) je naplněn nebude-li možné byt užívat dlouhodobě, nikoliv pouze krátkodobě.

Byť se předchozí a současná právní úprava co do tohoto důvodu mírně liší, lze stále poukázat na rozhodnutí, ve kterém Nejvyšší soud konstatoval nutnost existence rozhodnutí orgánu veřejné moci pro přivolení k výpovědi pro komentovaný důvod (v tomto případě rozhodnutí o povolení stavby).¹²⁶

Sluší se však podotknout, že ne každé rozhodnutí orgánu veřejné moci povolující změnu účelu stavby bez dalšího osvědčuje veřejný zájem. V případě, kdy stavební úřad povolil změnu účelu objektu z bytového domu na obchodní dům a kancelářské prostory, Nejvyšší soud na to konto uvedl, že pojem „veřejný zájem“ činí z daného ustanovení (zakotvující předmětný výpovědní důvod) právní normu s relativně neurčitou hypotézou, a tak ponechává na uvážení soudu, aby vzhledem k okolnostem sám posoudil, zda je veřejný zájem dán.¹²⁷

5.1.4. **Písm. d)** – jiný obdobně závažný důvod

Celý „přísně“ taxativní výčet důvodů, pro které může pronajímatel nájem sjednaný na dobu určitou i neurčitou vypovědět, je završen frází „*nebo je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.*“

Ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) je právní normou s relativně neurčitou hypotézou, tedy takovou, jejíž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, a naopak přenechává

¹²⁵ „*Vyklizení bytu po dobu oprav občanský zákoník z roku 1964 neupravoval. To souviselo s tím, že podle občanského zákoníku z roku 1964 byla nutnost provedení oprav hodnocena jako jeden z možných výpovědních důvodů pronajímatele – § 711a odst. 1 písm. b) ObčZ 1964.*“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2260. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 402.)

¹²⁶ „*Nezbytným předpokladem pro rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. e) ObčZ z důvodu, že byt, jenž dosud sloužil k bydlení, bude napříště sloužit účelu jinému, je existence rozhodnutí o povolení stavby podle § 66 stavebního zákona (zákon č. 50/1976 Sb.), popřípadě rozhodnutí podle § 86 nebo § 87 téhož zákona.*“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1424/2005)

¹²⁷ „*Přitom pojem „veřejný zájem“, jež ustanovení § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák. užívá ..., činí toto ustanovení právní normou s relativně neurčitou hypotézou. To znamená, hypotéza není stanovena přímo právním předpisem a právní předpis přenechává soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. Je tak na příslušném soudu, aby v souzené věci vymezil ty okolnosti, v nichž spatřuje naplnění nebo nenaplnění podmínky existence veřejného zájmu.*“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1642/2008)

soudu, aby tuto hypotézu podle svého uvážení v konkrétním případě ze širokého a předem neomezeného okruhu okolností sám vymezil.¹²⁸

Nicméně nepropadejme panice, má-li být tento jiný důvod obdobně závažný jako trestný čin, opravdu nepůjde jej využívat svévolně. Ostatně důvodová zpráva uvádí, že tuto obecnou klauzuli je nutno vykládat restriktivně.¹²⁹

Z logiky věci a optikou gramatického a systematického výkladu by se však nemělo jednat o porušení povinností vyplývajících nájemci z nájemního vztahu, jelikož v takovém případě by se jednalo o výpovědní důvod dle písm. a).¹³⁰

Bajura a Salač jako situace, které by bylo možno posoudit jakožto naplnění komentovaného výpovědního důvodu uvádějí dva příklady, přičemž oba spočívají v jednání vykazujícím znaky úmyslného trestného činu. V prvním případě by se muselo jednat o jednání vykazující znaky trestného činu popsaného v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. b) obč. zák. – tj. úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli či členu jeho domácnosti či na osobě bydlící v domě, nebo proti cizímu majetku, nacházejícímu se v domě – takový skutek by pak musel být dostatečně prokázán a nebylo nutné čekat, až nabude právní moci odsuzující rozsudek. V druhém případě by se muselo jednat o jednání vykazující znaky úmyslného trestného činu proti majetku nenacházejícímu se sice mimo dům, ale patřícímu pronajímateli či jinému obyvateli domu, pokud by takové jednání zároveň mělo vliv na klidné soužití v domě a byl-li by takový skutek dostatečně prokázán.¹³¹

¹²⁸ „Ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) o. z. patří k právním normám s relativně neurčitou hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021)

¹²⁹ „Obecnou klauzuli o „jiném obdobně závažném důvodu pro vypovězení nájmu“ je třeba vykládat restriktivně.“ (Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz)

¹³⁰ „Výpovědním důvodem je podle § 2288 odst. 1 písm. d) o. z. „jiný obdobně závažný důvod“. Z gramatického a systematického výkladu § 2288 odst. 1 o. z. je zřejmé, že má-li jít o „jiný“ důvod, nepůjde o skutečnost, jež jsou důvodem pro vypovězení nájmu bytu podle § 2288 odst. 1 písm. a) – c) o. z.; výpovědní důvod podle písm. d) tedy není spojen s porušením povinností nájemce [s tím je spojen výpovědní důvod podle písm. a)].“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021)

¹³¹ „Takovým jiným obdobně závažným důvodem je dle názoru autorů: - jednání vykazující znaky úmyslného trestného činu podle odstavce 1 písm. b), jestliže je skutek dostatečně prokázán (není nutné čekat, až nabude právní moci odsuzující rozsudek), - jednání vykazující znaky úmyslného trestného činu proti majetku, který se sice nenachází v domě, ale patří pronajímateli nebo některému z obyvatelů domu (např. automobil), jestliže takové jednání má vliv na klidné soužití v domě a skutek je dostatečně prokázán.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2288. In: ŠVESTKA, DVORÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1290.)

Obdobný příklad uvádí i Kabelková a Selucká, dle kterých rovněž lze za takový jiný obdobně závažný důvod považovat je-li nájemce pravomocně odsouzen za spáchání úmyslného trestného činu proti majetku jiného obyvatele domu nenacházejícího se v domě.¹³²

Z judikatury se naopak můžeme dozvědět, co výpovědním důvodem dle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) obč. zák. není. Výpovědním důvodem dle písm. d) nemůže být např. úmysl pronajímatele byt prodat.¹³³ Dle Nejvyššího soudu nemůže být takovým výpovědním důvodem ani skutečnost, že nájemce byt nežívá, a to dokonce bez ohledu na to, z jakého důvodu jej nežívá.¹³⁴ Nejvyšší soud rovněž konstatoval, že nežívání bytu nemůže být důvodem k výpovědi ani v případě, kdy je pronajímatelem obec.¹³⁵

Nežívání bytu by však mohlo založit výpovědní důvod v situaci, kdy se jedná o byt, který je pronajímán za nestandardně zvýhodněných podmínek, je určených pouze pro určité skupiny obyvatel, a pronajímatel není schopen uspokojit všechny zájemce, kteří podmínky pro nájem takového bytu splňují.¹³⁶

¹³² „Takovým důvodem může být např. spáchání úmyslného trestného činu proti majetku jiného nájemce, který však v domě není umístěn, nachází se jinde, za který byl nájemce pravomocně odsouzen.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2288. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 457.)

¹³³ „Úmysl pronajímatele prodat byt nemůže být důvodem pro výpověď z nájmu bytu ve smyslu ust. § 2288 odst. 1 písm. d) o. z. pro „jiný obdobně závažný důvod“ pro vypovězení nájmu.“ (Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 10. 7. 2019, sp. zn. 26 C 124/2019)

¹³⁴ „Nelze ani přitakat dovolatelce, že pro závěr, zda jde o „jiný obdobně závažný důvod“ ve smyslu § 2288 odst. 1 písm. d) o. z. je významné, že žalobkyně s ohledem na svůj zdravotní stav vyžaduje trvalou péči. Není-li nežívání bytu „jiným obdobně závažným“ důvod pro výpověď z nájmu, není ani významné, z jakého důvodu nájemce byt nežívá.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021)

¹³⁵ „Zde dovolací soud pouze připomíná, že není-li v poměrech právní úpravy účinné od 1. ledna 2014 nežívání bytu samo o sobě výpovědním důvodem, jen stěžít lze nájemci, jenž (údajně) byt nežívá k uspokojení své bytové potřeby (a současně neporušuje své povinnosti z nájmu vyplývající), přiznanou zákonnou ochranu odepřít, a to ani v situaci, kdy pronajímatelem je obec; nežívání bytu nájemcem nelze v současných právních poměrech podřadit ani pod výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. d) o. z., neboť v něm použitou obecnou klauzuli je třeba vykládat restriktivně.“ (Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 4. 2019, sp. zn. 26 Cdo 4134/2018)

¹³⁶ „Jen v mimořádných případech, kdy by předmětem nájmu byl např. sociální či jiný obdobný byt pronajímaný za nestandardně zvýhodněných podmínek určených jen pro určité skupiny obyvatel a pronajímatel by nebyl schopen uspokojit všechny zájemce splňující podmínky pro nájem takového bytu a současně by nájemce byt nežíval, mohlo by být nežívání bytu ve spojení s těmito mimořádnými okolnostmi důvodem pro vypovězení nájmu podle § 2288 odst. 1 písm. d) o. z. O takovou výjimečnou situaci však v dané věci nešlo.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021)

5.2. Výpověď dle § 2288 odst. 2 obč. zák.

Vyjma výše vyjmenovaných důvodů může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný (pouze) na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou i v případě, má-li být byt užíván pronajímatelem samotným, jeho manželem či příbuzným jednoho z nich. Toto ustanovení je jedním z projevů ochrany vlastnického práva pronajímatele – která jinak značně ustupuje ochraně bytové potřeby nájemce. Zejména v případě pronajímatele a jeho manžela však budí právní úprava značné rozpory.

Sluší se podotknout, že z podstaty věci nemohou tyto výpovědní důvody svědčit pronajímateli, který je právnickou osobou. Právnická osoba totiž nemůže mít potřebu bydlení, stejně jako ani nemůže mít příbuzné či osoby blízké s potřebou bydlení.¹³⁷

5.2.1. Písm. a) – pronajímatel, jeho manžel a rozvod

Předmětné ustanovení je jedním z mála, u jehož výkladu vstupuje do popředí výklad jazykový, a jeho přesné znění je následovné:

„Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno...“

Ještě donedávna bylo onou rozpornou otázkou následující: pokud chce pronajímatel nájem vypovědět, jelikož byt chce sám užívat, musí současně hodlat opustit rodinnou domácnost a zároveň byl podán návrh na rozvod manželství, či se podmínka opuštění domácnosti a rozvodu týká jen situace, kdy má byt užívat pronajímatelův manžel?

Selucká uváděla, že podmínka rozvodu manželství musí být naplněna v obou případech.¹³⁸ Ke stejnému závěru došel i Křeček.¹³⁹

¹³⁷ „Výpovědní důvody podle odstavce 2 logicky nemůže použít pronajímatel - právnická osoba.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2288. In: ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1291.)

¹³⁸ „Podmínkou naplnění výpovědního důvodu je skutečnost, že manželství je rozvráceno takovým způsobem, že již byl podán návrh na rozvod či již manželství bylo rozvedeno. Pronajímatel by měl ve výpovědi prokázat nájemci tvrzené skutečnosti, samotná deklaráce, že „už se budou rozvádět“ apod., nemá žádnou právní relevanci.“ (SELUCKÁ, Markéta. In: SELUCKÁ, HADAMČÍK, 2015, op. cit. s. 154.)

¹³⁹ „Výpovědní důvod podle odst. 2 písm. a) může pronajímatel použít, pokud byt, který byl dán do nájmu, potřebuje jeho manžel, který se z dosud společného bytu, ve kterém bydlel s pronajímatelem, hodlá vystěhovat, pokud již byl podán návrh na rozvod manželství, nebo již manželství bylo rozvedeno. Rozvod manželství nebo podání návrhu na rozvod je tedy podmínkou použití tohoto výpovědního důvodu.“

Naopak Bajura a Salač došli k závěru opačnému, a to sice že má-li být užíván pronajímatel, je tento výpovědní důvod naplněn bez dalšího. Pouze má-li být užíván pronajímatelův manžel, je k naplnění výpovědního důvodu třeba splnění podmínky podání návrhu na rozvod manželství.¹⁴⁰ K tomuto závěru se pak přiklonil ve svém srovnávacím komentáři i Bezouška.¹⁴¹

Otázku však již v roce 2016 vyřešil Nejvyšší soud, když se přiklonil k druhému z uvedených závěrů – tedy že má-li být byt užíván pronajímatelem, je výpovědní důvod dle ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a) naplněn bez dalšího.¹⁴²

Bytová potřeba pronajímatele je pak dána nejen v případě, že nemá vlastní byt,^{143, 144} ale i za situace, kdy pronajímatel sice vlastní byt má, ale chce bydlet v bytě nacházejícím se v domě v jeho vlastnictví (či spoluvlastnictví) s úmyslem tento dům lépe spravovat.^{145, 146, 147}

(KŘEČEK, Stanislav. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 122.)

¹⁴⁰ „Jestliže byt bude užíván pronajímatelem, je výpovědní důvod naplněn bez dalšího. Pokud má být byt užíván manželem pronajímatele, musí být dále splněna podmínka, že hodlá opustit rodinnou domácnost, což musí být osvědčeno tím, že byl podán návrh na rozvod nebo manželství bylo již rozvedeno.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2288. In: ŠVESTKA, DVORÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1291.)

¹⁴¹ „Pronajímatel může nájem bytu uzavřený na dobu neurčitou vypovědět i z toho důvodu, že bude byt sám užívat. Pro tento případ není třeba, aby byly naplněny předpoklady zamýšleného opuštění rodinné domácnosti pronajímatelem, a alespoň podaného návrhu na rozvod manželství.“ (BEZOUŠKA, Petr. Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu). Aktuální otázky. Srovnávací komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, Kindle Locations 1412. ISBN 978-80-7598-093-9.)

¹⁴² „Má-li byt, jehož nájem je vypovídán, užívat pronajímatel, je výpovědní důvod podle § 2288 odst. 2 písm. a) o. z. naplněn bez dalšího; jen tehdy, má-li byt užívat pronajímatelův manžel, který hodlá opustit rodinnou domácnost, musí pronajímatel doložit, že byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo již rozvedeno.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016)

¹⁴³ „Podle ustálené soudní praxe totiž 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; ...“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2297/2004)

¹⁴⁴ „Bytová potřeba pronajímatele i bytová potřeba dalších osob uvedených v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ je dána bez dalšího všude tam, kde tyto osoby nemají vlastní byt.“ (Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 2009, sp. zn. 26 Cdo 5335/2008)

¹⁴⁵ „Citované ustanovení nevyžaduje, aby pronajímatel byl osobou, která nemá vlastní byt. Bytovou potřebu pronajímatele z hlediska tohoto ustanovení je třeba chápat v širším slova smyslu. Je dána i v těch případech, kdy pronajímatel má vlastní byt, chce však realizovat své vlastnické právo (k jehož obsahu patří právo užívat předmět vlastnictví) a bydlet v domě, jehož je vlastníkem, a o dům pečovat.“ (Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 4. 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94)

¹⁴⁶ „Výpovědní důvod z nájmu bytu, opírající se o potřebu bytu pro pronajímatele je dán i tehdy, má-li pronajímatel vlastní byt, chce však realizovat své vlastnické právo a bydlet v bytě, nacházejícím se v domě, jehož je (spolu)vlastníkem; okolnost, kolik se v domě nachází bytových jednotek, není z tohoto hlediska významná.“ (Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2357/99)

¹⁴⁷ K použitelnosti výše uvedené judikatury srov. „V případě výpovědního důvodu opírajícího se o potřebu bytu pro pronajímatele se však z důvodové zprávy ani jiných dobových dokumentů týkajících se vzniku zákona ... nepodává, že vůle zákonodárce zde směřovala k vyloučení použití stávající judikatury na budoucí případy; naopak rozdílná formulace znění § 2288 odst. 2 písm. a) o. z. („má být byt užíván pronajímatelem“) oproti dikci dosavadního § 711a odst. 1 písm. a) obč. zák. („potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe“) svědčí spíše

Později pak Nejvyšší soud doplnil, že pro účely posouzení naplnění předmětného výpovědního důvodu není významná ani intenzita pronajímatelovi potřeby bydlení a pronajímatel může tento výpovědní důvod použít i v případě, kdy je jeho bytová potřeba saturována jinde – tedy i pokud obývá jiný byt či dům z titulu vlastnictví, služebnosti či nájmu. Rozhodující bude vůle pronajímatele, resp. „chtění“ bydlet v, jehož je vlastníkem.¹⁴⁸

Dokonce by byl tento výpovědní důvod naplněn i v případě, měl-li by pronajímatel v úmyslu užívat byt k bydlení pouze občasně.¹⁴⁹

Nájemce, který by se chtěl proti výpovědi danému z komentovaného důvodu bránit, by musel tvrdit a prokázat okolnosti dokládající, že prohlášení pronajímatele o jeho záměru bydlet v předmětném bytě není pravdivé. Jelikož je totiž pronajímatelova vůle v bytě bydlet ryze subjektivní skutečností, lze její existenci stěží dokázat či vyvrátit. Z toho důvodu je však nájemci poskytována dodatečná ochrana před zneužitím výpovědi v podobě ustanovení § 2289 obč. zák. – tato dodatečná ochrana je však blíže rozebrána níže.¹⁵⁰

o tom, že novou právní úpravou zákonodárce zřejmě sledoval stvrdit (nikoli překonat) stávající extenzivní výklad posléze uvedeného ustanovení, jenž vycházel z názoru, že 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, avšak „chce“ realizovat své vlastnické právo a bydlet v bytě nacházejícím se v domě, jehož je vlastníkem.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016)

¹⁴⁸ „Pro účely posouzení, zda byl naplněn citovaný výpovědní důvod, tedy skutečně není významné, jaká je intenzita pronajímatelovy potřeby bydlení. ... Rovněž výpovědní důvod podle § 2288 odst. 2 písm. a/ o. z. může tedy pronajímatel použít i tehdy, je-li jeho potřeba bydlení již plně saturována jinak, tj. i tehdy, jestliže disponuje takovým právním titulem, který mu umožňuje bydlení trvalé povahy i v jiném bytě (např. ve vlastnictví, v nájemním poměru na dobu neurčitou nebo k němuž mu svědčí služebnost bytu apod.); z pohledu citovaného ustanovení je totiž k výpovědi z nájmu bytu dostačující i prostá vůle („chtění“) pronajímatele bydlet v bytě nacházejícím se v domě, jehož je (spolu)vlastníkem.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2021, sp. zn. 26 Cdo 3670/2020)

¹⁴⁹ „Z důvodů podrobně uvedených v Rozsudku dospěl jednak k závěru, že ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a) o. z. je třeba vykládat tak, že má-li byt, jehož nájem je vypovídán, užívat pronajímatel, je tento výpovědní důvod naplněn bez dalšího; pro účely posouzení naplněnosti uplatněného výpovědního důvodu není významné, jaká je intenzita jeho potřeb bydlení, pronajímatelům nelze bránit ani v občasném užívání Bytu.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2021, sp. zn. 26 Cdo 588/2020)

¹⁵⁰ „V rozsudku ze dne 22. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016, uveřejněném pod číslem 61/2018 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, Nejvyšší soud formuloval a odůvodnil závěr, že ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a) o. z. je třeba vykládat tak, že má-li byt, jehož nájem je vypovídán, užívat pronajímatel, je tento výpovědní důvod naplněn bez dalšího a pro účely posouzení naplněnosti uplatněného výpovědního důvodu není významné, jaká je jeho intenzita potřeb bydlení. S ohledem na to, že proklamovaný záměr pronajímatele představuje ryze subjektivní skutečnost, jejíž existenci lze vyvrátit jen obtížně, poskytuje nájemci dodatečnou ochranu před zneužitím výpovědi dané (nejen) z tohoto důvodu právní úprava obsažená v ustanovení § 2289 o. z.“ (Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2041/2020)

5.2.2. Písm. b) – pronajímatelova rodina

Nájem uzavřený na dobu neurčitou pak může být pronajímatelem krom výše uvedeného vypovězen i v případě, že pronajímatel předmětný byt potřebuje buď pro příbuzného svého či pro příbuzného svého manžela, a to v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni. Co zde platí o příbuzných manžela, bude platit i o příbuzných registrovaného partnera, a to s ohledem na ustanovení § 3020 obč. zák.¹⁵¹

Otázku, o jaké osoby se bude jednat, zodpovídají ustanovení § 771 až 773 obč. zák. – půjde o všechny potomky a předky, tj. rodiče, děti, prarodiče a vnoučata,¹⁵² dále o sourozence, a to buď ze strany pronajímatele nebo jeho manžela.^{153, 154} Bytová potřeba těchto osob je na rozdíl od písm. a) dána v případě, že nemají vlastní byt.¹⁵⁵

Avšak ani skutečnost, že je opravdu naplněn komentovaný výpovědní důvod (tj. že pronajímatel či jeho manžel, resp. registrovaný partner, opravdu potřebuje byt pro příbuzného bez vlastního bytu), nemusí nutně znamenat, že výpověď nemůže být soudem následně prohlášena za neplatnou.

Ze současné judikatury stojí za zmínku následující případ. Pronajímatel dal výpověď svým nájemcům ve prospěch své dcery, která nemá vlastní byt. Nájemci se bránili žalobou dle ustanovení § 2290 a svou obranu stavěli na tom, že jsou pokročilého věku a oba částečně invalidní, mají pracovní vazby na obec, ve které se byt nachází, a nadto jeden z nich stále dochází na onkologické oddělení nemocnice v předmětné obci. Dále poukazovaly na

¹⁵¹ „Co platí o příbuzných manžela, to podle § 3020 NOZ platí i o příbuzných registrovaného partnera.“ (BAJURA, 2014, op. cit. s. 74.)

¹⁵² „Zákon stanoví, že osoby jsou příbuzné v linii přímé, pochází-li jedna od druhé. Jedná se o poměr předků a potomků (ascendentů a descendentů), tedy prarodičů, rodičů a dětí.“ (KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka. Komentář k § 772. In: HRUŠÁKOVÁ, Milana, KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka, WESTPHALOVÁ, Lenka a kol. Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 481.)

¹⁵³ „Jak již bylo naznačeno ve výkladu k předchozím ustanovením, je třeba rozlišovat: ... linii vedlejší, ve které první stupeň nepřichází v úvahu; v druhém stupni jsou příbuznými sourozenci; ve třetím stupni jsou příbuzní strýc a synovec, teta a neteř.“ (KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka. Komentář k § 773. In: HRUŠÁKOVÁ, KRÁLÍČKOVÁ, WESTPHALOVÁ a kol., 2020, op. cit., s. 482.)

¹⁵⁴ „Výpovědní důvod se týká pouze příbuzných (pronajímatele či jeho manžela) v přímé linii (prarodič, rodič, dítě, vnuk - viz § 772 odst. 1) nebo ve vedlejší linii v druhém stupni (sourozenec - viz § 772 odst. 2).“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2288. In: ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1292.)

¹⁵⁵ „Bytová potřeba pronajímatelových příbuzných nebo příbuzných jeho manžela je dána tehdy, pokud nemají vlastní byt, tj. nedisponují právním titulem umožňujícím jim bydlení trvalé povahy (např. vlastnické právo, právo odpovídající věcnému břemenu, nájemní právo, právo na bydlení odvozené z rodinné právního vztahu, tj. manželství, rodičovské zodpovědnosti). Jedná se zejména o situace, kdy příbuzný bydlí v podnájmu nebo bydlí: v nájmu, který bude končit, a nemá zajištěno náhradní bydlení, v podnájmu, na ubytovně, popř. bydlí u někoho na základě výprosy (tj. faktické bydlení bez právního „nároku do odvolání souhlasu ze strany toho, kdo užívání bytu umožňuje).“ (BAJURA, 2014, op. cit. s. 74–75.)

skutečnost, že v předmětném domě (ve vlastnictví pronajímatele) se nachází více bytů, kdy k jednomu z nich skončí nájemní vztah (mezi pronajímatelem a třetí osobou) dříve, než uběhne „jejich“ výpovědní doba. Pronajímatel naopak poukazoval na skutečnost, že jeden z nájemců je vlastníkem podílu 11/12 na jiné nemovité věci (pozemku, jehož součástí je dům, nacházející se v obci rozdílné od té, kde se nachází předmětný byt), ve které mohou oba nájemci uspokojit svou bytovou potřebu. Proti tomu nájemci oponovali tím, že ve zmíněné nemovitosti není ani pitná voda. Soudy prvního stupně i druhého stupně obranou žalobu nájemců zamítly s odůvodněním, že zmíněné okolnosti na jejich straně jim nebrání se z bytu odstěhovat a aspoň přechodně mohou bydlet ve zmíněném domě.

Nejvyšší soud však jejich rozsudky zrušil a věc vrátil, přičemž zároveň soudům nižších instancí vytkl, že nedostatečně zkoumaly rozpor výpovědi s dobrými mravy. Nejvyšší soud připomněl strašit judikaturu, dle které i byl-li předmětný výpovědní důvod dán (resp. odpovídající výpovědní důvod dle předešlé úpravy), nemusel soud bezpodmínečně vyhovět návrhu na přivolení k výpovědi.¹⁵⁶ Dle Nejvyššího soudu se měly soudy nižších instancí zabývat mimo jiné i naléhavostí potřeby dcery pronajímatele (v jejíž prospěch byl zájem vypovídán) bydlet právě v tomto konkrétním bytě (když pronajímatel měl k dispozici i byty jiné) a to zejména ve vztahu k již zmíněným okolnostem na straně nájemců. Nejvyšší soud dokonce výslovně uvedl, že co pro osobu nízkého věku a dobrého zdravotního stavu je překážkou minimální, může být pro osobu vyššího věku a horšího zdravotního stavu překážkou nepřekonatelnou. Nutno zmínit, že Nejvyšší soud připomněl i skutečnost, že podle úpravy nového občanského zákoníku soud posuzuje rozpor výpovědi s dobrými mravy i bez návrhu.¹⁵⁷

5.2.3. Povinnost pronajímatele byt znovu pronajmout či nahradit škodu

Podezřivavý zákonodárce sám předpokládá, že výpovědní důvody dle ustanovení § 2288 odst. 2 obč. zák. by mohly být pronajímateli užívány účelově, a pro tento případ

¹⁵⁶ „Ani v případě, že výpovědní důvod nájmu bytu, uvedený v ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) o. z., je dán, nemusí soud mimořádně návrhu na přivolení k výpovědi vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 o. z., podle něhož výkon práv i povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy.“ (Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 4. 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94)

¹⁵⁷ „Při posouzení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu dané z důvodu potřeby bytu pro osoby blízké pronajímateli či jeho manželovi soud zkoumá i míru naléhavosti bytové potřeby osoby, v jejíž prospěch nájem vypovídán, bydlet právě v bytě, jehož se výpověď týká. Podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 posuzuje soud otázku rozporu výpovědi pronajímatele z nájmu bytu s dobrými mravy v rámci úvahy o neplatnosti výpovědi i bez návrhu.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5679/2016)

zakotvuje v ustanovení § 2290 obč. zák. ochranu nájemce proti takovému jednání.¹⁵⁸ Že se jedná o obranu před *zneužitím* jmenovaných výpovědních důvodů ostatně i výslovně uvádí důvodová zpráva.¹⁵⁹

Předmětné ustanovení totiž operuje se situací, kdy pronajímatel nájem vypověděl z výše uvedených výpovědních důvodů, nájemce byt vyklidil, avšak pronajímatel byt ani do jednoho měsíce nevyužil k účelu proklamovanému ve výpovědi (tj. byt ponechal prázdný nebo přenechal osobě rozdílné od osoby, v jejíž prospěch byl nájem vypovídán). V takovém případě má pak pronajímatel povinnost nájemci předmětný byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, která mu výpovědí a následným vyklizením vznikla.

Onou škodou na straně nájemce mohou být jak náklady stěhování, nutné úpravy spojené s novým bytem nájemce, ale i rozdíl mezi nájemným za nový byt a nájemným za byt původní.¹⁶⁰

Ne vždy však je právě vyklizený byt způsobilý k nastěhování dalšího nájemce. Úpravy takového bytu pal ale mohou vyžadovat určitou časovou dotaci a tuto skutečnost nelze přičítat k tíži pronajímatele. Z toho důvodu zmíněná měsíční lhůta dle komentovaného ustanovení neběží po dobu potřebnou k takovým úpravám. I toto „stavení“ má ale svá omezení – předmětné úpravy musí započnout do dvou týdnů od vyklizení a musí v nich být řádně pokračováno.

Obrana daná nájemci komentovaným ustanovením je obranou dodatečnou a nijak se nevyklučuje s podáním obranné žalobce dle ustanovení § 2290 obč. zák. Své místo si však zákonné úpravě našla především s ohledem na skutečnost, že jádro výpovědních důvodů dle ustanovení § 2288 odst. 2 obč. zák. nespočívá pouze v tom, že jistá osoba nemá vlastní byt, ale že zároveň má úmysl bydlet v konkrétním bytě. Jak poznamenal Nejvyšší soud – úmysl pronajímatele (případně jeho manžela či příbuzného) lze jen těžko vyvrátit, a právě proto je nájemci poskytována dodatečná ochrana prostřednictvím komentovaného ustanovení.¹⁶¹

¹⁵⁸ „Jde však také o snahu zákonodárce zabránit případnému zneužití výpovědního důvodu, který má ryze subjektivní charakter, je hůře ověřitelný a kontrolovatelný.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2289. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 464.)

¹⁵⁹ „Navržené ustanovení má zabránit zneužití výpovědního důvodu v případech, kdy pronajímatel vypoví nájem s odůvodněním, že byt potřebuje k bydlení pro sebe nebo pro svého manžela, ..., popřípadě k bydlení pro svého příbuzného ..., ale byt po vyklizení ponechá prázdný nebo pronajme jiné osobě.“ (Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz)

¹⁶⁰ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2289. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 464.

¹⁶¹ „S ohledem na to, že proklamovaný záměr pronajímatele představuje ryze subjektivní skutečnost, jejíž existenci lze vyvrátit jen obtížně, poskytuje nájemci dodatečnou ochranu před zneužitím výpovědi dané

5.3. Výpověď dle § 2291 obč. zák.

O možnosti pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby se tato práce již několikrát zmínila – zejména o povinnostech pronajímatele s takovou výpovědí spojenými. Nyní je však načase podrobněji se zaměřit na otázku, kdy je tento výpovědní důvod opravdu naplněn, resp. kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem.

5.3.1. Neplacení nájemného a nákladů za služby

Odst. 2 komentovaného ustanovení nám velkoryse předkládá hned několik situací, kdy bude způsob porušení nájemcoví povinnosti považován za zvláště závažný. Hned první z nich je následující: „*nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců, ...*“

Byť se to nemusí na první pohled zdát, právě tato formulace budí značné rozpory, jelikož nabízí hned 2 výklady:

- a) výpovědní důvod je naplněn, dluží-li nájemce pronajímateli částku ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a nákladů na služby;^{162, 163, 164}
- b) výpovědní důvod je naplněn, nezaplatil-li nájemce byť jen část nájemného či nákladů na služby, ale k takovému jednání došlo alespoň ve třech měsících.¹⁶⁵

Spor se tedy vede o to, zda rozhodující je dlužná částka či doba prodlení. Selucká a Kabelková jako argument pro první výklad uvádějí, že aby šlo o „zvláště závažné porušení“, musí majetková újma pronajímatele dosáhnout určité výše. Bajura a Salač naopak pokazují na skutečnost, že nový občanský zákoník se vrací k dikci právní úpravy účinné do 30. 3. 2006 a proto by měla být použitelná tehdejší judikatura a částka tak ustupuje době prodlení.

Z judikatury Nejvyššího soudu lze usuzovat, že se kloní spíše k prvnímu výkladu, když za zvláště závažné porušení považuje i nezaplacení nedoplatku na nájemném, který vznikl zvýšením nájemného z rozhodnutí soudu – do prodlení s úhradou takového nedoplatku se

(nejen) z tohoto důvodu právní úprava obsažená v ustanovení § 2289 o. z.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4342/2017)

¹⁶² SELUCKÁ, Markéta. In: SELUCKÁ, HADAMČÍK, 2015, op. cit. s. 158–162.

¹⁶³ SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. Komentář k § 2291. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 470–471.

¹⁶⁴ „Pro určení výše dluhu na nájemném je však rozhodná výše tří měsíčních plnění, a nikoliv skutečnost, zda nájemné bylo plněno v plné výši po dobu tří měsíců po sobě jdoucích. Doba prodlení tedy ustupuje výši dlužné částky.“ (SVATOŇOVÁ, Eva. Výpovědní důvody nájmu bytu bez výpovědní doby (dle o. z. a BGB). Bulletin advokacie, 2014, č. 7-8, s. 42-46.)

¹⁶⁵ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2291. In: ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1300–1301.

nájemce může dostat pouze jednou, nevyžaduje se (a není možné) trojí prodlení. Dle Nejvyššího soudu pak porušení povinnosti zaplatit takový nedoplatek řádně a včas (v návaznosti na právní moc předmětného rozhodnutí, kterým bylo nájemné zpětně zvýšeno) může založit porušení povinností jak „prosté“, hrubé, tak zvlášť závažné.¹⁶⁶ Jelikož Nejvyšší soud nijak neoperuje s délkou dobou prodlení, lze mít zato, že rozdíl v intenzitě porušení bude dán výší nedoplatku.

V jednom případě již Nejvyšší soud dokonce výslovně zmínil, že neplacení nájemného se stanem důvodem pro okamžitou výpověď, převyšuje-li dluh právě trojnásobek nájemného a nákladů za služby.¹⁶⁷

Pro druhý výklad však mluví skutečnost, na kterou upozorňují Salač a Bajura, tj. že zákonodárce opustil formulaci „nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu“ (obč. zák. 1964 v posledním účinném znění). Tato formulace žádný prostor pro úvahu nenechávala, přesto se zákonodárce rozhodl zvolit formulaci současnou. Nelze tak ani vyloučit, že by za zvlášť závažné porušení mohla být považována i situace, kdy nájemce nezaplatí pouze část nájemného a stane-li se tak ve třech měsících. Ovšem za předpokladu, že taková část bude podstatná (nikoliv zanedbatelná), a to s ohledem na smysl komentovaného ustanovení (tj. že intenzita porušení nájemcových povinností musí dosáhnout takové intenzity, že nelze po pronajímatelovi spravedlivě požadovat, aby v nájemním vztahu dále setrval).¹⁶⁸

¹⁶⁶ „Nájemci vznikne povinnost platit vyšší nájemné až po pravomocném rozhodnutí soudu o zvýšení nájemného. Zákonem soud výslovně ... umožňuje, aby novou výší nájemného určil už od podání žaloby. Učiní-li tak (zvýší nájemné „zpětně“ – s účinky od podání žaloby), vznikne nájemci, poté, co toto rozhodnutí nabude právní moci, povinnost doplatit i rozdíl na nájemném, který vznikl jeho zvýšením. Splatnost takto vzniklého nedoplatku o. z. nestanoví ..., čas plnění se proto bude řídit všeobecnými ustanoveními o závazcích... Nedoplatek, který vznikne zvýšením nájemného s účinností od podání žaloby, je nájemným (jeho součástí), a proto jedna ze základních povinností nájemce – platit nájemné ... – tak zahrnuje (logicky) i takovýto nedoplatek. Nezaplatí-li ho nájemce řádně a včas, poruší tím své povinnosti vyplývající z nájmu a v případě, že se bude jednat o porušení hrubé či zvlášť závažné, má pronajímatel právo nájem vypovědět ...“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4848/2016)

¹⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017

¹⁶⁸ „Nezaplacení nájemného za dobu alespoň tří měsíců znamená to, že není zcela nebo zčásti (tzn. v nižší než dohodnuté částce) zaplacen nájemné za tři měsíce (např. březen, duben, květen). Měsíce, za které nebylo nájemné zaplacen, nemusí jít po sobě (může jít např. o březen, duben a srpen) ... Nejde tedy o situaci, kdy nájemce nezaplatí nájemné za jeden měsíc a jeho prodlení dosáhne doby tří měsíců.“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2288. In: ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1300.)

Ve vztahu k tomuto výpovědnímu důvodu upozorňuje Křeček na otázku, zda bude tento výpovědní důvod naplněn i v případě, kdy nájemce sice nezaplatil nájemné za tři měsíce, ale zároveň již dříve pronajímateli uhradil ujednanou jistotu ve výši trojnásobku nájemného.¹⁶⁹

5.3.2. Poškození domu či bytu závažným či nenapravitelným způsobem

Má-li být poškozením domu či bytu důvodem k výpovědi z nájmu bez výpovědní doby, jeho intenzita musí opět dosáhnout požadované úrovně – tj. takové, že nelze po pronajímatelovi spravedlivě požadovat, aby v nájemním vztahu dále setrval. Někteří autoři se nezdráhají ani použít přímo spojení „do nebe volající“.¹⁷⁰

Hulmák a Bezouška poukazují na rozdílný charakter adjektiv „závažný“ a „nenapravitelný“, kdy první je hodnocením intenzity, zatímco druhé hodnocením povahy.

Jaké poškození bude závažné, si lze celkem snadno představit. Jak již bylo výše na několika místech nastíněno, i tento problém má matematické řešení: budeme-li předpokládat, že odpověď na otázku, zda při neplacení nájemného a nákladů na služby je výpovědní důvod naplněn při nezaplacení trojnásobku ujednaného měsíčního nájemného a nákladů na služby, lze stejnou částku vztáhnout i na výši škody způsobené nájemcem na bytu či domu, jak uvádějí Kabelková a Selucká.¹⁷¹

¹⁶⁹ „Především bych rád poukázal na vztah mezi ustanoveními § 2296 (Jistota) a § 2291 odst. 2 (Zvláště závažné porušení povinnosti nájemce). Pokud je v ustanovení § 2291 o. z. příkladmo uvedeno, že zvláště závažného porušení povinnosti se nájemce dopustí „...nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců.“ je jistě na místě otázka, zda skutečně došlo k závažnému zásahu do práv pronajímatele, pokud nájemce, který v určeném termínu sice opravdu nezaplatil, ale současně však před tím složil, podle ustanovení § 2296, k rukám a k dispozici pronajímatele jistotu ve výši šesti (tří, čtyř...) měsíčních nájmu, tedy částku, kterou má pronajímatel od nájemce k dispozici právě pro jistotu, že, podle výslovného ustanovení § 2254 odst. 1 nájemné bude zapláceno.“ (KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. Bulletin advokacie, 2014, č. 5, s. 19-21.)

¹⁷⁰ „Poškození musí naplnit generální klauzuli pro vznik práva na výpověď dle § 2291 odst. 2, tj. musí být „do nebe volající“, musí mít zásadní dopad do majetkové sféry pronajímatele.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2291. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 469.)

¹⁷¹ „Poškození musí naplnit generální klauzuli pro vznik práva na výpověď dle § 2291 odst. 2, tj. musí být „do nebe volající“, musí mít zásadní dopad do majetkové sféry pronajímatele. Pojem „závažným“ způsobem bychom měli vykládat jako poškození, které nesouvisí s běžným opotřebením či s řádným užíváním. Při určení výše škody na věci se bude vycházet z ceny obvyklé v době poškození a zohlední se, co musí pronajímatel k obnovení nebo nahrazení funkce věci účelně vynaložit (srov. § 2969 odst. 1). Výše škody a naplnění výpovědního důvodu dle § 2291 by mohlo být poměřováno k částce odpovídající trojnásobku nájemného a záloh na služby.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2291. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 471.)

Bajura a Salač oproti tomu nabízí jiné řešení, a to sice že za závažné poškození je možné považovat takové poškození, které představuje škodu ve výši dosahující hranice trestní odpovědnosti,¹⁷² tj. dnes již 10 000 Kč.¹⁷³

Jaké poškození bude nenapravitelné je otázkou komplikovanější. Není ojedinělý názor, že škoda na hmotné věci lze vždy napravit, ať už uvedením této věci v předešlý stav či opatřením nové věci stejné povahy. Zapomíná se však na skutečnost, že věci mohou mít i hodnotu jinou než čistě monetární. Některé věci jsou jedinečné pro svou historickou hodnotu, která je odlišuje od věcí stejného či obdobného druhu (Hulmák a Bezouška uvádějí jako příklad zničení secesních kamen v bytě).¹⁷⁴ Jiné věci totiž zas mít pro své vlastníky i „hodnotu zvláštní obliby“. Zničení či poškození takových věcí pak bude moci být považováno za nenapravitelné. S ohledem na výše uvedené tak lze přisvědčit názoru, že řešení právních sporů by nemělo být regulováno na prosté výpočetní operace a na pravidlo v podobě trojnásobku nájemného tak lze pohlížet pouze jako na podpůrné. Rozhodujícím i nadále zůstává, zda byla naplněna „generální klauzule“ výpovědního důvodu zakládajícího právo nájem vypovědět bez výpovědní doby: lze porušení považovat za tak závažné, že nelze po pronajímatelovi spravedlivě požadovat, aby v nájemním vztahu dále setrval?

5.3.3. Jiné závažné škody či obtíže

Třetí demonstrativně uvedený příklad, tj. „*způsobuje-li (nájemce) jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,*“ můžeme rozdělit na dvě skutkové podstaty. Tam, kde předmětné ustanovení mluví o jiné závažné škodě, směřuje na ochranu movitého majetku dalších obyvatelů domu a movitého majetku pronajímatele mimo dům a předmětný byt. Naopak tam, kde ustanovení mluví o obtížích, míří na ochranu jiných než majetkových zájmů.

¹⁷² „Za závažné poškození je možné - dle názoru autorů - považovat poškození, resp. škodu ve výši dosahující hranice trestní odpovědnosti, tj. nad 5 000 Kč. Příkladem mohou být poškození vzniklá při oslavách (rozbitá záchodová mísa, oheň vzniklá z nedopalků cigarety, vytopení bytu apod.).“ (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. Komentář k § 2288. In: ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA a kol., 2014, op. cit., s. 1301.)

¹⁷³ „Pro účely tohoto zákona se rozumí škodou nikoli nepatrnou škoda dosahující částky nejméně 10 000 Kč, ...“ (Zákon č. 40/2009 Sb., Trestní zákoník, § 138)

¹⁷⁴ „Zničí-li nájemce jedinečné zařízení bytu (např. secesní kamna), jde o nenapravitelné poškození ve smyslu § 2291 odst. 2 ObčZ.“ (HULMÁK, Milan, BEZOUŠKA, Petr. Výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby. Právní rozhledy, 2017, č. 20, s. 704-709)

O posuzování intenzity majetkové škody platí, co bylo řečeno v předchozích bodech, tj. že jistou pomůckou nám může být trojnásobek nájemného (a nákladů na služby), a zároveň že musí být v potaz brána již zmíněná „generální klauzule“.¹⁷⁵

Jaká je však situace, mluvíme-li o závažných obtížích způsobovaných pronajímateli či dalším obyvatelům domu? Jako příklad bývá často uváděn zápach a hluk – o což ostatně šlo i v následujícím sporu řešeném Nejvyšším soudem.

Pronajímatel dal nájemci výpověď dle ustanovení § 2291 obč. zák. s odůvodněním, že nájemce (toho času omezen na svéprávnosti) obtěžuje ostatní obyvatele domu narušováním nočního klidu a silným kočičím zápachem. Dalším důvodem výpovědi byla i skutečnost, že nájemce nezpřístupnil pronajímateli byt a neumožnil mu tak provést opravu. Nájemce na svou obranu uvedl, že žádné z jeho provinění nedosáhlo žádané potřebné intenzity, a dále že pronajímatel nesplnil podmínku předchozí výzvy. Nejvyšší soud pak v této věci konstatoval, že i porušení povinností, která by samo o sobě výpovědním důvodem nebyla, mohou v souhrnu založit důvod po výpověď bez výpovědní doby.¹⁷⁶

Ve výše uvedeném rozhodnutí můžeme nalézt i odpověď na otázku, kdy se porušení i jiných povinností (nad rámec demonstrativního výčtu § 2291 odst. 3) naplní důvod pro okamžitou výpověď: může se tak stát opakovaným porušováním téže povinnosti, ale i porušením několika různých povinností.

¹⁷⁵ „Vodítko trojnásobku částky za nájemné a služby však lze použít podpůrně, neboť opět platí, že pronajímateli musí prokázat naplnění generální klauzule pro vznik práva na výpověď nájmu bez výpovědní doby, tj. majetková újma pro něj znamená závažnou škodu, resp. že pro něj znamená zvláště závažné porušení nájemcových povinností.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2291. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 469.)

¹⁷⁶ „Vysoký stupeň intenzity porušení povinností nájemce znamenající zvláště závažné porušení povinností nájemce může být naplněn nejen v případě chování nájemce, které už při jediném porušení povinnosti lze posoudit jako zvláště závažné (velké poškození domu apod.), ale i v případě chování, které - bylo-li by jen ojedinělé - by tuto intenzitu nenaplňovalo (nezaplacení jednoho nájemného, ojedinělé porušení nočního klidu), avšak za zvláště závažné porušení povinností nájemce ho lze považovat proto, že jde o chování opakované, dlouhodobé (soustavné rušení nočního klidu, opakované znepřístupnění bytu, dlouhodobé neplacení nájemného, takže dluh převyšuje trojnásobek nájemného a nákladů na služby), případně jde o několik závažných jednání, které ve svém souhrnu již dosahují intenzity zvláště závažného porušení povinností nájemce (nájemce současně neplatí opakovaně nájemné, ruší noční klid i jinak porušuje dobré mravy v domě).“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017)

5.3.4. Neoprávněné užívání bytu

Výčet situací, které budou moci být považovány za zvlášť závažné porušení, je završen formulací „užívá-li (nájemce) *neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.*“

Byť je meritem nájmu bytu uspokojování bytové potřeby, zákon nájemci výslovně umožňuje v bytě i pracovat nebo podnikat (§ 2255 odst. 2 obč. zák.) a dokonce i chovat zvíře (§ 2258 obč. zák.). Ustanovení nájemní smlouvy, které by tyto možnosti vylučovalo, by bylo s ohledem na relativní kogentnost úpravy nájmu bytu zakotvenou v ustanovení § 2235 odst. 1 zdánlivé. Obě tato dovození však mají i své meze. Podnikat či pracovat v bytě může nájemce jen potud, pokud to pro byt či dům nezpůsobí zvýšené zatížení. Stejně tak chovat zvíře může nájemce jen za předpokladu, že tím nezpůsobí pronajímateli či ostatním obyvatelům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Překročil-li by nájemce tyto meze a – opět – byla-li by naplněna generální klauzule okamžité výpovědi, mohl by pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.¹⁷⁷

Rovněž tak lze předpokládat, že by byl výpovědní důvod dle ustanovení § 2291 obč. zák. naplněn i za situace, kdy by nájemce byt užíval pouze pro tyto účely – tedy že by v bytě, pracoval, podnikal, či choval zvíře, avšak nebydlel v něm. Dále pak samozřejmě v úvahu připadá i situace, kdy nájemce v bytě nebydlí, nepracuje, nepodniká ani nechová zvíře, ale provozuje zde jinou činnost zcela neslučitelnou s účelem nájemní smlouvy. Ve všech uvedených případech však stále platí, že pronajímatel bude muset prokazovat, že nájemce takovým chováním porušuje své povinnosti tak závažně, že po pronajímatelovi nelze spravedlivě požadovat, aby v nájemním vztahu dále setrval.

5.3.5. Další důvody výpovědi bez výpovědní doby

Jelikož výčet ustanovení § 2291 odst. 2 je pouze demonstrativní, k naplnění komentovaného výpovědního důvodu může dojít i porušením jiných než uvedených povinností.

¹⁷⁷ „Používá-li byt však vedle podnikání i k bydlení, nelze výpovědní důvod aplikovat, neboť podle § 2255 NOZ má nájemce právo v bytě i pracovat nebo podnikat, pokud to nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Výpovědní důvod by tak bylo možné užít pouze tehdy, pokud by rozsah nebo povaha výdělečné činnosti přesahovaly tento mantinel, tj. způsobovaly by zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Okamžitě výpovědi je však možné využít pouze tehdy, pokud by takové zvýšené zatížení bylo možné považovat za zvlášť závažné (např. dlouhodobý hluk v domě po větší část dne apod.); ...“ (BAJURA, 2014, op. cit. s. 50.)

Obecně lze říci, že zde bude platit to, co platilo pro hrubé porušení povinností – výpovědní důvod může být zkrátka naplněn vždy, kdy porušování povinností dosáhne požadované intenzity (v tomto případě představované generální klauzulí okamžité výpovědi), k čemuž může dojít jednorázovým porušením konkrétní povinnosti, opakovaným méně závažným porušením téže povinnosti, ale i méně závažným porušením několika různých povinností.

S ohledem na judikaturu Nejvyššího soud nutno podotknout, že rovněž bude muset jít o porušení, které bude napravitelné – jak je totiž dle Nejvyššího soudu na místě užití výpovědi dle ustanovení § 2288 odst. 1 obč. zák.¹⁷⁸

¹⁷⁸ „Je-li z povahy porušené povinnosti (protiprávního stavu) vyloučeno, aby nájemce své závadné jednání (protiprávní stav) napravil (odstranil), není ani důvod mu poskytnout přiměřenou dobu na „nápravu“. V takovém případě není na místě výpověď z nájmu podle § 2291 o. z. bez výpovědní doby, ale výpověď podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. s tříměsíční výpovědní dobou.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016)

5.4. Trvání výpovědního důvodu

Opět je namístě připomenout otázku trvání výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi nájemci – tato otázka již byla jednou zodpovězena v kapitole o výpovědních důvodech nájemcových, a co platilo pro nájemce, bude platit i pro pronajímatele.

Jak již tedy bylo řečeno, nutnost trvání výpovědního důvodu se odvíjí od skutečnosti, zda má výpověď sankční povahu či nikoliv. Jedná-li se o výpověď postihující porušení povinností vyplývající z nájmu, nemusí výpovědní důvod trvat i v okamžiku doručení výpovědi nájemci a rozhodující bude pouze otázka, zda skutečně došlo k jeho naplnění. Pominutí výpovědního důvodu však může mít vliv na posouzení rozporu či souladu s dobrými mravy.

O sankční povaze můžeme mluvit např. u výpovědních důvodů spočívajících v porušování povinností nájemce plynoucích mu z nájmu či v jiném závadném chování nájemce, přičemž tyto postihuje ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) a b) a dále ustanovení § 2291 obč. zák. – např. neplacení nájemného¹⁷⁹ či nesplnění notifikační povinnosti.¹⁸⁰

Naopak není-li výpověď důsledkem porušení povinností nájemce, musí výpovědní důvod trvat až do okamžiku doručení výpovědi. Jako příklad zde lze uvést bytovou potřebu pronajímateleova příbuzného.¹⁸¹ Je-li v takovém případě vypovídán společný nájem bytu manžely, musí tento výpovědní důvod trvat až do okamžiku doručení druhému z manželů.¹⁸²

V případě, že dojde ke změně pronajímatele, resp. vlastníka bytu, není tato skutečnost opět rozhodná. Nový vlastník změnou vlastnictví vstupuje do práv a povinností původního vlastníka jakožto pronajímatele, a byl-li původní pronajímatel oprávněn nájem z určitého

¹⁷⁹ „Již za předchozí právní úpravy (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, dále též jen „obč. zák.“) dospěla soudní praxe k závěru, že výpovědní důvod upravený v § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák., byl zjevně sankční povahy a jeho cílem bylo postihnout hrubé porušení povinností nájemcem bytu ...“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 7. 2021, sp. zn. 26 Cdo 266/2021)

¹⁸⁰ „Naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ, spočívajícího v porušení oznamovací povinnosti nájemce, stanovené v § 689 odst. 2 a 3 ObčZ, nelze podmiňovat tím, že takovéto jednání nájemce trvá i ke dni dání (doručení) výpovědi pronajímatele. Okolnost, že nájemce následně svoji povinnost splnil, může být významná toliko pro posouzení platnosti výpovědi z hlediska dobrých mravů.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009)

¹⁸¹ „Spočívá-li naopak výpovědní důvod v existenci určitého stavu, který sám o sobě nepředstavuje porušení povinností nájemce, musí trvat i v době dání (doručení) výpovědi (např. důvod spočívající v tom, že pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného).“ (BAJURA, 2014, op. cit. s. 50.)

¹⁸² „Nedílnost společného nájmu bytu manžely se projevuje tím, že výpověď musí být dána oběma manželům a oběma musí být také doručena. Existenci výpovědního důvodu obsaženého ve výpovědi je třeba posuzovat k okamžiku doručení výpovědi druhému z manželů.“ (Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2228/2008)

důvodu vypovědět, je ze stejného důvodu oprávněn nájem vypovědět i nový pronajímatel. ¹⁸³
Bude-li daným výpovědním důvodem neplacení nájemného, nemá na jeho existenci vliv ani skutečnost, že pohledávka původního pronajímatele na zaplacení nájemného na nového pronajímatele nepřešla. ¹⁸⁴

¹⁸³ „Nový pronajímatel vstupuje do právního postavení původního pronajímatele a přecházejí na něj práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu k bytu k okamžiku nabytí vlastnictví k bytu. Jestliže byl tedy původní pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď z určitého důvodu, může tento vzniklý výpovědní důvod využít i nový pronajímatel.“ (BAJURA, 2014, op. cit. s. 50.)

¹⁸⁴ „Okolnost, že na žalobce nepřešly dříve vzniklé pohledávky původního pronajímatele z nájemného, nemá na existenci tohoto výpovědního důvodu vliv.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 7. 1997, sp. zn. 2 Cdon 863/97)

6. Smrt nájemce

Jak uvádí důvodová zpráva, jelikož je právo nájmu právem majetkovým, není důvod, aby v případě smrti nájemce nepřecházelo na nájemcova manžela, jiného člena domácnosti či nájemcova dědice.¹⁸⁵ Nájem bytu tak patří k těm právním vztahům, který bez dalšího nezaniká smrtí ani jedné ze stran.

Úprava občanského zákoníku 1964 umožňovala přechod nájmu pouze na členy nájemcovi domácnosti, nová úprava však nově zavádí i možnost přechodu nájmu na dědice. Má se tak předejít zejména situaci, kdy je pronajímateli znemožněno s bytem nakládat bez jakékoli kompenzace. Nepřejde-li totiž nájem na člena domácnosti a není-li byt po nájemcovi smrti stále vyklizený, není ani právně volný a pronajímatel tak nemůže realizovat své vlastnické právo a potažmo inkasovat nájemné. Přejde-li však nájem na dědice, může se pronajímatel po tomto dědici domáhat zaplacení nájemného od doby smrti nájemce až do doby skončení nájmu. Dědic i pronajímatel pak mají možnost ukončit nájem výpovědí bez uvedení důvodu dle ustanovení § 2283 obč. zák. Neobjeví-li se dědic do šesti měsíců od smrti nájemce, může pronajímatel ukončit nájem vyklizením bytu dle ustanovení § 2284 obč. zák. Zároveň se pronajímatel může po dědici (který se nakonec vždy objeví, viz výklad níže) zpětně domáhat zaplacení nájemného za dobu od smrti nájemce do vyklizení předmětného bytu.

Na jednu stranu tak současná úprava i nadále chrání bytovou potřebu osob, kteří předmětný byt do smrti nájemce obývali z titulu příslušnosti k jeho domácnosti. Na druhou stranu je však i významně chráněno vlastnické právo pronajímatele. Mimo již výše uvedené je i stanovena maximální doba, po kterou musí pronajímatel zůstat v nájemním vztahu s osobou, se kterou do nájemního vztahu nevstoupil ze své vůle (§ 2279 obč. zák.).

¹⁸⁵ „Nájemní právo je právo majetkové a týká se užívání cizí věci za peníze, proto není důvod vylučovat jeho přechod na dědice pro případ, že práva a povinnosti z nájmu nepřejdou na členy nájemcovy domácnosti.“ (Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz)

6.1. Přechod nájmu

Po nájemcově smrti připadá v úvahu několik situací podle toho, zda existuje nájemcův člen domácnosti či dědic, zda jsou známi, v jaké době jsou známi a zda oni či pronajímatel mají vůli v nájmu pokračovat.

Zejména předposlední otázka bude pro další pokračování nájemního vztahu klíčová, jelikož dle ustanovení § 2284 obč. zák. nájem zaniká, není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců. A nyní již podrobněji ke všem situacím, které mohou nastat:

- a) existuje nájemcův manžel, se kterým měl nájemce společné nájemní právo k bytu ve smyslu ustanovení § 745 odst. 1 obč. zák. (a zároveň se v tomto bytě nacházela jejich společná domácnost), pak nájem nepřechází, ale nájemcem zůstane pouze tento pozůstalý manžel (§ 766 obč. zák.);¹⁸⁶ není-li takového manžela, ale
- b) existuje další nájemce, který měl se zemřelým nájemcem společný nájem ve smyslu ustanovení § 2270 obč. zák., pak nájem nepřechází, ale zůstane nájemcem tento další nájemce, jelikož nájemní vztah trvá s ohledem na ustanovení § 2209 obč. zák.;¹⁸⁷ není-li takového nájemce, ale
- c) existuje nájemcův potomek, který byl členem nájemcovi domácnosti, pak v nájmu pokračuje pouze tento potomek (§ 2280 obč. zák.); není-li takového potomka, ale
- d) existuje manžel, partner, rodič, sourozenec, snacha či zeť, který byl členem nájemcovi domácnosti, pak v nájmu pokračuje pouze tento člen domácnosti (§ 2279 odst. 1 obč. zák.); není-li takového člena domácnosti, ale
- e) existuje jiný člen nájemcovi domácnosti, pak nájem přejde na tohoto člena, souhlasí-li s tím však pronajímatel (§ 2279 odst. 1 obč. zák.); není-li takového člena domácnosti, ale

¹⁸⁶ „Jsou-li naplněny předpoklady, stává se nájemcem pozůstalý manžel. Nedochozí k dědění nájmu, neuplatní se úprava přechodu nájmu. Nájem pozůstalého manžela přestává být omezen nájmem manžela zemřelého.“ (HULMÁK, Milan. Komentář k § 766. In: HRUŠÁKOVÁ, KRÁLÍČKOVÁ, WESTPHALOVÁ a kol., 2020, op. cit., s. 452.)

¹⁸⁷ „Zánik závazku v důsledku smrti jedné ze stran je upraven v § 2009 ObčZ. Co se týče práva užívat byt, jsou společní nájemci věřiteli. Smrtí věřitele právo zanikne, bylo-li plnění omezeno jen na jeho osobu. V daném případě tak právo zaniká pouze ve vztahu k zemřelému nájemci. Naopak, jelikož právo nebylo omezeno pouze na jeho osobu, ve vztahu k druhému nájemci právo nájmu trvá. Jde tudíž pouze o relativní zánik vůči zemřelému. K absolutnímu zániku nedochází.“ (HADAMČÍK, Lukáš. Některé otázky související s úmrtím společného nájemce bytu. Právní rozhledy, 2015, č. 22, s. 785-789.)

f) existuje dědic, pak nájem přechází na tohoto dědice.

Jako poslední by v úvahu mohla připadat ještě situace, kdy neexistuje nájemcův člen domácnosti ani dědic. Taková situace však nastat nemůže, jelikož nesmíme zapomínat, že i ten nejopuštěnější nájemce bez členů domácnosti a příbuzných dědice mít bude, a tím dědicem bude stát. K otázce, zda i na stát přechází nájem, viz níže.

Okamžikem přechodu nájmu, tedy okamžikem, kdy do těchto práv a povinností vstupují, je okamžik smrti nájemce. Přejde-li nájem na člena domácnosti či na dědice, nedochází ke vzniku nové nájemní smlouvy. Člen domácnosti či dědic vstupují do práv a povinností zesnulého nájemce, tak, jak byly ujednány v původní nájemní smlouvě.

6.1.1. Přechod nájmu na člena domácnosti

Aby vůbec mohlo dojít k přechodu nájmu na člena domácnosti, musí být dle ustanovení § 2279 odst. 1 obč. zák. splněny dvě podmínky: (a) člen domácnosti, na kterého má nájem přejít, musí s nájemcem v předmětném bytě žít ke dni nájemcovy smrti; a zároveň (b) nesmí mít vlastní byt. K otázce vlastního bytu lze odkázat na pojednání o výpovědi pronajímatele dle ustanovení § 2288 odst. 2 obč. zák. Otázka „žití s nájemcem“ pak úzce souvisí se samotným pojmem domácnosti. Dle Nejvyššího soudu se o domácnost jedná, mají-li osoby tuto domácnost tvořící úmysl tvořit trvalé životní společenství. Naopak se nejedná o soužití příležitostné.¹⁸⁸

Existuje-li více členů domácnosti a všichni splňují podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně. Stane se tak v souladu s ustanovením § 2280 obč. zák., jedná-li se o potomky, nebo v souladu s ustanovením § 2279 odst. 3 obč. zák., jedná-li se o jiné členy domácnosti. Tyto osoby se pak stanou společnými nájemci ve smyslu ustanovení § 2270 obč. zák.¹⁸⁹

¹⁸⁸ „Domácnost zemřelého nájemce je ve smyslu ustanovení § 2279 odst. 1 o. z. třeba chápat jako pospolitost spolužijících osob. Musí jít přitom o soužití trvalé, úmysl založit a vést trvalé životní společenství musí být dán jak na straně nájemce bytu, tak i na straně osoby, na niž má nájem bytu přejít; stejně jako v poměrech právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 nestačí, aby taková osoba nájemci poskytovala přechodnou nebo příležitostnou pomoc v domácnosti.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3345/2019)

¹⁸⁹ „Může nastat situace, kdy členem nájemcovy domácnosti není pouze jedna osoba, ale více osob, a těchto více osob bude splňovat podmínky pro přechod nájmu. ... Vzniká tak společný nájem ve smyslu § 2270 a 2271.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2279. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 436.)

Byť bylo výše uvedeno, že přechodem nájmu vstupuje člen domácnosti či dědic do práv a povinností zesnulého nájemce, v případě člena domácnosti může dojít k jedné zásadní změně v obsahu tohoto závazku. Jednalo-li se o původně (a) o nájem na dobu neurčitou; nebo (b) o nájem na dobu určitou, kdy tato doba by neskončila dříve než uplynutím dvou let ode dne přechodu nájmu; jedná se nově o nájem na dobu určitou, kdy tato doba končí uplynutím dvou let ode dne přechodu nájmu. Neboli mnohem jednodušeji literou zákona: nájem, který přešel na člena domácnosti, skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel, tj. od smrti nájemce (§ 2279 odst. 2 obč. zák.). Z této základní premisy pak existují dvě výjimky sloužící k ochraně tzv. zranitelných osob. Jedná-li se o osobu, která je ke dni přechodu starší sedmdesáti let, nedochází k žádné změně oproti původnímu nájemnímu vztahu. V případě osoby, která je ke dni přechodu mladší osmnácti let, skončí nájem dovršením dvacátého roku života této osoby.

6.1.2. Ukončení nájmu ze strany nájemcova člena domácnosti

Jak je výše popsáno, bytová potřeba členů domácnosti je sice i po smrti nájemce chráněna. Členové domácnosti zesnulého nájemce však nemůžou být nuceni v nájmu setrávat, jelikož do tohoto nájemního vztahu nevstoupili ze své vůle. Proto může člen domácnosti do jednoho měsíce ode dne smrti původního nájemce **oznámit pronajímateli, že již nadále nehodlá v nájmu pokračovat**. Takové oznámení vyžaduje písemnou formu a – samozřejmě – musí pronajímateli dojít. Dnem dojití pak nájem zaniká.

6.1.3. Přechod nájmu na dědice

Dědicům na rozdíl od členů nájemcovi domácnosti nesvědčí právo ukončit nájem pouhým oznámení nájemci, mají však právo nájem vypovědět bez uvedení důvodu dle ustanovení § 2283 obč. zák. Nutno podotknout, že je-li dědic zároveň členem nájemcovi domácnosti, na něhož nájem přešel, užijí se pro něj ustanovení o přechodu nájmu na člena nájemcovi domácnosti.

Byť okolnosti vzniku práva nájem vypovědět budou pro pronajímatele a nájemcova dědice rozdílné, pro oba platí, že nájem mohou vypovědět s dvoutměsíční výpovědní dobou a bez uvedení důvodu.

6.2. Výpověď ze strany pronajímatele

Dle ustanovení § 2283 odst. 1 obč. zák., aby pronajímatel mohl nájem vypovědět, musí být naplněny **tři předpoklady**. Prvním z nich je pronajímatelova znalost **nájemcova úmrtí**, druhým pronajímatelova znalost skutečnosti, že **nájem nepřešel na člena domácnosti**, a třetím pronajímatelova znalost o tom, **kdo je dědicem** či správcem pozůstalosti. Dojde-li k naplnění všech tří předpokladů, má pronajímatel tři měsíce na to, aby nájem vypověděl. Tato tří měsíční lhůta počíná běžet okamžikem naplnění posledního ze tří uvedených předpokladů (resp. z logiky věci naplněním posledního ze dvou posledně uvedených).

Samozřejmě vyvstává otázka, jak se pronajímatel o předmětných skutečnostech dozví. O smrti nájemce jej s největší pravděpodobností informují pozůstalí či ostatní obyvatelé domu. Zda existuje člen či členové nájemcovi domácnosti by mělo být s ohledem na ustanovení § 2272 obč. zák. pronajímatelovi známo. Zda a na koho nájem přešel může vyplynout ze situace, být pronajímateli oznámeno či se stát předmětem soudního sporu. Otázka přechodu však nesmí být sporná.¹⁹⁰ Je-li zde dědic či správce pozůstalosti může pronajímatel zjistit od notáře, který vede řízení o nájemcově pozůstalosti.¹⁹¹

K určení nájemcova dědice pravděpodobně není třeba konečné rozhodnutí o pozůstalosti, ale postačí informace o osobách, o nichž lze mít důvodně za to, že jsou zůstavitelovými dědici, ve smyslu ustanovení § 110 zákona o zvláštních řízeních soudních.¹⁹² Kabelková a Selucká zastávají názor, že tomuto výkladu svědčí i skutečnost, že pronajímatel může nájem vypovědět i správci pozůstalosti.¹⁹³ Tomuto výkladu svědčí i skutečnost, že pravděpodobnost skončení řízení o pozůstalosti do šesti měsíců je nízká.

¹⁹⁰ „Další podmínka pro vznik práva na výpověď musí být rovněž známa a nesporná, tj. nemůže být sporu o tom, zda nájem bytu (domu) přešel na členy nájemcovy domácnosti, či nikoli. Je-li tato skutečnost sporná, právo na výpověď pronajímateli nesvědčí, resp. je podmíněno naplněním hmotněprávního předpokladu, který může být právně jistý až např. rozhodnutím soudu ve věci samé – určení, zda došlo k přechodu nájmu bytu dle § 2279, či nikoli.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2283. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 445.)

¹⁹¹ O jakého konkrétního notáře se jedná může pronajímatel zjistit, zná-li nájemcovo datum narození a alespoň soudní obvod, ve kterém se měl nájemce evidovat místo trvalého pobytu (viz § 98 ZŘS) – z rozvrhu řízení o pozůstalosti (zveřejňovaného na internetových stránkách Notářské komory České republiky) pak zjistí, který notář by měl toto pozůstalostí řízení vést.

¹⁹² „Účastníky jsou ti, o nichž lze mít důvodně za to, že jsou zůstavitelovými dědici; má-li dědictví připadnout státu proto, že nedědí žádný dědic ani podle dědické smlouvy nebo závěti, ani podle zákonné dědické posloupnosti, a hledí-li se na stát, jako by byl zákonný dědic, je účastníkem pouze stát.“ (Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, § 110)

¹⁹³ „Nicméně notář pravděpodobně může sdělit pronajímateli skutečnost, které osoby ve smyslu § 110 odst. 1 věty první ZŘS jsou účastníky řízení, a proto jsou považovány za dědice. Lze pravděpodobně dovozovat, že tato skutečnost je dostatečným naplněním podmínky „kdo je nájemcovým dědicem“, a to i vzhledem k tomu,

Je však nutno podotknout, že zákon nemluví o správci pozůstalosti, ale o osobě, která pozůstalost spravuje. Spravovat pozůstalost totiž může nejen správce pozůstalosti (ať již povoláný zůstavitelem dle ustanovení § 1556 obč. zákoníku či jmenovaný dle ustanovení § 157 zákona o zvláštních řízeních soudních), ale i vykonavatel či dědic. Je-li dědiců více, spravují pozůstalost společně. Mohou se rovněž dohodnout, že pozůstalost bude spravovat pouze jeden z nich či pouze někteří z nich. Nabízí se tak otázka, vůči komu má pronajímatel nájem vypovědět, jsou-li účastníky řízení dědic i správce pozůstalosti či vykonavatel? A jak tomu bude, je-li více dědiců a pouze jeden z nich vykonává správu pozůstalosti, či pouze jednomu byla přidělena ta část pozůstalosti představující předmětný byt? Může pak pronajímatel podat výpověď vůči komukoliv z nich, nebo přednostně vůči tomu, kdo pozůstalost spravuje?

Tak či onak může být taková výpověď napadena obrannou žalobou dle ustanovení § 2290 obč. zák., přičemž soud bude zkoumat zejména počátek zmíněné tříměsíční lhůty a zda byla dodržena.¹⁹⁴

že pronajímatel může vypovědět nájem i vůči správci pozůstalosti.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2283. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 445.)

¹⁹⁴ „I v případě výpovědi z nájmu bytu podle § 2283 odst. 1 o. z. se může nájemce domáhat přezkoumání její oprávněnosti soudem (§ 2290 o. z.). Protože otázka naplněnosti výpovědního důvodu zde nepřichází v úvahu, bude soud v tomto řízení z pohledu oprávněnosti výpovědi zkoumat, zda byly splněny zákonem formulované předpoklady pro počátek běhu tříměsíční lhůty k ukončení nájemního vztahu výpovědí a zda pronajímatel tuto lhůtu dodržel.“ (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1984/2018)

6.3. Výpověď ze strany nájemcova dědice

Předpoklady, za kterých může nájem vypovědět nájemcův dědic, na nějž nájem přešel, jsou rovněž jeho znalost **nájemcova úmrtí** jakož i znalost skutečnosti, že **nájem nepřešel**, nadto však i nájemcova znalost vlastního **dědického práva** (§ 2283 odst. 2 obč. zák.). Pro nájemcova dědice stanovuje zákon lhůtu přísnější, když výpověď z nájmu může podat do tří měsíců ode dne splnění posledního z uvedených předpokladů, nejpozději však do šesti měsíců od smrti nájemce. Nájemcův dědic tak má vedle lhůty subjektivní stanovenou i lhůtu objektivní.

Tak jako pronajímatel může nájem vypovědět i tomu kdo spravuje pozůstalost, může ten, kdo spravuje pozůstalost, vypovědět nájem pronajímateli, a to za stejných podmínek jako nájemcův dědic.

6.4. Stát jako dědic

Byť z dikce ustanovení § 1635 obč. zák. je nepochybné, že v případě odúmrti se na stát hledí jako na zákonného dědice, otázka, zda na něj přejde i nájem bytu, zůstává sporná. Dle některých autorů nájem bytu na stát přejít nemůže, jelikož stejně jako právnická osoba nemá bytovou potřebu.¹⁹⁵

Jiní autoři však zastávají názor, že přechodu nájmu na stát nic nebrání. Jelikož však stát nemá bytovou potřebu, nájem bytu se přechodem na stát stane nájmem obecným ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. obč. zák.¹⁹⁶ Pronajímatel by pak při výpovědi měl postupovat dle ustanovení § 2229 a 2231 obč. zák.¹⁹⁷

¹⁹⁵ „Jestliže nájem nepřešel na členy nájemcovy domácnosti a pokud zůstavitel (nájemce) neměl ani žádné dědice, nájem zůstavitelovou smrtí zaniká.“ (SVOBODA, Jiří, KLIČKA, Ondřej. 6.2.2 [Přechod nájmu, neexistovalo-li společné nájemní právo manželů]. In: SVOBODA, Jiří, KLIČKA, Ondřej. Dědické právo v praxi. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 142.)

¹⁹⁶ „Relevantní otázkou je, zdali může stát nabýt právo nájmu bytu (domu) děděním, když mu nesvědčí potřeba lidsky důstojného bydlení, tj. jako právnická osoba nemůže uspokojovat potřebu bydlení (bytovou potřebu), protože žádnou nemá ... Bud' bychom mohli připustit, že takové právo nabýt může a okamžikem změny povahy subjektu se právo nájmu bytu (domu) automaticky změni na právo obecného nájmu ..., nebo bychom mohli dovozovat, že vzhledem k povaze subjektu – dědice, je taková univerzální sukcese vyloučena. Z dikce obč. zák. dle našeho názoru žádné omezení stran dědění práva nájmu bytu (domu) nevyplývá, a proto se spíše přikláníme k prvnímu řešení, tj. že právo nájmu bytu může zdědit jakýkoli dědic, ať už jím bude člověk, právnická osoba či stát.“ (SELUCKÁ, Markéta. In: SELUCKÁ, HADAMČÍK, 2015, op. cit. s. 182)

¹⁹⁷ „Vzhledem ke koncepci nájmu bytu (domu) na tezi „k zajištění bytových potřeb“ ... lze mít za to, že v okamžiku, kdy právnická osoba (a tedy i stát) zdědí právo nájmu bytu, modifikuje se nájem bytu ... na nájem obecný ... V takovém případě by měl pronajímatel postupovat dle § 2229 a 2231, tj. neměl by postupovat dle § 2284.“ (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. Komentář k § 2284. In: HULMÁK a kol., (§ 2055–3014), 2014, op. cit., s. 448.)

Dle autorky této práce svědčí druhému výkladu zamýšlený záměr zákonodárce ochránit vlastnické právo pronajímatele. Přejde-li totiž nájem na stát, bude se po něm pronajímatel moci domáhat nájemného za dobu od smrti nájemce. V opačném případě pronajímateli nikdo nenahradí nájemné za dobu, kdy byt nemohl vyklidit, jelikož nevěděl, kdo je nájemcovým dědicem.

Z logiky věci lze usuzovat, že co bude platit pro stát, bude platit i pro jakoukoliv právnickou osobu.

Závěr

Na tomto místě nastává prostor k bilancování a tak se sluší položit si otázku, zda tato práce dostala svým cílům, které si v úvodu vytyčila.

V první kapitole bylo po krátkém římskoprávním pojednání o počátku institutu nájmu celkem zevrubně pojednáno o tom, jakou roli v institutu nájmu, zejména v otázce výpovědi z něj, sehrává ochrana slabší smluvní strany, ochrana vlastnického práva a jejich vzájemný vztah. Pojednáno bylo rovněž o základních vlastnostech nájmu, zejména však bylo poukázáno na specifické vlastnosti nájmu bytu.

Kapitola pojednávající obecně o výpovědi z nájmu bytu snad dostatečně zanalyzovala veškeré premisy vycházející z obecných ustanovení o nájmu bytu, přičemž akcentována byla zejména skutečnost, jak je možnost výpovědi podmiňována jedním ze základních atributu nájmu – tj. dočasností. Kapitola nám tak podává obraz výpovědi jakožto jednostranného právního jednání směřujícího k ukončení závazku s účinky *ex nunc*. V mezích nájemního vztahu pak možnost závazek vypovědět závisí na tom, zda je jeho dočasnost dána ujednanou dobou, či zda naopak má být úlohou výpovědi tento aspekt dočasnosti naplnit. Nelze však opomenout, že zákonná východiska zde stále podléhají vůli a ujednání stran. Závěrem kapitoly je nastíněna klíčová problematika této práce, a to sice zákonné důvody výpovědi. Tuto problematiku lze shrnout jako odpověď zákona na situace, kdy nelze po jedné straně spravedlivě požadovat, aby v nájmu setrvala.

Úvodem do problematiky výpovědi z nájmu bytu se stala kapitola třetí, kterážto naznačila, jak řečené premisy ob stojí ve světle speciálních ustanovení o nájmu bytu. Dozvídáme se zde, že v důsledku ochrany nájemce vykazuje úprava výpovědi z nájmu bytu daleko vyšší míru kogentnosti. Jelikož je úprava nájmu bytu ve vztahu k úpravě obecného nájmu úpravou zvláštní, má tak přednost, zároveň však ani nevylučuje použití obecných ustanovení o nájmu tam, kde zvláštní úprava mlčí a její povaha to nevylučuje. Samotná úprava nájmu bytu nad rámec obecné úpravy proto reflektuje jak situace nežádoucí (a tedy přináší vlastní zákonné důvody výpovědi), tak i situace, ke kterým v právních vztazích zkrátka dochází (a tedy upravuje možnost vypovědět nájem v případě smrti nájemce). V této kapitole najdeme i nástin toho, která konkrétní ustanovení o obecném nájmu budou relevantní v otázce výpovědních důvodů v případě nájmu bytu.

Čtvrtá a pátá kapitola byly věnovány samotnému jádru dané problematiky – tedy výpovědním důvodům, nejprve na straně nájemce, poté na straně pronajímatele.

V případě výpovědních důvodů nájemcových se v členění kapitoly výrazně promítl již řečený prvek dočasnosti nájmu, resp. variace této dočasnosti. Samostatná podkapitola byla věnována možnosti ukončení nájmu v případě změny okolností. V podkapitole o výpovědi bez výpovědní doby byly podrobně rozebrány konkrétní důvody, pro které nájemce může nájem okamžitě ukončit. Tyto důvody byl analyzovány co do otázky skutkové a právní, zejména s ohledem na dostupnou judikaturu. Závěrem kapitoly bylo pojednáno o otázce nutnosti trvání výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi.

Poznatky čtvrté kapitoly pak můžeme shrnout tak, že nájemce má právo nájem vypovědět bez důvodu v případě doby neurčité, a z důvodu změny okolností v případě doby určité. Nadto má vždy ještě právo vypovědět nájem z důvodu závažných vad bytu (ať již faktických či právních) nebo zvláště závažného porušení povinností pronajímatele.

Navazující pátá kapitola se stejně důsledně věnovala důvodům, pro které může nájem ukončit pronajímatel. Do struktury této kapitoly se naopak promítl charakter výpovědních důvodů. První podkapitola podrobně zkoumala důvody týkající se okolností nikoliv na straně pronajímatele – tedy chování nájemce a veřejný zájem. Druhá podkapitola se naopak důkladně věnovala výpovědním důvodům spočívajícím v okolnostech ležících na straně pronajímatele, tedy bytové potřebě pronajímatele, jeho manžela a rodiny. Třetí podkapitola zabývající se okamžitou výpovědí pak v podstatě popisovala, jak některé výpovědní důvody uvedené v podkapitole první mohou dosáhnout takové intenzity, že lze nájem ukončit okamžitě. Poslední podkapitola pak celou kapitolu uzavřela rekapitulací problematiky trvání výpovědního důvodu.

Lze tak uzavřít, že pronajímatel může vypovědět nájem uzavřený na dobu neurčitou z důvodu bytové potřeby své či bytové potřeby svých blízkých, a dále bez rozdílu určitosti doby v případě závažného chování nájemce (a v některých případech i bez výpovědní doby) či z důvodu veřejného zájmu.

Poslední kapitolu autorka věnovala výpovědi v případě smrti nájemce. Lze v ní najít analýzu přechodu nájmu na člena domácnosti jakož i na dědice, na což již navazují podkapitoly o výpovědi ze strany pronajímatele a o výpovědi ze strany nájemce. Kapitola je završena pojednáním o státu jako dědici optikou možnosti ukončení nájmu, který na stát jako na dědice

přešel. Závěrečnou kapitolu tedy můžeme shrnout tak, že po smrti nájemce je chráněna bytová potřeba členů nájemcovy domácnosti, ale i vlastnické právo pronajímatele. Ochrana členů domácnosti zesnulého nájemce se projevuje přechodem nájmu, jehož podmínky jasně vymezuje zákonná úprava. Ochrana vlastnické práva pronajímatele se na druhé straně projevuje ohraničenou dobou trvání nájmu, který přešel, a dále možností pronajímatele vypovědět nájem, který nepřešel.

Autorka této práce věří, že výše uvedeným dostála cíle co nejdůkladněji rozebrat obsáhlou problematiku důvodů výpovědi z nájmu bytu. Má za to, že nemalá pozornost byla věnována soudní praxi v této věci, když judikatura byla zahrnuta všude tam, kde to bylo možné. Rovněž byly předestřeny rozdílné názory k otázkám, ve kterých se odborníci doposud neshodnou.

Samozřejmě i nadále zůstávají některé otázky nezodpovězené, je však třeba zdůraznit, že tato práce si neklade za cíl vyřešit veškeré problémy, které se v teorii i praxi objevují.

Z celé práce lze dle autorky dojít k závěru, že současná zákonná úprava je poměrně přísná k pronajímateli, což v praxi vede k tomu, že pronajímatelé uzavírají nájemní smlouvy pouze na 1 rok. Dle autorky nelze zcela říci, že byt docházelo k obcházení zákona, nemusíme se však báti přiznat, že tato situace v důsledku vede spíše k oslabení ochrany nájemce. Mezi odbornou veřejností jsou tak již diskutovány možné změny např. v podobě možnosti uzavřít nájemní smlouvu na dobu 1 roku pouze několikrát za sebou, s tím že poté již musí být nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou.

Situaci tedy lze shrnout tak, že byť záměr zákonodárce chránit zájmy nájemce co do nemožnosti svévolného ukončení nájmu stran pronajímatele je více než chvályhodný a odpovídá hodnotám chráněným samotnou ústavou, v praxi úprava svému záměru ne zcela dostává a bude na místě se v budoucnu pokusit cíle dosáhnout jinými způsoby.

SEZNAM A POUŽITÝCH ZDROJŮ

1. Seznam použité literatury

BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod práv povinností podle nového občanského zákoníku*. Olomouc: ANAG, 2014. 184 s. ISBN 978-80-7263-901-4.

BARTOŠEK, Milan, ZPĚVÁK, Karel, ed. *Encyklopedie římského práva*. Praha: Panorama, 1981. Pyramida (Panorama).

BEZOUŠKA, Petr, PIECHOWICZOVÁ, Lucie. *Nový občanský zákoník – nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013. 376 s. ISBN 978-80-7263-819-2.

BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu). Aktuální otázky. Srovnávací komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 88 s. ISBN 978-80-7598-093-9.

DOLEŽAL, Marek, JIRSA, Jaromír, NOVOTNÝ, Michal, TRÁVNÍKOVÁ, Blanka a kolektiv autorů. *Občanský zákoník - Komentář s judikaturou. Svazek XII - Závazky z právních jednání (§ 2055 - 2893)*. Ostrava: CODEXIS publishing, 2018. ISBN 978-80-7624-006-3. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

GAŇO, Jiří, JIRSA, Jaromír, ZOUBEK, Hynek a kolektiv autorů. *Občanský zákoník - Komentář s judikaturou. Svazek XI - Závazky - obecná část (§ 1721 - 2054)*. Ostrava: CODEXIS publishing, 2018. ISBN 978-80-7624-005-6. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

HRUŠÁKOVÁ, Milana, KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka, WESTPHALOVÁ, Lenka a kol. *Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975). 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2020, 1250 s. ISBN 978-80-7400-795-8.

HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, 1335 s. ISBN 978-80-7400-535-0 IV.

- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8.
- KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, 616 s. ISBN 978-80-7400-524-4.
- KINCL, Jaromír, SKŘEJPEK, Michal, URFUS, Valentin. *Římské právo*. Dot. 2. dopl. a přeprac. vyd. (C.H. Beck dot. 1. vyd.). Praha: C.H. Beck, 1997.
- KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, 288 s. ISBN 978-80-7502-135-9.
- LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, 2400 s. ISBN 978-80-7400-529-9.
- SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, 264 s. ISBN 978-80-7478-837-6.
- SVOBODA, Jiří, KLIČKA, Ondřej. *Dědické právo v praxi*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, 408 s. ISBN 978-80-7400-266-3.
- ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 2321 s. ISBN 978-80-7400-108-6.
- ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1700 s. ISBN 978-80-7478-369-2.
- TARABA, Milan, VESELÁ, Lenka. *Rádce nájemníka bytu*. 8. vyd. Praha: Grada Publishing, 2015. ISBN 978-80-247-5030-9. Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.
- TINTĚRA, Tomáš, PODRAZIL, Petr, PETR, Pavel. *Základy závazkového práva*. 1. díl. Praha: Leges, 2016, 288 s. ISBN 978-80-7502-124-3.

TINTĚRA, Tomáš, PETR, Pavel a kol. *Základy závazkového práva*. 2. díl. Praha: Leges, 2017, 272 s. ISBN 978-80-7502-168-7.

2. Zahraniční prameny

BLAHO, Peter, HARAMIA, Ivan, ŽIDLICKÁ, Michaela. *Základy rímskeho práva*. Bratislava: MANZ, 1997. ISBN 80-85719-07-X.

DOMINGO, Rafael. *Roman law: an introduction*. New York, NY: Routledge, 2018. 252 s. ISBN-13: 978-0815362777.

RIGGSBY, Andrew M. *Roman law and the legal world of the Romans*. New York: Cambridge University Press, 2010. 295 s. ISBN-13: 978-0521867511.

3. Seznam použitých právních předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

Zákon č. 40/2009 Sb., Trestní zákoník

Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních

4. Seznam použité judikatury

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 29. 4. 1994, sp. zn. 2 Cdo 45/94

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 7. 1997, sp. zn. 2 Cdon 863/97

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 13. 2. 2001, sp. zn. 26 Co 513/99

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

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2357/99

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1325/2005

Nález Ústavního soudu ze dne 28. 3. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1424/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2071/2005

Nález Ústavního soudu ze dne 31. 1. 2007, sp. zn. I. ÚS 687/05

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

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

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 2009, sp. zn. 26 Cdo 5335/2008

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2017, sp. zn. 26 Cdo 5679/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4848/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4342/2017

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2018, sp. zn. 8 Tdo 1159/2017

Usnesení Ústavního soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3296/18

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1984/2018

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 4. 2019, sp. zn. 26 Cdo 4134/2018

Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 10. 7. 2019, sp. zn. 26 C 124/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3345/2019

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2041/2020

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2021, sp. zn. 26 Cdo 3670/2020

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2021, sp. zn. 26 Cdo 588/2020

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 7. 2021, sp. zn. 26 Cdo 266/2021

Rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 22. 10. 2021, sp. zn. 36 C 135/2021-37

5. Seznam odborných článků

GÜRLICH, Richard. Nájemní smlouva – ustanovení o nájmu bytu a domu III.. Novinky z rekodifikace - advokátní kancelář GÜRLICH & Co., 2013, č. 19, s. 1.

HADAMČÍK, Lukáš. Některé otázky související s úmrtím společného nájemce bytu. Právní rozhledy, 2015, č. 22, s. 785-789.

HULMÁK, Milan, BEZOUŠKA, Petr. *Výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby*. Právní rozhledy. 2017, č. 20, s. 704–709.

KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. Bulletin advokacie, 2014, č. 5, s. 19-21.

SVATOŇOVÁ, Eva. Výpovědní důvody nájmu bytu bez výpovědní doby (dle o. z. a BGB). Bulletin advokacie, 2014, č. 7-8, s. 42-46.

6. Seznam ostatních zdrojů

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

Důvody výpovědi z nájmu bytu

Abstrakt

Rigorózní práce se podrobně věnuje důvodům, pro které lze vypovědět nájem, a to jak stran nájemce tak pronajímatele. Práce je členěna do šesti kapitol, z čehož první kapitola je věnována historickým a obecným pojednáním o nájmu, zejména je však kladen důraz na východiska úpravy nájmu bytu, tj. ochrana slabší smluvní strany a ochrana vlastnického práva. Rovněž je věnován prostor základním charakteristikám nájmu bytu.

Druhá kapitola se zabývá výkladem o výpovědi z nájmu dle obecných ustanovení o nájmu, zejména pak prvkem dočasnosti a jeho vlivem na možnost nájem vypovědět. Třetí kapitola popisuje již výpověď z nájmu bytu a vztah obecné úprav k zvláštní úpravě nájmu bytu.

Samotné výpovědní důvody jsou podrobně analyzovány v kapitole čtvrté a páté. Výpovědním důvodům na straně nájemce je věnována právě kapitola čtvrtá, která se postupně věnuje možnosti vypovědět nájem na dobu určitou či naopak neurčitou a následně zákonným výpovědním důvodům. Ty jsou konkrétně rozebrány v podkapitolách o výpovědi pro změnu okolností a o výpovědi bez výpovědní doby. Pojednáno je i o otázce trvání výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi.

Pátá kapitola pokračuje s rozбором konkrétních výpovědních důvodů, tentokrát však na straně pronajímatele. První podkapitola popisuje důvody spočívající v chování nájemce a veřejném zájmu. Druhá podkapitola pak zkoumá vypovězení nájmu z důvodu bytové potřeby pronajímatele, jeho manžela či rodiny. Poslední podkapitola je opět věnována problematice trvání výpovědního důvodu.

Práce je uzavírána kapitolou zabývající výpovědí v případě smrti nájemce. Rozebrán je přechod nájmu, možnost výpovědi a postavení státu jako dědice.

Zdroji práce je zejména komentářová literatura a judikatura. Cílem práce však nebyl pouhý popis právní úpravy a relevantní judikatury, ale skutečná hloubková analýza veškerých jednotlivých specifik a úskalí výpovědních důvodů.

Klíčová slova

nájem, byt, výpověď

Reasons for notice of termination of the residential lease

Abstract

The thesis deals in detail with the reasons for which the lease can be terminated, both by the tenant and the landlord. The work is divided into six chapters, of which the first chapter is devoted to historical and general treatises on the lease, but especially emphasis is placed on the basis of the residential lease, ie protection of the weaker party and protection of property rights. Space is also devoted to the basic characteristics of residential lease.

The second chapter deals with the termination of the lease according to the general provisions on the lease, especially the element of temporality and its impact on the possibility of terminating the lease. The third chapter describes the termination of the residential lease and the relationship of the general regulation to the special regulation of the residential lease.

The reasons themselves are analysed in detail in Chapters Four and Fifth. The fourth chapter is devoted to the reasons for termination on the part of the tenant, which gradually deals with the possibility of terminating the lease for a definite or indefinite period, and subsequently to the legal reasons for termination. These are specifically discussed in the subchapters on termination for change of circumstances and on termination without notice. The question of the duration of the reason for termination at the time of delivery of the notice is also discussed.

The fifth chapter discusses the reasons for termination, but this time on the part of the landlord. The first subchapter describes the termination for the tenant's behaviour and the public interest. The second then examines the termination due to the housing needs of the landlord, his spouse or family. The last is again devoted to the duration of the reason for termination.

The thesis concludes with a chapter dealing with termination in the event of the tenant's death. The transfer of rent, the termination and the position of the state as the heir are discussed.

The sources of the work are mainly commentary literature and case law. However, the aim of the work was not just a description of the legislation and relevant case law, but a real in-depth analysis of all the individual specifics and pitfalls of dismissal reasons.

Key-words

lease, apartment, notice of termination