

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

**Právnická fakulta**

Katedra občanského práva

**Komparace zániku nájmu bytu v českém a  
německém právu**

Rigorózní práce

**Ing. Mgr. Petra Kutková, LL.M.**

Konzultant rigorózní práce:

Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Praha, prosinec 2013

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně a že jsem v ní vyznačila všechny prameny a literaturu, z nichž jsem čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým. Prohlašuji, že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne .....

Podpis .....

# Obsah

Úvod.....	5
1. Nájemní vztah k bytu .....	7
1.1. Charakter nájemních vztahů k bytu.....	7
1.2. Systematika právní úpravy .....	8
1.3. Vznik nájemních vztahů k bytu.....	9
1.3.1. Nájemní smlouva.....	10
1.3.2. Náležitosti nájemní smlouvy .....	13
1.3.3. Doba nájmu .....	16
1.3.4. Forma nájemní smlouvy.....	18
1.3.5. Strany nájemní smlouvy.....	19
2. Zánik nájmu bytu .....	22
2.1. Absolutní a relativní zánik nájmu bytu .....	22
2.2. Způsoby absolutního zániku nájmu bytu .....	23
2.3. Způsoby relativního zániku nájmu bytu.....	25
3. Absolutní zánik nájmu bytu .....	27
3.1. Zánik nájmu bytu dohodou .....	27
3.1.1. Forma dohody o ukončení nájmu bytu.....	28
3.1.2. Strany dohody o ukončení nájmu bytu.....	30
3.1.3. Obsah dohody o ukončení nájmu bytu.....	32
3.2. Zánik nájmu bytu uplynutím doby .....	33
3.2.1. Vymezení doby nájmu - nájem na dobu určitou .....	35
3.2.2. Nájem bytu na dobu výkonu určité práce.....	37
3.2.3. Rozvazovací podmínka .....	40
3.2.4. Obnovování nájmu bytu po uplynutí sjednané doby nájmu.....	42
3.3. Výpověď z nájmu bytu.....	45
3.3.1. Charakter a obsahové náležitosti výpovědi .....	47
3.3.2. Forma výpovědi.....	53
3.3.3. Doručování výpovědi .....	54
3.3.4. Výpovědní lhůta .....	61
3.3.5. Částečná výpověď z nájmu bytu .....	65
3.3.6. Srovnání vybraných výpovědních důvodů .....	67

3.3.6.1.	Výpověď pro porušování povinností nájemce .....	67
3.3.6.2.	Výpověď pro potřebu pronajímatele nebo jemu blízkých osob .....	73
3.3.6.3.	Výpověď pro potřebu oprav bytu .....	82
3.3.7.	Výpověďní důvody spadající pod generální klauzuli.....	90
3.3.8.	Obrana nájemce proti udělené výpovědi .....	92
3.3.8.1	Neplatná výpověď z nájmu bytu .....	93
3.3.8.2	Možnost setrvání nájemce v bytě po uplynutí výpovědní lhůty.....	98
3.3.9.	Okamžitá výpověď z nájmu bytu .....	106
4.	Relativní zánik nájmu bytu .....	116
4.1.	Přechod nájmu bytu v důsledku smrti nájemce.....	117
4.1.1.	Přechod nájmu bytu na právní nástupce vymezené zákonem .....	118
4.1.2.	Přechod nájmu bytu na nájemcovy dědice .....	128
4.2.	Změna vlastnického práva k bytu či domu.....	130
	Závěr.....	135
	Seznam použitých zkratk.....	139
	Seznam použité literatury.....	140
	Summary .....	145

# Úvod

Bydlení představuje jednu z nejdůležitějších lidských potřeb. Právo na bydlení je proto řazeno mezi základní lidská práva, jejichž ochrana je v moderních společnostech zajišťována četnými národními i mezinárodními právními předpisy. Ačkoli v české právní úpravě není právo na bydlení výslovně zmíněno, neboť Listina základních práv a svobod garantuje pouze ochranu vlastnictví a nedotknutelnost obydlí, je toto právo chráněno několika mezinárodními dokumenty, jimiž je Česká republika vázána. Mezi ně patří například Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech, který v čl. 11 zaručuje „*právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnující v to dostatečnou výživu, šatstvo a byt.*“ Ochranu práva na bydlení obsahuje v čl. 25 i Všeobecná deklarace lidských práv OSN, jež garantuje „*právo každého na takovou životní úroveň, která by byla s to zajistit jeho zdraví a blahobyt i zdraví a blahobyt jeho rodiny, počítajíc v to zejména výživu, šatstvo, byt a lékařskou péči, jakož i nezbytná sociální opatření.*“ Podobná ustanovení bychom našli například v Evropské sociální chartě či v Listině základních práv Evropské Unie, která se po přijetí Lisabonské smlouvy k 1.12.2009 stala plnohodnotnou součástí evropského právního řádu.<sup>1</sup>

Nájem bytu představuje významný prostředek uspokojování bytových potřeb člověka. Podstata nájemního vztahu spočívá v přenechání bytu pronajímatelem nájemci na dobu určitou či bez stanovení doby užívání za sjednanou úplatu. Pronajímatel tak umožňuje nájemci realizovat jeho bytovou potřebu. Tento charakter nájemního vztahu však způsobuje střet uvedeného práva nájemce na bydlení s vlastnickým právem pronajímatele, který může v praxi přinášet nemalé potíže. Úkolem zákonodárce je vytvořit takovou právní úpravu, jež by zaručovala nerušený výkon obou práv. Je třeba nastavit rozumná pravidla, která by zamezila přílišnému utiskování nájemce ze strany pronajímatele a která by zároveň neomezovala práva pronajímatele jako vlastníka. Právě zánik nájmu bytu je oblastí, kde se tento střet projevuje nejvíce.<sup>2</sup>

Cílem této práce je porovnat, jak se s tímto problémem vyrovnal český a německý zákonodárce, jaká práva a povinnosti stranám v souvislosti se zánikem nájmu bytu vymezují, jaké instituty k ochraně nájemce jako slabší strany nájemního vztahu využívají a jaké

---

<sup>1</sup> Kutková, P., Zánik nájmu bytu, Praha 2010, s. 6. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>2</sup> Ibid.

postavení stranám ve svém právním řádu přiznávají. Vzhledem k tomu, že již zanedlouho nabude účinnosti nový český občanský zákoník (dále jen „NOZ“), který se zásadním způsobem dotkne i nájmu bytu, a to dle jeho přechodných ustanovení dokonce i nájemních vztahů již existujících, je v této práci věnována značná pozornost i této nastupující právní úpravě. Nicméně s ohledem na to, že datum účinnosti nového kodexu občanského práva bylo dlouhou dobu diskutováno a až donedávna nebylo jisté, zda nebude jeho účinnost ještě posunuta, vychází tato práce primárně z ještě stále účinné stávající právní úpravy zániku nájmu bytu v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“). Ta je komparována s německou úpravou zániku nájmu bytu obsaženou v německém občanském zákoníku, *Bürgerliches Gesetzbuch* (dále jen „BGB“). Budoucí právní úprava pak vstupuje do této komparace většinou jako třetí prvek vymezující se jak oproti stávající právní úpravě české, tak právní úpravě německé, již se v mnohých ohledech podobá dokonce významněji než úpravě, kterou má od 1.1.2014 nahradit. K podrobnějšímu popisu nové české právní úpravy je přitom přistupováno zejména v těch případech, kdy se tato podstatnou měrou odlišuje právě od stávající úpravy nájmu bytu.

Je nutno podotknout, že s ohledem na čerstvost nové právní úpravy není v současnosti ještě k dispozici dostatek odborných publikací, které by se jednotlivým problémům a novým institutům do hloubky věnovaly. Avšak vzhledem k tomu, že zákonodárce při tvorbě nového občanského zákoníku zásadním způsobem vycházel právě z německé právní úpravy nájmu bytu, která je v této práci velmi podrobně zpracována, lze se při úvahách o fungování nového českého bytového práva opřít právě o tuto zahraniční předlohu. Pokud jde o ty části nové právní úpravy, které se obsahově, a často i formulačně, shodují se stávající právní úpravou českou, dá se předpokládat, že v mnohých ohledech se bude nadále vycházet z odborných publikací k této stávající úpravě. Stejně tak lze předpokládat využití nezanedbatelné části aktuální soudní judikatury. Je však třeba upozornit na to, že nová právní úprava nájmu bytu obsahuje i nemalé množství nových institutů a neurčitých právních pojmů, které bude nutno vymezit právě skrze rozhodovací praxi. Proces tvorby a ustálení judikatury je však záležitostí dlouhodobou, a proto v současné době nezbyvá než poukazovat právě na zahraniční právní úpravy, které jsou svou povahou či jednotlivými instituty nastupující právní úpravě blízké a jejichž rozvinutá judikturní praxe by mohla být určitým vodítkem při rozhodování podobných případů na našem území. Pevně proto věřím, že by tato práce mohla být v tomto ohledu pro budoucí praxi přínosem.

# 1. Nájemní vztah k bytu

Před zahájením bližšího popisu zániku nájmu bytu ve vybraných dvou právních řádech a srovnání jednotlivých způsobů ukončení nájmu bytu v tuzemsku a za hranicemi naší republiky je třeba nejprve přiblížit charakter a způsob vzniku nájemních vztahů v obou komparovaných právních řádech. Pro bližší orientaci v úpravě těchto závazkových právních vztahů bude uvedena rovněž systematika nájemního práva v České republice a Německu.

## 1.1. Charakter nájemních vztahů k bytu

Nájem bytu má jak v českém, tak německém právním řádu mezi nájemními vztahy poměrně specifický charakter. Je totiž v obou zemích koncipován jako tzv. **nájem chráněný**. Způsobem úpravy nájemního vztahu k bytu je vyrovnáváno přirozené nerovné postavení jedné ze stran nájemního vztahu - nájemce.

Chráněný charakter nájmu bytu je patrný již ze samotného znění **českého občanského zákoníku**, který v § 685 odst. 3 výslovně stanoví, že „*Nájem bytu je chráněn (...)*“. K ochraně nájemce přispívá v českém prostředí zejména povinnost pronajímatele specifikovat ve výpovědi z nájmu bytu důvod udělení výpovědi, jež se musí shodovat s některým z taxativně vymezených výpovědních důvodů uvedených v zákoně. U některých výpovědních důvodů dokonce zákon vyžaduje k podání výpovědi přivolení soudu. Oproti tomu nájemce může při zachování řádné výpovědní lhůty vypovědět nájem bytu kdykoli, aniž by musel uvádět důvody, které ho k tomu vedly. Pozice nájemce je ve stávajícím občanském zákoníku dále posílena institutem tzv. bytových náhrad, které se uplatní u vybraných výpovědních důvodů a které spočívají v povinnosti pronajímatele obstarat nájemci při výpovědi z nájmu náhradní bydlení. K ochraně nájemce přispívá rovněž velmi kogentní charakter norem upravujících nájem bytu.<sup>3</sup>

Na tomto místě je však nutno upozornit na současný trend v úpravě nájmu bytu v České republice, který v poslední době vede ke stále většímu posilování pozice pronajímatele. Tento trend odstartovala novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 132/2011 Sb. ze dne 3. května 2011 (dále jen „Novela OZ“), která mimo jiné zavedla další povinnosti nájemců,

---

<sup>3</sup> Korecká V., Nájem bytu: (komentář k Občanskému zákoníku, §§ 685 až 716 a § 719), Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 7-8

jejichž porušení může vést k výpovědi pronajímatele pro hrubé porušení povinností, a omezila případy, ve kterých je pronajímatel povinen obstarat nájemci náhradní byt. Pro výpovědní důvody spočívající v porušení povinností na straně nájemce pak byla omezena doba povinného poskytnutí přístřeší na pouhých 6 měsíců.

Na tento trend následně navázali i autoři **nového občanského zákoníku**, který nabude účinnosti 1.1.2014. Nová kodifikace občanského práva již s výše uvedeným institutem bytových náhrad nepočítá. Významnou novinkou v oblasti zániku nájmu bytu je pak zavedení možnosti okamžité výpovědi z nájmu bytu v důsledku hrubého porušení povinností nájemce. I přes výše uvedené si však nájem bytu v České republice do budoucna zachová svůj chráněný charakter, neboť základní kámen ochrany nájemců, kterým je omezení pronajímatele při ukončení nájmu bytu výpovědními důvody, zůstává nedotčen.<sup>4</sup>

Stejně jako v České republice, jsou i v **Německu** nájemci bytů chráněni prostřednictvím povinnosti pronajímatelů specifikovat přesný důvod výpovědi, jenž musí splňovat definici tzv. *oprávněného zájmu* vymezeného německým občanským zákoníkem. Oproti české právní úpravě přináší ta německá ještě další dva zajímavé způsoby ochrany nájemců. Jsou jimi omezení možnosti uzavřít nájemní smlouvu k bytu na dobu určitou a úprava přesných pravidel pro zvyšování nájemného.<sup>5</sup>

## 1.2. Systematika právní úpravy

Právě s ohledem na zvláštní chráněný charakter nájmu bytu vyvstala v obou vybraných právních řádech potřeba vyčlenit tento institut mimo obecnou úpravu nájemní smlouvy a zohlednit v rámci zvláštní úpravy některá jeho specifika a prostředky sloužící k ochraně nájemců.

V **českém občanském zákoníku** byla zvláštní ustanovení o nájmu bytu zařazena pod §§ 685 až 716, které plynule navazují na obecnou úpravu nájemního vztahu obsaženou v §§ 663 až 684. Ustanovení týkající se nájmu bytu mají povahu norem speciálních (*lex specialis*) a použijí se proto přednostně před úpravou obecnou. Výše uvedené však neznamená, že by obecná úprava nájemních vztahů byla zcela vyloučena. Na nájem bytu ji však lze vztáhnout pouze tehdy, pokud zvláštní ustanovení o nájmu bytu nestanoví jinak. Co

---

<sup>4</sup> Smítková, Z., Některé změny v úpravě nájmu bytu - Jak to bude s ochranou nájmu bytu podle nového občanského zákoníku?, <http://www.epravo.cz/top/clanky/nektere-zmeny-v-uprave-najmu-bytu-jak-to-bude-s-ochranou-najmu-bytu-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-87579.html> (stav ke dni 8.1.2013)

<sup>5</sup> Zuklínová, M., Schödelbauerová P., Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, Linde Praha akciová společnost, 2012, s. 115



se týče zániku nájmu bytu, je **úprava obsažená ve speciálních ustanoveních o nájmu bytu velmi komplexní** a obecná ustanovení tak přicházejí na řadu jen zcela výjimečně.<sup>6</sup>

Stejný koncept zachovává zákonodárce i **de lege ferenda**. Pouze pokud jde o společný nájem bytu manžely, vyčleňuje nově úpravu tohoto institutu poněkud nekoncepčně do části druhé nového občanského zákoníku věnované rodinnému právu.

V **německém BGB** je nájem bytu upraven v §§ 549 – 577a a stejně jako v českém občanském zákoníku plynule navazuje na obecná ustanovení o nájmu. Na rozdíl od české právní úpravy však **obecná ustanovení** sehrávají ve vztahu k zániku nájmu bytu **významnější roli**, neboť upravují obecný rámec pro okamžité zrušení nájmu bytu, který je třeba mít při ukončování nájemního vztahu k bytu na paměti.

Pro úplnost nutno podotknout, že nájemní vztahy nejsou nikdy upraveny tak komplexně, aby zcela vylučovaly použití ostatních norem vztahujících se k závazkovým právním vztahům obecně. V obou právních řádech proto platí, že na otázky neupravené zvláštními předpisy o nájmu bytu ani obecnými ustanoveními o nájmu je třeba hledat odpověď právě v obecných ustanoveních občanského zákoníku, resp. BGB, o závazkových právních vztazích.

### 1.3. Vznik nájemních vztahů k bytu

Nájem bytu vzniká zásadně **nájemní smlouvou**. Tento způsob vzniku nájmu bytu český občanský zákoník výslovně předpokládá v § 685 odst. 1. Úprava nájemní smlouvy k bytu respektuje zásadu občanskému právu a obecně oblasti soukromého práva vlastní, tj. zásadu smluvní volnosti a autonomie vůle. Uzavření nájemní smlouvy je tak plně v dispozici smluvních stran a její vznik není podmíněn žádným rozhodnutím správního orgánu či vyjádřením souhlasu takového orgánu s uzavřením nájemní smlouvy, jak tomu bylo v dobách minulých.<sup>7</sup>

Nájem bytu však může vzniknout i **přímo ze zákona (ex lege)**, nastane-li určitá právní skutečnost, s níž zákon vznik daného vztahu spojuje. Takovou skutečností může být v českém právu:

- (i) uzavření manželství (§ 703 a § 704 obč. zák.) nebo
- (ii) smrt nájemce (§ 706 a § 707 obč. zák.).

---

<sup>6</sup> Fiala J., Korecká V., Kurka V., Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.11.04, Praha: Linde Praha akciová společnost, 2005, s. 95

<sup>7</sup> Kutková, P., Zánik nájmu bytu, Praha 2010, s. 11. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Vzhledem k účinkům těchto právních skutečností není tedy třeba, aby byla v daných případech ještě navíc uzavírána nájemní smlouva.<sup>8</sup> Stejně způsoby vzniku nájmu k bytu pak předpokládá rovněž **nová česká soukromoprávní úprava**.

Také v **německém právu** vzniká nájem bytu zpravidla **nájemní smlouvou**. Nutno podotknout, že na smluvní vznik nájemního vztahu k bytu je v německých odborných publikacích kladen největší důraz.<sup>9</sup> Druhý možný způsob vzniku nájemního vztahu k bytu, tj. ze zákona v důsledku smrti nájemce a přechodu jeho práv a povinností na některou z osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti a vymezených v § 563 BGB, popř. na dědice nájemce podle § 564 BGB, není-li takových osob, je pak v literatuře zmiňován spíše okrajově nebo vůbec.

Vzhledem k tomu, že německé právo nezná společný nájem bytu manžely (nýbrž pouze nájem bytu společnými nájemci), nepřipadá v Německu v úvahu vznik nájemního vztahu uzavřením manželství tak, jak ho známe z českého ustanovení § 704 obč. zák.<sup>10</sup>

### 1.3.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva k bytu je upravena v prvním ze zvláštních ustanovení občanského zákoníku vztahujících se k nájmu bytu v § 685 odst. 1, který stanoví, že „*Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání.*“ Výše uvedená definice nájemní smlouvy k bytu se příliš neodlišuje od obecné úpravy nájemní smlouvy obsažené v § 663 obč. zák. Stejně jako každá jiná nájemní smlouva je i nájemní smlouva k bytu charakteristická prvky dočasnosti a úplatnosti. Od obecné nájemní smlouvy se tak vymezuje pouze svým předmětem, kterým je *byt* jako zvláštní druh individuálně určené pronajaté věci. **Pojem byt** však **není** českým občanským zákoníkem **nijak specifikován**. § 118 odst. 2 pouze konstatuje, že byty a nebytové prostory mohou být předmětem občanskoprávních vztahů, nicméně bližší vymezení těchto pojmů neuvádí. Definici pojmu *byt* nalezneme především ve stavebních předpisech a v judikatuře. Dle § 3 písm. g) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, se bytem rozumí „*soubor místností,*

---

<sup>8</sup> Kutková, P., Zánik nájmu bytu, Praha 2010, s. 11. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>9</sup> Looschelders, D., Schuldrecht, Besonderer Teil, 6. vydání, Mnichov, 2011, Rn. 391 a násl.; Horst, H. R., Praxis des Mietrechts, 2. vydání, Mnichov, 2009, Rn. 128 a násl.; Gramlich, B., Mietrecht, 11. vydání, Mnichov, 2011, § 535, s. 2 a násl.

<sup>10</sup> Zuklínová, M., Schödelbauerová P., Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, Linde Praha akciová společnost, 2012, s. 235

*popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání též určen“.* Určení účelu užívání pak běžně vyplývá z kolaudačního rozhodnutí nebo z rozhodnutí stavebního úřadu, kterým byla povolena změna užívání stavby (zákon č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů).<sup>11</sup>

Také **judikatura** se shoduje na tom, že nájemní smlouvu podle zvláštních ustanovení o nájmu bytu, tj. § 685 a násl. obč. zák., lze uzavřít, pokud je daný prostor určen k bydlení, tj. pokud toto určení vyplývá z pravomocného kolaudačního rozhodnutí stavebního úřadu a pokud je podle takového rozhodnutí daný prostor k trvalému bydlení rovněž způsobilý.<sup>12</sup>

Možnost uzavření nájemní smlouvy k bytu se podle ustálené judikatury řídí výlučně výše uvedeným stavebně-technickým vymezením prostor stavebním úřadem a **faktické užívání není pro určení režimu nájemního vztahu vůbec určující**. Podle stávající právní úpravy proto nelze například uzavřít nájemní smlouvu podle § 685 a násl. obč. zák. k nebytovým prostorům či ke společným prostorům v domě, které nejsou bytem. Takové prostory je nutno podřídít obecným ustanovením o nájemní smlouvě.<sup>13</sup>

Nejvyšší soud šel dokonce tak daleko, že prohlásil nájemní smlouvu k bytu uzavřenou k prostorům, které nebyly kolaudačním rozhodnutím určeny k bydlení, přesto však fakticky k bydlení užívány byly, za absolutně neplatnou pro rozpor se zákonem.<sup>14</sup>

Výše uvedené rozhodnutí považuji za nepřilíš šťastné, a to především s ohledem na základní zásadu úpravy nájemních vztahů k bytu, kterou je ochrana nájemce. Tento poněkud konzervativní názor Nejvyššího soudu se zdá být překonán **v novém občanském zákoníku**. Ten sice přebírá původní **definici bytu**, když v § 2236 stanoví, že „*bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení,*“ ponechává však nově stranám nájemního vztahu **volnost v určení**, zda prostor, který není obytným prostorem, přesto k bydlení pronajmou a podřídí nájem takového prostoru ustanovením o nájmu bytu. Výše uvedené vyplývá z ochranné klauzule v druhém odstavci § 2336 NOZ, dle něhož „*skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.*“ Navázání platnosti nájemní smlouvy na účel užívání bytu vymezený v kolaudačním nebo jiném rozhodnutí správních orgánů nepřipadá

---

<sup>11</sup> Kutková, P., Zánik nájmu bytu, Praha 2010, s. 9. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>12</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdo 1010/97; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000

<sup>13</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 1951 - 1952

<sup>14</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdo 1010/97

od 1.1.2014 v úvahu pro existenci nové zásady zakotvené v § 1 odst. 1 NOZ. Ten v druhé větě stanoví, že „*uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.*“ Dle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku tato zásada nemá implikovat úplné oddělení a nezávislost práva soukromého od práva veřejného, které ani z praktického hlediska není možné, neboť mnoho soukromoprávních oborů obsahuje významné přesahy do práva veřejného a naopak. Tato zásada byla dle zákonodárce zavedena především za účelem zajištění právní jistoty účastníků soukromoprávních vztahů. Má-li být uplatňování soukromého práva vázáno na právo veřejné, bude napříště nutné, aby to zákon výslovně stanovil. Pouhý požadavek judikatury tak, jak je to v současné době, by proto neobstál.<sup>15</sup> Rekodifikace tak vnesla do nájemních vztahů k bytu určité zpřehlednění a uvolnění dříve až příliš rigidní právní úpravy, aniž by však byla narušena důležitá zásada ochrany slabší strany nájemního vztahu. Uvolnění rigidnosti úpravy nájmu bytu nasvědčuje i řada dispozitivních ustanovení, která dříve nebyla v rámci úpravy nájemních vztahů k bytu zvykem.

Rovněž **v německém právu** je pro podřízení nájemní smlouvy režimu nájmu bytu a pro aplikaci speciálních ustanovení BGB a priori určující, **co si smluvní strany v dané nájemní smlouvě mezi sebou ujednaly**. Jsou-li prostory pronajímány za účelem uspokojení bytové potřeby nájemce a/nebo jeho rodiny a vyplývá-li tento účel z nájemní smlouvy, má se za to, že se jedná o nájemní smlouvu k bytu.<sup>16</sup> Stejně jako v novém českém kodexu občanského práva není ani v německé úpravě relevantní, zda jsou pronajaté prostory k bydlení určeny stavebně, či dokonce zda jsou k bydlení vhodné.<sup>17</sup> Při určování režimu nájemní smlouvy je však nutno dbát nejen na formulaci účelu nájmu vymezeného stranami v nájemní smlouvě, nýbrž i na skutečnou vůli stran při jejím uzavírání. V případě, že strany již při uzavírání nájemní smlouvy, navzdory jejímu znění, zamýšlely pronajmout/užívat určité prostory k jinému účelu než k bydlení a k tomuto jinému účelu jsou pak prostory skutečně užívány, nelze na takový nájemní vztah aplikovat speciální ustanovení o nájmu bytu.<sup>18</sup>

Pro případy, kdy je určitý prostor pronajat nejen za účelem bydlení, nýbrž i za jiným účelem, zejména pak k provozování živnosti (např. pronájem části prostor pronajatých původně za účelem provozování pensionu k trvalému bydlení nájemce a jeho rodiny),

---

<sup>15</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, konsolidovaná verze, <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf> (stav ke dni 10.2.2013), s. 28 - 30

<sup>16</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 535 Rn. 94

<sup>17</sup> Blank, H., Börstinghaus, U., Miete – das gesamte BGB – Mietrecht Kommentar, 3. vydání, Mnichov, 2008, § 535 Rn. 25

<sup>18</sup> Ormanschick, H., Wohnraummietrecht – Zustandekommen, Rechte und Pflichten der Beteiligten, Beendigung und Abwicklung, Berlin, 2008, s. 18, 19

koncipovala německá judikatura tzv. *teorii převahy (Übergewichtstheorie)*, podle níž je pro určení režimu nájemního vztahu, tj. pro výběr mezi speciálními ustanoveními o nájmu bytu a obecnými ustanoveními o nájmu, určující, který účel v tom kterém případě převáží.<sup>19</sup>

Při aplikaci této teorie je přitom vždy zásadní především vůle stran smlouvy. V případě potřeby lze určit režim smlouvy podpůrně i jiným způsobem, např. porovnáním poměrů podlahové plochy bytu a podlahové plochy nebytového prostoru k celkové pronajaté ploše. Pokud by byl takto zjištěný poměr podlahových ploch stejný, mají dle judikatury vždy přednost speciální ustanovení o nájmu bytu.<sup>20</sup>

Vzhledem k absenci požadavků na prostory, které mohou být smluvními stranami pronajaty k bydlení, nenalezneme v německém občanském zákoníku žádné ustanovení, které by definovalo byt jako předmět nájemní smlouvy. BGB však obsahuje v § 549 tzv. **negativní definici pojmu byt**, tj. vymezení prostor, které nelze podříditi některým speciálním ustanovením o nájmu bytu. Jedná se o:

- (i) obytné prostory pronajaté pouze k přechodnému užívání,
- (ii) obytné prostory, které jsou součástí bytu obývaného samotným pronajímatelem a které pronajímatel rovněž převážně sám vybavil,
- (iii) obytné prostory, které si najala dobročinná právnická osoba pečující o osoby s naléhavou potřebou bydlení, aby je takový osobám poskytla.

### 1.3.2. Náležitosti nájemní smlouvy

K tomu, aby bylo možno určitou nájemní smlouvu označit za nájemní smlouvu k bytu, musí taková smlouva vedle obecných náležitostí vyžadovaných zákonem pro všechny občanskoprávní smlouvy, tj. zejména určitosti, srozumitelnosti, vážnosti a svobody vůle při jejím uzavírání, obsahovat i **náležitosti zvláštní** předepsané zákonem přímo pro tento smluvní typ. Zvláštní náležitosti nájemní smlouvy k bytu vypočítává § 686 odst. 1 obč. zák. Jsou jimi:

- (i) označení bytu a jeho příslušenství,
- (ii) rozsah užívání bytu a příslušenství a
- (iii) způsob výpočtu nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výše.

---

<sup>19</sup> BGH NJW-RR 1986, 877

<sup>20</sup> Blank, H., Börstinghaus, U., Miete – das gesamte BGB – Mietrecht Kommentar, 3. vydání, Mnichov, 2008, § 535 Rn. 25

Nájemní smlouva, která by tyto náležitosti neobsahovala, by byla stižena absolutní neplatností. Důležité je v tomto ohledu zejména **označení bytu a jeho příslušenství**. Charakteristický znak nájemní smlouvy spočívající v individuálnosti pronajaté věci vyžaduje takové vymezení bytu, které by umožnilo jeho odlišení od jiných bytů. Nájemní smlouva by zejména měla obsahovat číslo bytu, jeho umístění v domě, číslo domu, ulici a obec, kde se nachází. Pro upřesnění se doporučuje uvádět rovněž počet místností, vybavení bytu, příp. umístění bytu v domě.<sup>21</sup> Při vymezení předmětu nájmu v nájemní smlouvě k bytu nesmí být opomenuto ani jeho příslušenství, kterým jsou dle § 121 odst. 2 obč. zák. „*vedlejší místnosti* (např. komora, koupelna, WC, šatna, spíž, předsíň) *a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány* (např. sklep, dřevník, kůlna apod.),“ jinak se strany vystavují riziku absolutní neplatnosti nájemní smlouvy.<sup>22</sup>

Druhou z obligatorních náležitostí nájemní smlouvy k bytu představuje **rozsah užívání bytu a jeho příslušenství**, který může být dle autorů komentáře k občanskému zákoníku vymezen například „*omezením užívání způsobem užití, okruhem osob a časem*“<sup>23</sup>. Na tuto definici nelze nereagovat. Lze si totiž velmi dobře představit omezení užívání prvními dvěma způsoby. Pronajímatel a nájemce si například mohou v nájemní smlouvě sjednat omezení užívání bytu k určitým aktivitám, kupříkladu hazardním hrám. Rozsah užívání bytu může být rovněž omezen právy jiných osob, např. společného nájemce nebo právem osob odlišných od nájemců, např. samotného pronajímatele, je-li pronajímána část bytu, ve kterém pronajímatel nadále sám bydlí.<sup>24</sup> Již méně dobře si však lze představit vymezení rozsahu užívání omezením časovým. Takové omezení by dle mého názoru nebylo ničím jiným než určením doby nájmu, kterou však v souladu s § 686 odst. 2 obč. zák. není možno považovat za obligatorní náležitost nájemní smlouvy k bytu. Obligatornost samotného vymezení rozsahu užívání bytu a jeho příslušenství vyžadovaného § 686 odst. 1 obč. zák. jako dílčí náležitosti nájemní smlouvy byla navíc významně zpochybněna rozhodovací praxí Nejvyššího soudu, který judikoval, že „*nevyplývá-li z nájemní smlouvy omezení nájemce v jeho užívacím právu, je oprávněn byt a jeho příslušenství užívat neomezeně, tj. aniž by mu v tom bránila práva jiných osob (např. ostatních nájemců v domě)*.“<sup>25</sup> Jsem proto toho názoru, že přes zařazení

---

<sup>21</sup> Korecká V., Nájem bytu: (komentář k Občanskému zákoníku, §§ 685 až 716 a § 719), Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 17

<sup>22</sup> Schödelbauerová P., Nováková H., Bydlení v nájemním bytě, Praha: C.H.Beck, 2000, s. 4

<sup>23</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 1971

<sup>24</sup> Chalupa J., Dvořáková Závodská J., Chandrycká V., Byty a právo (výklad k 1. 1. 2007), Praha: ASPI-Wolters Kluwer, leden 2007, s. 144

<sup>25</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.1.2006, sp. zn. 26 Cdo 2446/2004

výše uvedeného mezi obligatorní náležitosti nájemní smlouvy k bytu v § 686 odst. 1 obč. zák. nelze tento požadavek považovat za jednu z jejich podstatných náležitostí a jeho absence nemůže vést k závěru o její absolutní neplatnosti.

Vzhledem k úplatnému charakteru nájemního vztahu k bytu určuje zákon jako další předpoklad jeho platného sjednání **stanovení výše nájemného a plnění spojených s užíváním bytu** nebo alespoň způsobu jejich výpočtu. Důležité je upozornit na zásadní požadavek stanovený judikaturou, kterým je oddělené vymezení obou plnění v nájemní smlouvě. Pokud by nájemné a služby měly být sjednány v podobě jedné paušální částky, byla by taková smlouva absolutně neplatná.<sup>26</sup> Povinnost přesného vymezení plateb za nájem bytu a využívání služeb s nájmem spojených přispívá především ke zvýšení právní jistoty účastníků nájemního vztahu. Do doby ukončení státní regulace nájemného sloužila rovněž ke kontrole dodržování předpisů o výši nájemného a omezení jeho jednostranného zvyšování.<sup>27</sup>

Co se týče povinných náležitostí nájemní smlouvy k bytu **v Německu**, je jejich výčet velmi podobný jako u nás. Mezi essentialia negotii německé nájemní smlouvy k bytu patří předmět nájmu, údaj o úplatnosti nájemního vztahu, účel nájmu a na rozdíl od české právní úpravy navíc i doba nájmu.<sup>28</sup>

Pokud jde o předmět nájmu, shoduje se německá odborná literatura v rozsahu povinné specifikace bytu s tou českou. Vyžaduje se co nejpřesnější popis bytu způsobem, jaký byl přiblížen výše.<sup>29</sup> V souvislosti s vymezením předmětu nájmu bytu stojí za zmínku poměrně zajímavý přístup soudní judikatury našich sousedů k této otázce. Německý Nejvyšší soud totiž ve své rozhodovací praxi připustil uzavření nájemní smlouvy k bytu, který ještě neexistuje a nachází se zatím pouze ve fázi výstavby, a to za předpokladu, že je takový byt v nájemní smlouvě dostatečně určitě vymezen, zejména uvedením přesných rozměrů, počtu místností, umístěním v domě a odkazem na plány a náčrty bytu.<sup>30</sup> Uzavření takové nájemní smlouvy je označováno jako tzv. *Vermietung vom Reißbrett*<sup>31</sup>, v překladu doslova *pronájem od rýsovacího prkna* a bývá využíváno tam, kde je v české praxi třeba uzavřít smlouvu o budoucí nájemní smlouvě k bytu.

Na tomto místě je třeba upozornit, že na rozdíl od poněkud formalistické úpravy

---

<sup>26</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.12.2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4836/2007

<sup>27</sup> Zuklínová, M., Schödelbauerová P., Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, Linde Praha akciová společnost, 2012, s. 120

<sup>28</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011 § 535 Rn. 14

<sup>29</sup> Horst, H. R., Praxis des Mietrechts, 2. vydání, Mnichov, 2009, Rn. 229

<sup>30</sup> BGH NJW 2006, 140

<sup>31</sup> Elzer, O., Mietrechtskommentar, Köln, 2009, § 535 Rn. 17

essentialia negotii nájemní smlouvy ve stávajícím občanském zákoníku, která v § 686 odst. 1 obč. zák. striktně vyžaduje uvedení všech skutečností tam jmenovaných jako nezbytný předpoklad platnosti nájemní smlouvy, je úprava **v novém občanském zákoníku** výrazně benevolentnější. Z výše uvedených povinných náležitostí totiž v nové normě zbylo pouze povinné vymezení předmětu nájmu, tj. dostatečně určité označení bytu. Napříště také není výslovně vyžadována specifikace příslušenství. Platnost nájemní smlouvy dokonce zákonodárce nepodmiňuje ani přesným vymezením výše nájemného. Ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu, konkrétně z § 2246 odst. 2 NOZ totiž vyplývá, že v případě absence ujednání stran o výši nájemného „*vzniká pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek*“. U nájmu sjednaných po 1.1.2014 se nově neuplatní ani výše uvedený judikaturní požadavek odděleného vymezení nájemného a plnění spojených s užíváním bytu. Dle prováděcího předpisu k novému občanskému zákoníku, zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, je nově dokonce výslovně povolena možnost **vymezení nájemného a částky za služby v nájemní smlouvě paušální částkou**. Tato alternativa je však povolena pouze u nájmu uzavřených na dobu kratší než 24 měsíců. U nájmu na delší dobu a u nájmu na dobu neurčitou nelze dle § 9 odst. 4 výše uvedeného zákona do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla, centralizované poskytování teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod.

### 1.3.3. Doba nájmu

Nájem bytu může být dle § 685 odst. 1 obč. zák. uzavřen jak na dobu určitou tak neurčitou. Na rozdíl od výše uvedených náležitostí však nepředstavuje doba nájmu povinný údaj nájemní smlouvy k bytu. Trvání nájemního vztahu tak může, ale nutně nemusí být v nájemní smlouvě sjednáno. Zákon v § 686 odst. 2 obč. zák. stanoví pro případ, že doba nájmu není dohodnuta, domněnku, že nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Stejně přistupuje ke sjednání doby nájmu i nový občanský zákoník v § 2204 odst. 1.

Doba nájmu nemusí být vymezena jen plynutím času, nýbrž i jinou právní skutečností. Zákon dříve umožňoval navázat trvání nájemního vztahu na dobu výkonu práce pro pronajímatele. Byty, u nichž byl nájem takto vymezen, byly označovány jako byty služební. *Novelou OZ* nájem služebních bytů ze zákona vymizel a byl nahrazen možností uzavřít **nájemní smlouvu na dobu výkonu určité práce nájemce**. Zůstává tedy zachována



možnost vymežit dobu trvání nájmu dobou výkonu práce nájemce, nově však již nikoli bezpodmínečně výkonem práce pro pronajímatele. Účinností nového občanského zákoníku se nicméně samotný pojem *služební byt* do právní úpravy bytu vrátí s tím, že nově bude navázán právě na posledně jmenovaný případ výkonu určité práce nájemce. V případě takového ujednání o době nájmu se doporučuje důsledně specifikovat práci nájemce v nájemní smlouvě uvedením místa výkonu práce, osoby, pro kterou je práce vykonávána, a popisem práce, aby bylo v případě sporu průkazné, zda nájem bytu skončil či nikoli.<sup>32</sup>

Zajímavé je sledovat vývoj judikatury vztahující se k vymezení doby nájmu výše uvedeným navázáním na výkon práce nájemce. Zatímco dříve bylo několikrát judikováno, že nájem uzavřený na dobu trvání pracovního poměru nájemce sjednaného na dobu neurčitou není možno považovat za nájem bytu na dobu určitou, neboť je navázán na událost, o které není jisté, kdy nastane<sup>33</sup>, dospěla novější judikatura k závěru, že takový nájemní vztah k bytu je nájemním vztahem na dobu určitou, neboť nájem je navázán na objektivně zjistitelnou skutečnost, o níž sice není jisté, kdy nastane, nicméně je zcela jisté, že tato skutečnost jednou nastane.<sup>34</sup> Vzhledem k tomu, že zákon v § 710 obč. zák. určuje lhůty počítané od skončení výkonu práce nájemce, jejichž uplynutím nájem bytu končí, lze dle mého názoru vycházet z novější judikatury a uzavřít, že nájem vázaný na dobu výkonu práce nájemce je nájmem na dobu určitou, který skončí automaticky uplynutím doby a který již dodatečně není třeba vypovídat.

Na rozdíl od české právní úpravy nájmu bytu, dle které není pronajímatel v poskytnutí nájmu bytu na dobu určitou nijak limitován, je **v německém právu možnost uzavření nájemní smlouvy k bytu na dobu určitou významně omezena**. Jak již bylo zmíněno, představuje zákonná restrikce jeden z prostředků ochrany nájemců. Nájemní smlouvu na dobu určitou může pronajímatel s nájemcem uzavřít jen v případě, že po uplynutí sjednané doby s bytem naloží jedním ze způsobů vymezených v § 575 odst. 1 BGB:

- (i) využije byt pro sebe, své rodinné příslušníky nebo členy své domácnosti;
- (ii) bytové prostory odstraní nebo významným způsobem upraví nebo opraví;
- (iii) prostory pronajme osobě povinné k výkonu určitých prací či služeb.

Podmínkou vzniku nájemního vztahu na dobu určitou je oznámení výše uvedených důvodů nájemci písemnou formou nejpozději při uzavírání nájemní smlouvy. Nestačí přitom odkázat

---

<sup>32</sup> Zuklínová, M., Schödelbauerová P., Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, Linde Praha akciová společnost, 2012, s. 109

<sup>33</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 2 Cdo 1574/96; ze dne 31. 8. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1427/99; ze dne 1. 8. 2002, sp. zn. 26 Cdo 803/2001; ze dne 27. 12. 2002, sp. zn. 28 Cdo 628/2002

<sup>34</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.6.2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003

na pouhé zákonné znění výše uvedeného ustanovení, nýbrž je vyžadováno, aby pronajímatel přesně popsal skutkové okolnosti daného případu a specifikoval, kterým osobám hodlá po uplynutí doby nájmu byt předat, jakým způsobem plánuje byt upravit apod. V případě, že by náležitosti předepsané zákonem pro uzavření nájemní smlouvy k bytu na dobu určitou nebyly dodrženy, má se dle § 575 odst. 1 BGB za to, že nájem byl uzavřen na dobu neurčitou.<sup>35</sup>

Bliže bude úprava vymezení doby nájmu popsána ještě ve speciálním oddíle věnovaném jednotlivým způsobům zániku nájmu bytu, a to konkrétně v souvislosti s ukončením nájmu uplynutím doby.

### 1.3.4. Forma nájemní smlouvy

Občanský zákoník vyžaduje v § 686 odst. 1 k platnosti nájemní smlouvy k bytu striktně **písemnou formu**. Jedinou výjimku představují nájemní vztahy k bytu vzniklé před 1.1.1995, u nichž přechodné ustanovení § 879b odst. 1 obč. zák. vychází z jejich platnosti i v případě, že nájemní smlouva byla uzavřena v jiné než písemné formě. V praxi se proto lze ještě dnes, i když velmi zřídka, setkat s nájemními smlouvami uzavřenými ústně či konkludentně. V případě konkludentně uzavřených nájemních smluv je však vždy nutno zkoumat, zda uzavření nájemní smlouvy sledovaly obě strany.<sup>36</sup> Nejvyšší soud k možnosti konkludentního uzavření nájemní smlouvy k bytu judikoval, že „za konkludentní projev nelze bez dalšího považovat opomenutí ve formě mlčení či jiné nečinnosti; neplatí proto bez dalšího zásada, že kdo mlčí, souhlasí“ a uzavřel, že na vznik nájemní smlouvy konkludentním způsobem nelze usuzovat pouze z faktického strpění užívání bytu určitou osobou.<sup>37</sup>

Z § 40 odst. 1 obč. zák. a § 40a obč. zák. vyplývá, že nájemní smlouva k bytu, která nebyla uzavřena písemně, je absolutně neplatná. Soud tedy musí vždy přihlížet k neplatnosti takové smlouvy z úřední povinnosti.<sup>38</sup> Taková situace může být velmi nepříjemná zejména pro nájemce bytu, který pro tyto případy není ze zákona nijak chráněn.

Na rozdíl od současné právní úpravy však zákonodárce **de lege ferenda** již na ochranu nájemce v souvislosti s nedodržením formy nájemní smlouvy pamatoval a do nového občanského zákoníku zahrnul i ustanovení § 2237 následujícího znění: „Smlouva vyžaduje

<sup>35</sup> Elzer, O., Mietrechtskommentar, Köln, 2009, § 575 Rn. 7 - 14

<sup>36</sup> Fiala J., Korecká V., Kurka V., Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.11.04, Praha: Linde Praha akciová společnost, 2005, s. 104

<sup>37</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96

<sup>38</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 1972 - 1973

*pisemnou formu; pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.*“ Nový kodex občanského práva navíc zavádí možnost nájem po 3 letech užívání bytu v dobré víře de facto „vydržet“. V případě, že nájemce po tuto dobu užívá byt v přesvědčení, že je takové užívání po právu, považuje se totiž dle § 2238 NOZ nájemní smlouva k bytu za řádně uzavřenou.<sup>39</sup> Za zmínku stojí rovněž novinka v podobě možnosti zápisu nájmu bytu do katastru nemovitostí. Vzhledem k nově zavedené zásadě materiální publicity veřejných seznamů bude platit vyvratitelná domněnka, že každé právo k věci, tj. i nájemní právo k bytu, které bylo zapsáno, je v souladu se skutečným stavem.<sup>40</sup> Zápisy nájemních vztahů tak lze nájemcům jen doporučit. Otázkou však je, jak tuto novinku přijmou pronajímatelé. Dá se předpokládat, že nikoli se stejným nadšením jako nájemci, neboť jim v podstatě žádné výhody nepřináší.

Oproti české je **německá úprava** nájemní smlouvy v oblasti její formy výrazně **benevolentnější**. Německý občanský zákoník totiž pro nájemní smlouvu k bytu žádnou specifickou formu nepředepisuje. Nicméně ze znění německého občanského zákoníku je vidět snaha zákonodárce podpořit účastníky nájemních vztahů v uzavírání nájemních smluv v písemné formě a zvýšit tak právní jistotu při vymáhání práv a povinností z nich vyplývajících. Německý občanský zákoník totiž v § 550 vychází z fikce, že v případě sjednání nájemní smlouvy na dobu určitou delší než 1 rok v jiné než písemné podobě se nájem považuje za sjednaný na dobu neurčitou a může být platně vypovězen teprve po uplynutí jednoho roku od přenechání prostor k obývání (pozn. něm. znění: „*Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.*“).<sup>41</sup>

### 1.3.5. Strany nájemní smlouvy

Z § 663 a § 685 obč. zák. vyplývá, že stranami nájemní smlouvy k bytu jsou vždy pronajímatel jako osoba přenechávající byt k dočasnému užívání a nájemce jako osoba užívající byt za úplatu. Zejména pro případ ukončení nájmu je však významné, kolik subjektů vystupuje na té které straně nájemní smlouvy, jak je v případě jejich plurality přístupováno

---

<sup>39</sup> Zuklínová, M., Schödelbauerová P., Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, Linde Praha akciová společnost, 2012, s. 124, 125

<sup>40</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, konsolidovaná verze, <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf> (stav ke dni 10.2.2013), s. 253 - 254

<sup>41</sup> Sternel, F., Mietrecht aktuell, 4. vydání, Köln, 2009, Rn I 106.

k výkonu práv a povinností, zda jsou oprávněny ukončit nájemní vztah samostatně či naopak jen společně a zda přechází nájem v případě ukončení nájemního vztahu jednoho nájemce na druhého z nich či nikoli.

Tentokrát začnu úpravou **německou**, která je v tomto ohledu výjimečně jednodušší než úprava česká, nikoli však pro samotné nájemce, kterým může způsobovat komplikace zejména při potřebě vyvázání se z nájemního vztahu. Německé nájemní právo připouští pluralitu na straně pronajímatele i nájemce. V případě výskytu většího počtu subjektů na některé ze stran nájemní smlouvy je však třeba počítat se zásadou nedělitelnosti práv a povinností, dle níž jsou subjekty na každé straně nájemního vztahu zavázáni výhradně společně a za porušení povinností z něho vyplývajících odpovídají společně a nerozdílně. Z výše uvedeného je dovozováno, že také jakékoli změny či ukončení nájemní smlouvy musí být učiněny shodným projevem vůle všech zúčastněných subjektů. Pokud jde o jednostranné projevy vůle adresované druhé smluvní straně v její nepřítomnosti, tj. např. výpověď z nájmu bytu, musí být tyto učiněny zásadně shodně všemi nájemci, resp. pronajímateli, a doručeny vždy všem subjektům na druhé straně. Vzhledem k výše uvedenému proto v německém právu nepřipadá v úvahu ani možnost, že by nájem vypověděl pouze jeden z nájemců a ostatní pokračovali dál v užívání bytu.<sup>42</sup> Jakým způsobem se v praxi řeší situace, kdy se jeden z nájemců bez vědomí ostatních z bytu odstěhuje, bude blíže popsáno v kapitole věnované výpovědi z nájmu bytu.

Rovněž **český občanský zákoník** předpokládá pluralitu na obou stranách nájemního vztahu. V českém prostředí je však situace poněkud složitější. Je totiž nutno rozlišovat mezi společným nájmem bytu upraveným v § 700 a násl. obč. zák. a společným nájmem bytu manžely v § 703 a násl. obč. zák. V případě manželů je nutno postupovat stejným způsobem jako v německém právu, neboť se zde plně projevuje nedílnost práv a povinností manželů z nájemního vztahu.<sup>43</sup> Naopak v případě společných nájemců podle § 700 a násl. obč. zák. je přípustné, aby každý z nich vystupoval v nájemním vztahu pouze s účinky sám pro sebe, tj. například se samostatně vyvázal z nájemního vztahu, ať už dohodou s pronajímatelem nebo prostřednictvím výpovědi, a původní nájemní vztah trval se zbylými nájemci v nezměněné podobě.<sup>44</sup> Toto pravidlo pak přebírá rovněž **nová občanskoprávní úprava**.

Po srovnání obou přístupů k pluralitě stran nájemní smlouvy v komparovaných právních

---

<sup>42</sup> Gramlich, B., Mietrecht, 11. vydání, Mnichov, 2011 s. 4, 5.

<sup>43</sup> Korecká V., Nájem bytu : (komentář k Občanskému zákoníku, §§ 685 až 716 a § 719), Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 62

<sup>44</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.10.2012, sp. zn. 26 Cdo 2140/2011

úpravách lze dle mého názoru jednoznačně označit za výhodnější úpravu českou. Její větší flexibilitu uvítají zřejmě především nájemci, kteří se díky ní mohou jednoduše vyvázat z nájemních vztahů bez součinnosti ostatních společných nájemců. Nicméně ani pronajímatelé zřejmě neopovrhnu možnost nadále pokračovat v nájemním vztahu se zbylými nájemci.

Po obecném popisu nájemního vztahu se již v další kapitole budu podrobněji věnovat samotnému předmětu této rigorózní práce, kterým je zánik nájmu bytu.

## 2. Zánik nájmu bytu

### 2.1. Absolutní a relativní zánik nájmu bytu

Z hlediska možných způsobů zániku nájmu bytu rozlišuje česká právní teorie i praxe dva druhy zániku nájmu. Jedná se o absolutní a relativní zánik nájmu bytu. Důsledkem **absolutního zániku nájmu bytu** je zánik celého právního vztahu nájmu bytu. Nájem v tomto případě zaniká ve svých podstatných náležitostech, tj. zanikají především jemu vlastní práva a povinnosti, které z tohoto právního vztahu vyplývají. Dále je již nelze vykonávat ani vynucovat. Dochází-li přesto k jejich dalšímu uskutečňování i přes zaniklý nájemní vztah, mohou smluvní strany uplatnit odpovídající odpovědnostní režimy, zejména náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení. Je-li pronajímatel vlastníkem bytu, resp. domu, v němž se byt nachází, má k dispozici žalobu na ochranu svého vlastnictví dle § 126 odst. 1 obč. zák., konkrétně žalobu na vyklizení bytu.<sup>45</sup>

**Relativní zánik nájmu bytu** se oproti absolutnímu vyznačuje tím, že nedochází k zániku nájemního vztahu jako takového, nýbrž pouze k zániku nájmu ve vztahu k určitému subjektu. V jeho důsledku proto nezanikají příslušná nájemní práva a povinnosti, neboť do nich vstupuje jiný subjekt a nadále je platně vykonává.<sup>46</sup>

Je třeba upozornit na to, že výše uvedené dělení je specifické pro české právní prostředí. **V německé teorii se s dělením zániku nájmu bytu na absolutní a relativní nesetkáme.** Na přechod nájmu bytu po smrti nájemce, který představuje nejčastější případ spadající v českém právu pod tzv. relativní zánik nájmu bytu, není v německé odborné literatuře vůbec nahlíženo jako na způsob zániku nájmu bytu. Naopak je zdůrazňováno, že smrtí nájemce nájemní vztah nekončí.<sup>47</sup> Osobně se přikláním k pojetí českému, neboť způsoby zániku nájmu bytu označované jako relativní jsou dle mého názoru často velmi úzce spjaty se způsoby absolutními. Lze si například velmi dobře představit situaci, kdy v důsledku událostí, zakládajících za normálních okolností relativní zánik nájmu bytu, dojde k zániku absolutnímu (např. smrt nájemce při neexistenci osob žijících ve společné domácnosti, na které by nájem přešel). Za účelem zachování komplexnosti problematiky jsem se proto rozhodla v rámci této

---

<sup>45</sup> Kutková, P., Zánik nájmu bytu, Praha 2010, s. 14. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>46</sup> Ibid.

<sup>47</sup> Oetker, H., Maultzsch, F., Vertragliche Schuldverhältnisse, 3. vydání, Berlín, 2007, § 5 Rn. 226

práce věnovat pozornost i způsobům zániku nájmu bytu označovaným jako relativní a porovnat je s jejich německými ekvivalenty.

## 2.2. Způsoby absolutního zániku nájmu bytu

Pokud jde o způsoby zániku nájmu bytu spadající pod tzv. absolutní, jsou v § 710 českého občanského zákoníku vyjmenovány tři nejdůležitější a beze sporu **nejčastěji se vyskytující** způsoby absolutního zániku nájmu bytu:

- (i) dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem
- (ii) výpověď
- (iii) uplynutí doby nájmu na dobu určitou.

Tyto budou ještě podrobněji popsány v samostatných kapitolách.

§ 710 odst. 1 obč. zák. však napovídá, že uvedené tři způsoby zániku nájmu bytu nejsou zdaleka jedinými možnými, když stanoví, že „*nájem bytu zanikne (...) jiným způsobem stanoveným tímto zákonem.*“ Takovým důvodem může být například zánik nájmu družstevního bytu v důsledku zániku členství v bytovém družstvu dle § 714 obč. zák., ale i řada dalších způsobů, vyplývajících z obecné úpravy nájmu i obecných ustanovení občanského zákoníku upravujících závazky.<sup>48</sup>

Nájem bytu tak může dle § 680 odst. 1 obč. zák. zaniknout též **zničením pronajaté věci**, v tomto případě zničením bytu např. v důsledku fyzického zániku stavby, v níž se nachází pronajatý byt. Soudní praxe dále dovodila, že se v nájemních vztazích rovněž uplatní obecný důvod zániku závazku **splynutím** podle § 584 obč. zák. Právo nájmu bytu v tomto případě zanikne, pokud nájemce bytu nabude vlastnictví k bytu nebo k domu, v němž se byt nachází, neboť je vyloučeno, aby vlastník užíval byt v domě ve svém vlastnictví z jiného právního důvodu než z titulu vlastnického práva. Absolutním důvodem zániku nájmu bytu je i **smrt nájemce** v případě, že nedošlo dle § 706 obč. zák. k přechodu nájmu bytu na jinou osobu. Sporné je však v otázce absolutního zániku nájmu bytu **odstoupení od smlouvy**. Důvody odstoupení si obecně mohou strany sjednat buď smluvně, nebo mohou odstoupit ze zákonných důvodů (§ 48 odst. 1 obč. zák.). Takové zákonné důvody mohou nastat na straně nájemce (§ 679 odst. 1 a 2, § 684 obč. zák.) i na straně pronajímatele (§ 679 odst. 3 obč.). Vzhledem k tomu, že v případě odstoupení od smlouvy se smlouva ruší automaticky ex tunc, tedy nastupuje právní fikce, jako by nájemní smlouva vůbec neexistovala, může se

---

<sup>48</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2103 - 2104

jevit sporné, zda v případě neexistence nájemní smlouvy lze vůbec mluvit o zániku nájmu bytu. Nový občanský zákoník nicméně s možností zákonného odstoupení od nájemní smlouvy již nepočítá. V úvahu by tak do budoucna připadalo pouze odstoupení smluvní. Důvody absolutního zániku bytu mohou dále stanovit zvláštní právní předpisy. Jedná se např. o § 256 a násl. ins. zák. nebo § 7 a násl. vyvl. zák.<sup>49</sup>

Rovněž v **Německu** jsou shora uvedené tři způsoby nejčastějšími případy absolutního zániku nájmu bytu, i když je třeba podotknout, že s uplynutím doby nájmu se vzhledem k zákonnému omezení uzavírání nájemních smluv na dobu určitou lze setkat méně často. Na rozdíl od české právní úpravy jsou v rámci speciální úpravy nájmu v německém občanském zákoníku výslovně uvedeny pouze dva z nich jako možné způsoby ukončení nájemního vztahu – výpověď a uplynutí doby nájmu (§ 542 BGB). Možnost uzavření dohody o ukončení nájmu bytu však vyplývá z obecných ustanovení o závazcích, konkrétně pak z ustanovení § 311 odst. 1 BGB, které zní: „*Nestanoví-li zákon jinak, vyžaduje se k založení závazkového právního vztahu právním úkonem, jakož i ke změně jeho obsahu, smlouva mezi účastníky.*“ (pozn. něm. znění: „*Zur Begründung eines Schuldverhältnisses durch Rechtsgeschäft sowie zur Änderung des Inhaltes eines Schuldverhältnisses ist ein Vertrag zwischen den Beteiligten erforderlich, soweit das Gesetz ein anderes vorschreibt.*“).<sup>50</sup>

Stejně jako v České republice, připadají i v Německu vedle výše uvedených tří způsobů absolutního zániku nájmu bytu v úvahu i další způsoby, odvozené z obecné úpravy závazkových vztahů v německém občanském zákoníku. Nájem bytu tak může platně skončit rovněž v důsledku splynutí, trvalé nemožnosti plnění způsobené zánikem bytu nebo nástupem rozvazovací podmínky.<sup>51</sup>

Pokud jde o **odstoupení od smlouvy**, jehož přípustnost v nájemních vztazích k bytu byla v České republice hojně diskutována a do budoucna proto z právní úpravy zcela vypuštěna, je jeho použití v německém prostředí omezeno přímo ze zákona. § 572 odst. 1 BGB totiž zakazuje smluvní ujednání stran, umožňující zánik nájmu bytu odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele po předání bytu nájemci k užívání. Toto ustanovení má za cíl znemožnit pronajímatelům obcházení zákonem přísně stanovených výpovědních důvodů. Zákon nicméně nevylučuje možnost sjednání odstoupení od nájemní smlouvy k bytu

---

<sup>49</sup> Kutková, P., Zánik nájmu bytu, Praha 2010, s 14, 15. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>50</sup> Emmerich, V., BGB – Schuldrecht, Besonderer Teil, 12. vydání, Heidelberg, 2009, § 7 Rn. 73

<sup>51</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 542 Rn. 3



ve prospěch nájemce.<sup>52</sup> Pro takové případy však platí výjimka z obecné povinnosti stran vydat si vše, co podle smlouvy bylo plněno, neboť jednostranné odstoupení nájemce v případě nájmu bytu nastává s účinky ex nunc.<sup>53</sup>

Co se týče způsobů absolutního zániku nájmu bytu podle **nového českého občanského zákoníku**, nenastávají v tomto ohledu, až na jednu výjimku, žádné velké změny. Touto výjimkou je, jak již bylo naznačeno, zavedení institutu okamžité výpovědi z nájmu bytu, resp. výpovědi nájmu bez výpovědní doby, která nahradila především dřívější úpravu odstoupení od nájemní smlouvy. Zákonné odstoupení od nájemní smlouvy tak z nové právní úpravy zcela vymizelo. To však neznamená, že by nebylo možno ujednat si možnost odstoupení v nájemní smlouvě. Vzhledem k § 2235 odst. 1 NOZ nicméně, podobně jako v Německu, nebude možno sjednat odstoupení od smlouvy v případě, že by takové smluvní ujednání zkracovalo práva nájemce zaručená mu zákonem. Je zřejmé, že český zákonodárce při tvorbě tohoto ustanovení našel inspiraci právě v právní úpravě našich západních sousedů.

### 2.3. Způsoby relativního zániku nájmu bytu

Jak již bylo uvedeno, o relativním způsobu zániku nájmu bytu mluvíme v případech, kdy dochází na jedné straně nájemního vztahu ke změně jeho subjektu, nájem bytu jako takový však v důsledku této změny nezaniká. Mezi takové případy lze zařadit **smrt nájemce**, jsou-li zde osoby, na které právo nájmu bytu dle § 706 obč. zák. přechází. Na straně pronajímatele může dojít ke změně v subjektu v důsledku **změny vlastnictví k bytu**. V tom případě vstupuje nabyvatel dle § 680 odst. 2 obč. zák. do právního postavení pronajímatele a původní nájemní vztah zůstává zachován. Relativní zánik nájmu bytu může nastat i v důsledku **změny počtu subjektů** na jedné straně nájemního vztahu. To se může stát např. zúžením společného nájmu bytu dle § 702 obč. zák. či společného nájmu bytu rozvedenými manžely dle § 705 odst. 1 obč. zák. soudem nebo smrtí jednoho ze společných nájemců či manželů dle § 707 obč. zák. Za formu relativního zániku nájmu bytu lze považovat i splnění **dohody o výměně bytů** na základě § 716 obč. zák. Tímto okamžikem totiž vstupují účastníci dohody ve vztahu k vyměněným bytům do nájemních poměrů původních nájemců a již není třeba uzavírat nové nájemní smlouvy.<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> Blank, H., Börstinghaus, U., Miete – das gesamte BGB – Mietrecht Kommentar, 3. vydání, Mnichov, 2008, § 572 Rn. 3 - 8

<sup>53</sup> Lammel, S., Wohnraummietrecht, 3. vydání, Heidelberg, 2006, § 572 Rn. 9

<sup>54</sup> Kutková, P., Zánik nájmu bytu, Praha 2010, s. 15, 16. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Přestože v **německém nájemním právu** nejsou výše popisované případy považovány za způsoby zániku nájmu bytu, byť jen relativního, jsou všechny v praxi hojně se vyskytujícími situacemi, které zákon předpokládá. Těmto způsobům zániku nájmu bytu sice není v německém občanském zákoníku věnováno tolik prostoru jako v tom českém, nicméně celkem podrobně je upraven přechod nájmu bytu po smrti nájemce (§ 563 – § 564 BGB) a výslovně je rovněž zmíněna změna vlastnictví na straně pronajímatele (§ 566 BGB). Pokud jde o přechod nájmu bytu, je německé pojetí poněkud benevolentnější. Připouští totiž nejen přechod nájmu na osoby žijící v době smrti s nájemcem ve společné domácnosti, nýbrž podpůrně i přechod nájmu na jeho dědice. Tento způsob přechodu nájmu je v současnosti českému nájemnímu právu cizí, nicméně **de lege ferenda** ho již nový občanský zákoník předpokládá. Tento institut proto stojí za bližší srovnání a bude mu věnován prostor i v rámci této práce.

### 3. Absolutní zánik nájmu bytu

Tento oddíl bude věnován komparaci tří nejdůležitějších způsobů absolutního zániku nájmu bytu, tj. (i) dohodě o ukončení nájmu bytu, (ii) skončení nájmu bytu uplynutím doby a (iii) výpovědi z nájmu bytu v českém a německém právu. Třetímu způsobu bude pro rozsáhlost a pestrost jeho úpravy v obou právních řádech vyhrazeno nejvíce prostoru. Skončení nájmu bytu výpovědí tak bude tvořit hlavní pilíř nejen tohoto oddílu, nýbrž i celé mé rigorózní práce.

#### 3.1. Zánik nájmu bytu dohodou

Dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem je pro obě strany nájemního vztahu beze sporu nejelegantnějším možným řešením ukončení nájmu bytu. Jejím uzavřením se pronajímatel a nájemce mohou vyhnout často velmi časově i finančně náročnému procesu ukončování nájmu bytu skrze rozhodnutí soudu. Tento způsob vyvázání se z nájemního vztahu k bytu přesto v českém prostředí nepatří k nejvyhledávanějším. Nájemci na návrhy pronajímatelů k uzavření dohody o ukončení nájmu bytu přistupují zřídka, neboť v takových případech odpadá povinnost pronajímatelů zajistit nájemcům bytovou náhradu. Pokud by se pronajímatelé v dohodě zavázali k zajištění bytové náhrady, stala by se pro ně dohoda značně nevýhodná, a to dokonce i v porovnání s výpovědí, neboť v případě dobrovolného ukončení nájmu bytu po dohodě stran se neuplatní zákon č. 102/1992 Sb. o součinnosti obcí při zajišťování bytové náhrady.<sup>55</sup> Tyto obavy nicméně odpadnou s účinností nové soukromoprávní úpravy, která již s povinnostmi pronajímatelů k opatření bytových náhrad v souvislosti s výpovědí nájmu bytu nepočítá.

Dohoda o ukončení nájmu bytu tak bývá v praxi řešením iniciovaným spíše ze strany nájemců v případech, kdy již mají zajištěno jiné bydlení a potřebují se rychle vyvázat z trvajícího nájemního vztahu. Je pak na pronajímateli, zda na takovou nabídku přistoupí. **V Německu** bývá poměrně časté, že pronajímatelé ukončení nájemní smlouvy akceptují až v okamžiku, kdy nájemce pronajímateli za sebe nabídne náhradu, tj. osobu ochotnou vstoupit do původního nájemního vztahu a pokračovat v nájmu místo původního nájemce. Součástí dohody o ukončení nájmu bytu tak běžně bývá i ujednání o náhradním nájemci. Ovšem

---

<sup>55</sup> Zuklínová, M., Schödelbauerová P., Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, Linde Praha akciová společnost, 2012, s. 248

v případě, že by takové ujednání obsahovala již samotná nájemní smlouva, nejednalo by se o dohodu o ukončení bytu, nýbrž o rozvazovací podmínku, jejíž realizací by byla nájemní smlouva podmíněně ukončena.<sup>56</sup>

Pokud jde o možnost ukončení nájmu bytu dohodou podle **nového občanského zákoníku**, nová právní úprava ji, na rozdíl od té stávající, která na ni přímo odkazuje v § 710 odst. 1 obč. zák. jako na jeden z možných způsobů zániku nájmu bytu, nadále výslovně nejmenuje. To však neznámá, že by ukončení nájmu bytu dohodou do budoucna nemělo být možné. Vůle stran na ukončení jakéhokoli závazkového právního vztahu je přirozeným projevem jejich smluvní volnosti, která patří mezi nejzákladnější zásady soukromého práva. S touto zásadou proto také koresponduje obecný § 1981 NOZ, podle kterého „*je stranám na vůli ujednat si zánik závazku, aniž bude zřízen závazek nový.*“ Nadále tak bude potřeba při ukončování nájemního vztahu k bytu vycházet právě z výše uvedeného obecného ustanovení.

### **3.1.1. Forma dohody o ukončení nájmu bytu**

Podoba dohody o ukončení nájmu bytu v českém a německém právu může být značně odlišná. To je způsobeno zejména různými zákonnými požadavky na formu této dohody v obou právních řádech. Zatímco **český občanský zákoník** předpokládá v § 710 odst. 1 **písemnou formu** dohody o ukončení nájmu bytu, německé BGB nepředepisuje pro tento právní úkon žádné konkrétní formální ani obsahové náležitosti.

Dohodnou-li se proto český pronajímatel a nájemce na ukončení nájemního vztahu k bytu, musí tak učinit výhradně v písemné podobě, jinak je jejich dohoda absolutně neplatná a nepůsobí zamýšlené právní účinky. Přestože v praxi dochází často k situacím, kdy se nájemce z nájemního bytu fakticky vystěhuje a pouze odevzdá klíče od bytu pronajímateli, nemůže být na takové jednání nahlíženo jako na platné rozvázání nájemního vztahu. Nájem bytu v takových případech trvá a pronajímatel je oprávněn nárokovat placení sjednané měsíční úplaty za užívání bytu.<sup>57</sup> K platnému ukončení nájemního vztahu v takových situacích dochází většinou až podáním výpovědi pronajímatele; pokud se však pronajímateli podaří výpověď nájemci doručit, neboť pronajímatelům často není známa nová adresa pobytu nájemce a v praxi proto může být ukončení nájemního vztahu s vystěhovaným nájemcem

---

<sup>56</sup> Wenzel, H., Wilken, Ch., Schuldrecht, Besonderer Teil I, 5. vydání, 2008, Rn. 1511

<sup>57</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.10.2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000, Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21.12.2006, sp. zn. 26 Cdo 1196/2006

pro pronajímatele poměrně složitě.<sup>58</sup>

V Německu naopak nejsou pronajímatelé a nájemci v případě rozvázání nájemního vztahu k bytu dohodou vázáni žádnými zákonnými požadavky. K platnému ukončení nájmu bytu tak může dojít i **ústní dohodou či konkludentně**. To však nutně neimplikuje, že by v Německu mohla být výše popisovaná situace faktického opuštění nájemního bytu nájemcem považována za dohodu stran o ukončení nájmu. Právě z důvodu, že zákon nepředepisuje pro tento způsob zániku nájmu bytu písemnou formu, je třeba velmi důkladně zkoumat skutečnou vůli stran při ukončování nájemního vztahu. K tomu, aby mohl být nájemní vztah platně rozvázán smluvní cestou, je vždy třeba souhlasného projevu vůle obou stran.<sup>59</sup> Německý Nejvyšší soud proto správně judikoval, že výše popisovaný případ faktického vystěhování nájemce z bytu nelze ani v německém právu považovat za dohodu stran o ukončení nájmu bytu, neboť pronajímateli v takových situacích nezbyvá nic jiného, než klíč od bytu od nájemce převzít.<sup>60</sup> Stejně tak nelze dle německé judikatury považovat za platné ukončení nájemního vztahu k bytu dohodou reakci nájemce na neplatnou výpověď pronajímatele spočívající ve vystěhování se z bytu.<sup>61</sup> Za konkludentní jednání mající účinky dohody o ukončení nájmu bytu lze na druhou stranu mít případ, kdy se nájemce po několika výzvách pronajímatele k vystěhování z bytu ke konkrétnímu datu k tomuto datu skutečně odstěhuje.<sup>62</sup> Pozitivně je rovněž vnímána situace, kdy pronajímatel podepíše novou nájemní smlouvu s třetí osobou za přítomnosti původního nájemce. I takové jednání lze dle německé judikatury považovat za platné konkludentní uzavření dohody o ukončení nájmu bytu pronajímatele s nájemcem.<sup>63</sup> Obecně však platí, že pro účely posouzení, zda se jedná o platné ukončení nájemního vztahu k bytu dohodou, je vždy zásadní zkoumat okolnosti konkrétního případu, z nichž lze dovozovat skutečnou vůli stran nájemního vztahu. U pronajímatele lze například na vůli k ukončení nájemního vztahu usuzovat v případě podnikání kroků k vypořádání svých nároků, např. vyplacení zbytku kauce po započtení svých pohledávek vůči nájemci.<sup>64</sup>

Při určení formy dohody o ukončení nájmu podle **nového občanského zákoníku** se uplatní § 564, který pro změnu obsahu jakéhokoli právního jednání vyžaduje stejnou formu, kterou zákon předepisuje pro právní jednání samotné. Vzhledem k tomu, že § 2237 NOZ

---

<sup>58</sup> Křeček S., Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007, Linde Praha akciová společnost, 2006, s. 58

<sup>59</sup> Sternel, F., Mietrecht aktuell, 4. vydání, Köln, 2009, Rn. X 167

<sup>60</sup> BGH NJW 1981, 43

<sup>61</sup> BGH ZMR 1963, 274

<sup>62</sup> LG Braunschweig WuM 1983, 271

<sup>63</sup> LG Berlin WuM 1988, 271

<sup>64</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 542 Rn. 9

určuje pro nájemní smlouvu k bytu písemnou formu, zůstane **písemná forma dohody** o zániku nájmu bytu i nadále zachována.<sup>65</sup>

V návaznosti na popis ukončení nájmu bytu dohodou v budoucí právní úpravě je na tomto místě třeba poukázat na zcela nové ustanovení § 2292 NOZ vztahující se k bytovým nájům, které stanoví: „*opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.*“ Je otázkou, zda zákonodárce v tomto případě cílil na faktické odstěhování nájemce z bytu, kterým by nájemce vyjadřoval vůli na ukončení nájmu a které v současné době není možné považovat za řádný způsob ukončení nájmu bytu, či zda jím chtěl pouze navázat na předchozí dvě věty předmětného ustanovení, jež se věnují odevzdání bytu v souvislosti se skončením nájmu. I kdyby však bylo v budoucnu možné v důsledku výše uvedeného ustanovení nájem bytu platně ukončit pouhým odstěhováním nájemce, nebylo by dle mého názoru možno tento způsob zahrnout pod konkludentní zánik nájmu bytu dohodou, neboť nájem by tak byl považován za skončený pouze v důsledku faktického chování nájemce bez ohledu na vůli pronajímatele. Vzhledem k tomu, že se k předmětnému ustanovení zákonodárce blíže nevyjadřuje ani v důvodové zprávě, bude záviset především na budoucím vývoji judikatury, jak se s tímto problémem vyrovná a zda se jeho prostřednictvím do nájemních vztahů zavede možnost zániku nájmu bytu v důsledku pouhého faktického vystěhování nájemce. Takový přístup by jistě ulehčil situaci mnohým pronajímatelům, kteří se po opuštění bytu nájemcem marně snaží doručit mu výpověď z nájmu bytu s cílem uvolnit byt pro dalšího nájemce.

Na okraj ještě nutno podotknout, že dohoda o ukončení nájmu bytu může být jak v českém, tak v německém právu uzavřena i po zahájení soudního řízení **ve formě soudního smíru**. Taková dohoda má pak nejen účinky hmotněprávní, nýbrž i účinky procesněprávní, tj. účinky pravomocného soudního rozhodnutí.<sup>66</sup>

### 3.1.2. Strany dohody o ukončení nájmu bytu

Dohoda o zániku nájmu bytu je dvoustranným právním úkonem a je tudíž uzavírána mezi dvěma stranami – pronajímatelem a nájemcem. Na obou stranách dohody však může v praxi vystupovat více subjektů. **Pluralita subjektů** na straně pronajímatele může mít podklad v podílovém spoluvlastnictví k bytu nebo domu. Uzavření dohody o zániku nájmu bytu spadá

---

<sup>65</sup> Krejčířová Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku, Bulletin advokacie, 2013, č. 11, s. 33

<sup>66</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2104

pod hospodaření se společnou věcí dle § 139 odst. 2 obč. zák. a spoluvlastníci proto o jejím uzavření rozhodují většinou počítanou podle velikosti jejich podílů. Nicméně za předpokladu, že nájemní smlouvu uzavřeli pouze někteří ze spoluvlastníků, mohou dohodu o zániku nájmu platně uzavřít jen tyto subjekty nájemního vztahu. Má-li společenství pronajímatelů podklad ve společném jmění manželů, může dohodu o zániku nájmu bytu uzavřít i jeden z manželů, vyslovil-li s ní druhý z manželů souhlas (§ 145 odst. 2 věta druhá obč. zák.). Nedostatek souhlasu způsobuje neplatnost dohody dle § 40a obč. zák. Podobně i pluralita nájemců předpokládá k uzavření dohody souhlas ostatních (resp. souhlas druhého z manželů). Nedostatek potřebného souhlasu způsobuje i zde relativní neplatnost uzavřené dohody, která sice nenastává bez dalšího, ale může nastat v případě, že tuto neplatnost opomenutý subjekt uplatní (§ 40a obč. zák.).<sup>67</sup> Má-li být proto dohodou o ukončení nájmu bytu dosaženo zamýšlených právních účinků a má-li být tato dohoda důvodem absolutního zániku nájemního vztahu k bytu, musí se jí účastnit všechny subjekty stojící na obou jeho stranách. To však nevylučuje případy, kdy bude dohoda uzavřena pouze s některým ze společných nájemců (nejde-li o společný nájem bytu manžely), který se chce sám vyvázat z nájemního vztahu. Taková dohoda by pak působila právní účinky pouze ve vztahu k tomuto nájemci a rozšiřovala by automaticky práva zbylých spolunájemců.<sup>68</sup> Dá se předpokládat, že výše popsaný systém se uplatní i po nabytí účinnosti **nového občanského zákoníku**.

Také v **Německu** je platnost dohody o ukončení nájmu bytu podmíněna účastí všech subjektů stojících na obou stranách nájemní smlouvy. V případě vůle jednoho ze společných nájemců k vyvázání se z nájemního vztahu je však německé právo přísnější. Pro relativní zánik nájmu bytu pouze ve vztahu k jednomu ze společných nájemců je vyžadováno udělení souhlasu ostatních společných nájemců setrvávajících v nájemním vztahu.<sup>69</sup> Bez souhlasu ostatních nájemců nemůže mít dohoda pronajímatele s jedním ze společných nájemců za následek platné ukončení nájemního vztahu. Na takovou dohodu bývá však v praxi pohlíženo jako na vzdání se nároků pronajímatele vůči nájemci, které ve vztahu ke konkrétnímu nájemci způsobuje nemožnost dalšího vymáhání nároků z nájemního vztahu. Taková dohoda nicméně nemá vliv na vnitřní vztahy mezi společnými nájemci, kteří tak mohou po tomto nájemci i nadále požadovat úhradu příslušné části sjednaného nájemného.<sup>70</sup>

---

<sup>67</sup> Kutková, P., Zánik nájmu bytu, Praha 2010, s. 17, 18. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>68</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2104

<sup>69</sup> Sternel, F., Mietrecht aktuell, 4. vydání, Köln, 2009, Rn. X 154

<sup>70</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 542 Rn. 4

Osobně jsem v případě ukončování nájmu bytu dohodou s jedním ze společných nájemců zastáncem německého způsobu. Vzhledem k tomu, že společnému nájmu bytu v praxi zpravidla předchází dohoda společných nájemců o účasti na nájemním vztahu, společné úhradě nájemného a dalších výdajů souvisejících s nájmem bytu, měl by dle mého názoru vystoupení jednoho z nájemců z tohoto pomyslného společenství nájemců předcházet souhlas ostatních, ať již z důvodu určité kolegiality či ochrany zbylých nájemců před neočekávaným rozšířením jejich povinností z nájemního vztahu.

Na druhou stranu je však zřejmé, že nájemci nelze bránit v jeho záměru vyvázat se z nájemního vztahu, tím spíše je-li vůle k jeho ukončení i na druhé straně nájemního vztahu, tj. na straně pronajímatele. Dle judikatury německého Nejvyššího soudu má dokonce nájemce v určitých případech právo na vyvázání se z nájemního vztahu a uzavření dohody o ukončení nájemního vztahu i proti vůli pronajímatele. Jedná se o případy, kdy má nájemce oprávněný zájem na vyvázání se z nájemního vztahu, tento významně převáží nad zájmem pronajímatele na pokračování v nájemním vztahu s konkrétním nájemcem a kdy za sebe nájemce zároveň sežene vhodného náhradníka ochotného vstoupit do trvajících nájemního vztahu.<sup>71</sup> Dle mého názoru je možno výše uvedený závěr německého Nejvyššího soudu přiměřeně aplikovat i na případy vyvázání se jednoho ze společných nájemců z nájemního vztahu. Pokud má konkrétní nájemce oprávněný zájem na ukončení nájemního vztahu a navrhne zároveň pronajímateli a zbylým nájemcům za sebe jiného vhodného nájemce, odpadne důvod, pro který by měl být původní nájemce nadále zavázán vůči ostatním nájemcům (ať již tito náhradníka přijmou či nikoli).

### 3.1.3. Obsah dohody o ukončení nájmu bytu

Z hlediska obsahového nestanoví český ani německý občanský zákoník výslovně žádné konkrétní náležitosti dohody o ukončení nájmu bytu. Vzhledem k tomu, že se jedná o dohodu, kterou je ukončován nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem a veškerá práva a povinnosti z něho vyplývající, musí být z dohody patrná **shodná vůle obou stran** na ukončení nájmu konkrétního bytu, pokud ne výslovná, pak alespoň zjistitelná interpretačně. Z dohody musí být rovněž patrný **okamžik, ke kterému má nájem bytu zaniknout.**<sup>72</sup>

---

<sup>71</sup> BGH NJW 2003, 1246; BGH WuM 2003, 204

<sup>72</sup> Byty a právo (výklad k 1. 1. 2007), Praha: ASPI-Wolters Kluwer, leden 2007, s. 191; Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 542 Rn. 28



Chybí-li takový údaj, je v českém prostředí dohoda o ukončení nájmu bytu považována v souladu s § 37 odst. 1 obč. zák. za absolutně neplatnou z důvodu neurčitosti.<sup>73</sup> V německém právu se naopak v případě neexistence konkrétního ujednání má za to, že nájemní vztah končí k okamžiku uzavření dohody.<sup>74</sup> Německý přístup považuji v tomto ohledu za smysluplnější. Existuje-li vůle obou smluvních stran na ukončení nájmu bytu, není dle mého názoru rozumné považovat celou dohodu za absolutně neplatnou jen proto, že strany ve smlouvě neurčily okamžik zániku nájmu bytu. Na druhou stranu německý výklad neurčitosti ujednání stran ohledně okamžiku zániku nájmu, vedoucí de facto k okamžitému nároku pronajímatele na vystěhování nájemce a odevzdání bytu, není zcela v souladu se zásadou ochrany slabší strany nájemního vztahu. Vhodné řešení výkladu neurčitosti dohody o ukončení nájmu bytu nabízí nový občanskoprávní kodex. Na dohodu o ukončení nájmu bytu bude sice pohlíženo jako na neplatnou pro její neurčitost, tuto neplatnost nicméně budou moci strany dodatečně zhojit, bude-li v souladu s § 553 odst. 1 NOZ projev vůle ohledně okamžiku ukončení nájmu bytu mezi stranami dodatečně vyjasněn.

Vedle dvou výše uvedených obligatorních náležitostí obsahuje dohoda o ukončení nájmu bytu často další fakultativní ujednání stran, mezi nimi např. i sjednání **finanční náhrady v souvislosti s uvolněním bytu**. Přestože český občanský zákoník sjednání finanční odměny za předběžné ukončení nájemního vztahu v rámci dohody o ukončení nájmu bytu nepředpokládá, o její existenci a praktickém využití svědčí zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, v platném znění, podle něhož může být předmětem daně z příjmů fyzických osob též „náhrada (odstupné) za uvolnění bytu vyplacená uživateli bytu“.<sup>75</sup>

Vzhledem k tomu, že zvláštní požadavky na obsah dohody o ukončení nájmu bytu neklade ani **nový občanský zákoník**, zůstává v tomto ohledu právní úprava stejná i do budoucna.

### 3.2. Zánik nájmu bytu uplynutím doby

Dle § 710 odst. 3 obč. zák. skončí **nájem bytu sjednaný na dobu určitou** vedle důvodů upravených v odst. 1, tj. dohody, výpovědi nebo jiného zákonného důvodu, také uplynutím doby (viz. také obecně § 578 obč. zák.). Nedošlo-li proto během doby trvání nájemní smlouvy, na kterou byla její platnost omezena, k zániku nájmu z jiných důvodů, ať už

---

<sup>73</sup> Byty a právo (výklad k 1. 1. 2007), Praha: ASPI-Wolters Kluwer, leden 2007, s. 191

<sup>74</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 542 Rn. 28

<sup>75</sup> Zuklínová, M., Schödelbauerová P., Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, Linde Praha akciová společnost, 2012, s. 249

výslovně uvedených v § 710 odst. 1 obč. zák. či jiných, vyplývajících z obecných ustanovení, dochází k zániku nájmu bytu bez dalšího uplynutím této doby a zákon již v takovém případě nevyžaduje uzavření dohody pronajímatele a nájemce o ukončení nájmu bytu.<sup>76</sup>

Také **německý občanský zákoník** předpokládá v § 542 odst. 2 u nájemních smluv na dobu určitou jejich automatické skončení v důsledku uplynutí sjednané doby. Setrvává-li nájemce po tomto okamžiku v bytě, je pronajímatel oprávněn domáhat se vystěhování nájemce z bytu, aniž by musel prokazovat existenci jakýchkoli dalších oprávněných důvodů, jako je tomu u ukončení nájmu bytu prostřednictvím výpovědi. Na rozdíl od výpovědi, proti níž má nájemce možnost obrany prostřednictvím tzv. sociální klauzule, upravené v § 574 a násl. BGB, nemůže nájemce v případě skončení nájmu bytu uplynutím doby proti požadavku pronajímatele na vystěhování se z bytu ničeho namítat.<sup>77</sup>

Jelikož § 542 odst. 2 BGB vedle uplynutí doby jako další možný důvod ukončení nájmu bytu na dobu určitou uvádí pouze okamžitou výpověď z nájmu bytu a nepředpokládá možnost uplatnění řádné výpovědi, má se dle převažujícího názoru německé odborné veřejnosti za to, že řádná výpověď z nájmu bytu na dobu určitou připadá v úvahu pouze tehdy, byla-li možnost jejího udělení v konkrétní nájemní smlouvě stranami sjednána. Vzhledem k výše uvedenému proto představuje uplynutí doby v Německu jednoznačně nejfrekventovanější důvod zániku nájmu bytu na dobu určitou.<sup>78</sup>

Pokud jde o zánik nájmu bytu uplynutím sjednané doby v **novém občanském zákoníku**, právní úprava, podobně jako v případě dohody o skončení nájmu, tuto možnost v souvislosti s nájmem bytu výslovně neuvádí. Je proto opět nutno vycházet z obecných ustanovení o právním jednání, konkrétně z § 603 NOZ, dle něhož „*práva a povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny*“. Je však třeba mít na paměti, že § 2230 NOZ do nájemních vztahů opět zavádí institut tzv. automatického obnovování nájmu a uplynutí doby má tak za následek skutečný zánik nájmu bytu pouze za podmínky, že nejsou naplněny předpoklady výše uvedeného ustanovení a nájem bytu se automaticky neprodlouží.<sup>79</sup> Tomuto institutu se budu blíže věnovat v rámci samostatné podkapitoly.

---

<sup>76</sup> Kutková, P., Zánik nájmu bytu, Praha 2010, s. 19. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>77</sup> Sternel, F., Mietrecht aktuell, 4. vydání, Köln, 2009, Rn. X 136

<sup>78</sup> Schmid, M. J., Kompaktkommentar Mietrecht, Neuwied, 2006, § 542 Rn. 94

<sup>79</sup> Krejčířová Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku, Bulletin advokacie, 2013, č. 11, s. 33, 34

### 3.2.1. Vymezení doby nájmu - nájem na dobu určitou

Z předchozích odstavců je zřejmé, že se v případě uplynutí doby jedná o způsob absolutního zániku nájmu bytu zcela nezávislý na vůli stran nájemního vztahu, odvozený od existence právní skutečnosti, jíž je plynutí času. I tomuto způsobu zániku nájmu bytu však musí předcházet projev vůle stran, a to shodný projev vůle limitující dobu trvání nájemního vztahu. Předpokladem uplatnění tohoto způsobu skončení nájmu je proto vždy přesná specifikace nájemní doby nevzbuzující pochybnosti o její určitosti.

Jak již bylo uvedeno v kapitole 1.3.3., stanoví **německý občanský zákoník** velmi striktní pravidla pro uzavírání nájemních smluv na dobu určitou. Pronajímatel musí především uvést jeden z taxativně vymezených zákonných důvodů, pro který má být nájem omezen na předem stanovenou dobu. Přísné požadavky nicméně zákon neklade jen na samotné sjednávání nájmu na dobu určitou, nýbrž i na jeho skončení uplynutím sjednané doby. Zákonodárce se za účelem ochrany nájemce jako slabší strany nájemního vztahu zaměřil především na skutečnost, zda důvod uváděný pronajímatelem při uzavírání nájemní smlouvy na dobu určitou stále trvá a jsou proto dány podmínky pro skončení nájmu uplynutím sjednané doby. Nájemci v § 575 odst. 2 BGB umožňuje obrátit se v období čtyř měsíců před uplynutím doby nájmu na pronajímatele s žádostí o potvrzení existence důvodu omezení nájemní doby. Pronajímatel je povinen na žádost nájemce reagovat do jednoho měsíce od jejího obdržení. V případě prodloužení pronajímatele se sdělením, zda důvod omezení doby nájmu stále trvá, může nájemce požadovat prodloužení doby nájmu o délku takového prodloužení. Nájem se dle § 575 odst. 3 prodlužuje rovněž v případě, že skutkové okolnosti, pro které byla nájemní doba omezena, nenastanou k okamžiku uplynutí doby nájmu, nýbrž později (např. v důsledku pozdržení počátku rekonstrukčních prací). V případě, že důvod omezení doby nájmu zcela odpadne, ať již v průběhu doby trvání nájemní smlouvy nebo v době výše popsaného prodloužení (např. zemře rodinný příslušník, kterému měl pronajímatel byt po skončení nájemní smlouvy poskytnout), má nájemce nárok na prodloužení nájmu na dobu neurčitou.<sup>80</sup> Důkazní břemeno ohledně existence důvodu omezení nájmu, jakož i délky případného prodloužení s nástupem okolností rozhodných pro omezení nájemní doby, ukládá zákon v § 575 odst. 3 BGB výslovně pronajímateli. Nepodaří-li se proto pronajímateli po uplynutí původně sjednané doby nájmu na žádost nájemce prokázat okolnosti vedoucí k jejímu omezení, má se za to, že nájem byl sjednán od počátku jako nájem na dobu neurčitou, a pronajímatel se nemůže domáhat vystěhování nájemce. To by přicházelo v úvahu pouze za předpokladu, že

---

<sup>80</sup> Horst, H. R., Praxis des Mietrechts, 2. vydání, Mnichov, 2009, Rn. 1887

by existovaly důvody výpovědi či okamžitého zrušení nájemního vztahu, které by pronajímatel mohl proti nájemci k tomuto okamžiku uplatnit.<sup>81</sup>

V souvislosti s nájemními smlouvami na dobu určitou je v Německu často diskutována otázka, do jaké míry musí pronajímatel dodržet **důvod uvedený při uzavírání nájemní smlouvy** jako důvod omezení nájmu na dobu určitou a zda lze připustit záměnu tohoto důvodu za jiný ze zákonem taxativně uvedených důvodů v průběhu trvání nájemního vztahu. Odborná veřejnost se přiklání k názoru, že záměna jednotlivých důvodů uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou uvedených v § 575 odst. 1 BGB není možná. Nelze proto sjednat nájemní smlouvu na dobu 3 let s tím, že po uplynutí této doby pronajímatel přenechá byt k užívání svému synovi, a v průběhu trvání nájmu následně zdůvodnit omezení nájmu na dobu 3 let potřebou generální opravy domu, ve kterém je byt umístěn.<sup>82</sup> V úvahu naopak dle většinového názoru připadá změna skutkových okolností v rámci jednoho důvodu omezení doby nájmu. Pronajímatel tak může sjednat nájemní smlouvu na dobu 3 let s tím, že po uplynutí této doby přenechá byt své dceři, a po skončení nájemního vztahu pak byt přenechat svému synovi nebo jinému rodinnému příslušníkovi.<sup>83</sup> Tato možnost vyplývá rovněž z důvodové zprávy k návrhu zákona novelizujícího německý občanský zákoník o ustanoveních upravujících sjednávání smluv na dobu určitou, *tzv. Mietrechtsreformgesetz*.<sup>84</sup>

Další často diskutovanou otázkou nejen v německém, ale i v českém právním prostředí je, zda lze **nájemní smlouvu uzavřenou na dobu života nájemce** považovat za nájemní smlouvu na dobu určitou. Vzhledem k judikatuře českého Nejvyššího soudu, který mimo jiné stanovil, že *„dobu trvání nájemního poměru lze vázat na konkrétní datem neurčitelnou objektivně zjistitelnou skutečnost, z níž je možné bez pochyb zjistit, kdy nájemní poměr skončí, přičemž v době sjednání takovéto dohody nemusí mít účastníci jistotu, kdy takto sjednaná doba uplyne, je však jisto, že tato skutečnost nastane (...)*,“<sup>85</sup> lze dle mého názoru dovozovat, že nájem je možno platně omezit rovněž délkou života nájemce. V tom případě by nájemní poměr zanikal uplynutím doby nájmu, tj. ke dni smrti nájemce. Je však třeba upozornit na to, že takové ujednání stran by nutně vylučovalo aplikaci ustanovení občanského zákoníku

---

<sup>81</sup> Ibid. Rn. 1888

<sup>82</sup> Blank, H., Börstinghaus, U., *Miete – das gesamte BGB – Mietrecht Kommentar*, 3. vydání, Mnichov, 2008, § 575 Rn. 45

<sup>83</sup> Ibid. § 575 Rn. 46

<sup>84</sup> Důvodová zpráva k návrhu zákona o reformě nájemního práva, zákon ze dne 19.6.2001, o novém dělení, zjednodušení a reformě nájemního práva (Regierungsentwurf zum Mietrechtsreformgesetz, Gesetz vom 19.6.2001 zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts), Spolkový sněm (Deutscher Bundestag) tiskopis (Drucksache) 14/4553 ze dne 9.11.2000, s. 71; <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/14/045/1404553.pdf>

<sup>85</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.8.2005, sp. zn. 26 Cdo 2102/2003

upravujícího přechod nájmu bytu po smrti nájemce, neboť nájemní poměr by v případě smrti nájemce zanikl absolutně, a otázkou je, zda by na takové určení doby nájmu v nájemní smlouvě nebylo soudy pohlíženo jako na obcházení zákonného ustanovení o přechodu nájmu bytu.

Přestože v **Německu** je úprava nájemních smluv na dobu určitou výrazně přísnější, lze se i v německé odborné literatuře setkat s názorem, že omezení doby trvání nájmu délkou života nájemce lze mít za platné sjednání nájmu na dobu určitou. Vzhledem k tomu, že pravděpodobně nebudou naplněny podmínky § 575 BGB, vyžaduje judikatura v takových případech výslovné vzdání se práva výpovědi ze strany pronajímatele již v nájemní smlouvě.<sup>86</sup>

Na rozdíl od nájmu na dobu života nájemce je **nájem sjednaný na dobu 99 či 100 let** českými soudy považován za nájem sjednaný na dobu neurčitou, a to s odůvodněním, že doba nájmu v takových případech převyšuje obvyklou délku lidského života. Judikatura Nejvyššího soudu výslovně stanoví, že „*ujednání o délce nájmu přesahujícího obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou (...); takové ujednání svědčí pro závěr, že obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou*“.<sup>87</sup> V německé odborné literatuře byl k maximální možné délce nájmu na dobu určitou vysloven názor, že se musí jednat *o dobu dohlednou*<sup>88</sup>. S ohledem na výše uvedené by proto zřejmě ani v Německu nájem sjednaný na dobu 99 či 100 let nebyl považován za nájem na dobu určitou. S cílem vyhnout se do budoucna potřebě složitějšího určování maximální možné délky nájemní smlouvy na dobu určitou skrze judikaturu zahrnul zákonodárce do obecných ustanovení **nového občanského zákoníku** o nájmu ustanovení § 2204 odst. 2, které stanoví, že na veškeré nájemní smlouvy sjednané na dobu určitou delší než padesát let je třeba automaticky pohlížet jako na nájemní smlouvy sjednané na dobu neurčitou. V prvních padesáti letech mohou být nicméně takové smlouvy vypovězeny v souladu s úpravou výpovědi nájmu na dobu určitou.

### 3.2.2. Nájem bytu na dobu výkonu určité práce

Jak již bylo uvedeno v kapitole 1.3.3., lze dle novější judikatury považovat za omezení nájmu bytu na dobu určitou rovněž navázání doby trvání nájemního vztahu na trvání pracovního poměru, a to i za předpokladu, že je založen pracovní smlouvou na dobu

---

<sup>86</sup> Sternel, F., Mietrecht aktuell, 4. vydání, Köln, 2009, Rn. X 121

<sup>87</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2007, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004

<sup>88</sup> Derleder NZM 2001, 649, 655

neurčitou.<sup>89</sup> Na rozdíl od dřívější úpravy, která připouštěla pouze *výkon práce nájemce pro pronajímatele*, umožňuje zákon po *Novele OZ* omezit dobu trvání nájmu **výkonem určité práce nájemce**. Nájemce tak může vykonávat práci de facto pro kohokoliv a pro omezení doby nájmu postačí, když se pronajímatel dohodne se zaměstnavatelem nájemce na tom, že poskytne nájemci byt za podmínky výkonu práce nájemce pro tohoto jiného zaměstnavatele.<sup>90</sup>

Pro případy omezení doby nájmu výkonem práce nájemce zákon stanoví v § 710 obč. zák. přesné lhůty, ve kterých nájem bytu v závislosti na skončení výkonu sjednané práce skončí. Ve standardních případech je dle § 710 odst. 4 obč. zák. touto lhůtou poslední den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu sjednané práce vykonávat. Vedou-li však nájemce k ukončení práce vážné důvody spočívající v jeho věku, zdravotním stavu či jiných závažných okolnostech, prodlužuje se dle § 710 odst. 5 obč. zák. doba skončení nájmu na dva roky ode dne, kdy nájemce přestal práce vykonávat. Jaké další konkrétní závažné důvody na straně nájemce mohou vést k aplikaci posledního jmenovaného ustanovení, bude vždy záviset na okolnostech konkrétního případu a úvaze soudu.<sup>91</sup>

Stejnou koncepci nájmu bytu na dobu určitou vázaného na výkon určité práce nájemce, včetně výše uvedených lhůt skončení nájmu, zachovává rovněž **nový kodex občanského práva** účinný od 1.1.2014. Ten v § 2297 navíc blíže rozvádí, že nájem bytu lze vázat na výkon zaměstnání, funkce nebo jiné práce. Nový občanský zákoník se mimo to opět vrací k původnímu označení *služební byt* používanému před *Novelou OZ*.<sup>92</sup>

Pokud jde o **německé právo**, je koncepce služebních bytů, jejichž nájem je vázán na výkon určité práce nájemce, poněkud složitější. Německý občanský zákoník rozlišuje mezi dvěma typy služebních bytů. Jedná se o tzv. (i) *Werkmietwohnungen* (§ 576 BGB) a (ii) *Werkdienstwohnungen* (§ 576 b BGB). Rozdíl mezi oběma výše uvedenými typy spočívá ve způsobu sjednání nájmu těchto bytů. Zatímco první typ funguje na stejném principu jako služební byty v českém právu, tj. s nájemcem je uzavírána jak nájemní smlouva, jejímž předmětem je nájem bytu, tak pracovní smlouva, jejímž předmětem je výkon práce, a nájemní smlouva pouze odkazuje na pracovní poměr sjednaný pracovní smlouvou, je v případě druhého z uvedených typů uzavírána výhradně jedna smlouva. Ať již se jedná o běžnou

---

<sup>89</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.6.2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003

<sup>90</sup> Křeček S., Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb., Bulletin advokacie, 2011, č. 7-8, s. 15-25

<sup>91</sup> Zuklínová, M., Schödelbauerová P., Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, Linde Praha akciová společnost, 2012, s. 253

<sup>92</sup> Křeček S., Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb., Bulletin advokacie, 2011, č. 7-8, s. 15-25

pracovní smlouvu nebo smlouvu o výkonu funkce, je nájem bytu navázán přímo na trvání tohoto pracovního či služebního poměru a užívání bytu je nájemci umožněno skrze ustanovení této smlouvy. Jde převážně o byty, které slouží nájemci zároveň k plnění jeho pracovních či služebních povinností, nebo je nájem takového bytu přinejmenším s výkonem sjednané práce či funkce bezprostředně spojen. V praxi může jít např. o správce domu nebo zemědělské usedlosti, ale i o vysoké státní úředníky, kteří společně s funkcí přebírají rovněž této funkci odpovídající byt. Nájem těchto bytů končí bezprostředně s ukončením pracovního či služebního poměru. Jedná se proto o klasické skončení nájmu bytu uplynutím doby. Jedinou výjimku tvoří případy, kdy byly *Werkdienstwohnungen* z větší části vybaveny jejich nájemci, nebo případy, kdy nájemci tyto byty sdílí se svou rodinou nebo osobami, se kterými vedou trvale společnou domácnost. V takových případech se na ukončení nájmu těchto bytů aplikují přiměřeně ustanovení občanského zákoníku upravující první výše zmiňovaný typ služebních bytů, tzv. *Werkmietwohnungen*.<sup>93</sup>

U *Werkmietwohnungen*, na rozdíl od předchozího případu, zákon ukončení nájmu bytu uplynutím doby vůbec nepřipouští. Jedinou výhodou, kterou navázání nájmu na dobu výkonu práce pronajímatelům přináší, jsou zkrácené výpovědní lhůty. U služebních bytů užívaných nájemci v době ukončení výkonu jejich práce méně než 10 let je výpovědní lhůta za předpokladu, že je nájem bytu vypovídán za účelem přenechání bytu jiné osobě vykonávající danou práci, vždy tříměsíční (pro srovnání: u běžných nájmu se výpovědní lhůta po 5 letech zvyšuje na 6 měsíců a po 8 letech na 9 měsíců). Bez ohledu na délku dosavadního setrvání nájemce v bytě pak může pronajímatel po ukončení výkonu sjednané práce vypovědět nájem bytu dokonce v pouhé měsíční lhůtě v případě, že služební byt potřebuje pro dalšího nájemce vykonávajícího práci, a za předpokladu, že se jedná o byt bezprostředně spojený s výkonem práce nebo nacházející se v bezprostřední blízkosti pracoviště a jeho pronájem novému zaměstnanci je tak nevyhnutelný. U této speciální výpovědi dokonce zákonodárce vyloučil možnost obrany nájemce skrze tzv. sociální klauzuli, která bude blíže popsána v oddíle věnovaném výpovědi z nájmu bytu.<sup>94</sup>

Dle mého názoru je německá úprava služebních bytů ve vztahu k jejich nájemcům až nezvykle málo ochranná. Systém tzv. *Werkdienstwohnungen*, jejichž nájem končí spolu s ukončením zaměstnaneckého či služebního poměru, totiž nezohledňuje takové případy, jako je např. okamžité ukončení výkonu práce, v důsledku kterého může být nájemce nucen se ze služebního bytu vystěhovat de facto ze dne na den. V tomto ohledu poskytuje česká úprava

<sup>93</sup> Schmid, M. J., *Kompaktcommentar Mietrecht*, Neuwied, 2006, § 576b Rn. 1 - 3

<sup>94</sup> Emmerich, V., Sonnenschein, J., *Miete*, 10. vydání, Berlín, 2011, § 576b Rn. 12 - 15

nájemcům větší jistotu, neboť stanoví přesné lhůty od skončení výkonu práce, jejichž uplynutím nájem bytu zaniká. Úprava druhého typu německých služebních bytů, tzv. *Werkmietwohnungen*, může být na druhou stranu pro nájemce výhodnější než jejich český ekvivalent, neboť ukončení výkonu práce nemusí nutně znamenat také skončení nájemního vztahu a pronajímatel musí případnou výpověď zdůvodnit buď potřebou bytu pro nového zaměstnance, nebo jiným zákonným výpovědním důvodem.

### 3.2.3. Rozvazovací podmínka

Další možný způsob zániku nájmu bytu, který nastává v důsledku uplynutí doby k určitému časovému okamžiku, představuje skončení nájmu bytu splněním rozvazovací podmínky. Tento způsob je založen na stejném principu jako výše popsany zánik nájmu bytu v důsledku ukončení výkonu určité práce vykonávané v pracovním poměru na dobu neurčitou. Předpokladem zániku nájmu bytu splněním rozvazovací podmínky je předchozí dohoda stran o tomto způsobu ukončení nájemního vztahu. Ujednání o rozvazovací podmínce dle judikatury Nejvyššího soudu nemusí být nutně součástí nájemní smlouvy, jejíž účinnost je na rozvazovací podmínce činěna závislou, nýbrž může být stranami sjednána později v samostatné dohodě za předpokladu, že strany touto dohodou změní svá vzájemná práva a povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy. Rozvazovací podmínka však v žádném případě nesmí být mezi stranami sjednána dříve, než dojde k uzavření samotné nájemní smlouvy. Taková podmínka by byla absolutně neplatná.<sup>95</sup>

Dohoda stran musí obsahovat přesnou specifikaci okolností tvořících rozvazovací podmínku. Neurčitost rozvazovací podmínky by totiž v souladu s § 37 odst. 1 obč. zák. činila právní úkon jí podmíněný jako celek absolutně neplatný. Vždy se navíc musí jednat o okolnosti, u nichž není jisté, zda v budoucnu nastanou, neboť v opačném případě by již šlo o vymezení doby nájmu. Rozvazovací podmínka musí být rovněž objektivně splnitelná a nesmí se jednat o podmínku přičící se zákonu nebo dobrým mravům. Kromě výše uvedených požadavků vyplývajících z obecných ustanovení občanského zákoníku nejsou strany nájemního vztahu ve sjednávání rozvazovacích podmínek nijak omezeny. Byla-li proto rozvazovací podmínka mezi stranami nájemního vztahu platně sjednána, zanikají jejím splněním účinky nájemní smlouvy k bytu ex nunc, tj. nájem bytu zaniká bez dalšího

---

<sup>95</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.2.2007, sp. zn. 29 Odo 961/2005



okamžikem nástupu této podmínky.<sup>96</sup>

Na rozdíl od české právní úpravy omezuje **německý občanský zákoník** strany nájemního vztahu ve sjednávání rozvazovacích podmínek poměrně zásadním způsobem. § 572 odst. 2 BGB totiž zakazuje u nájemních vztahů k bytu aplikaci rozvazovacích podmínek, které by byly sjednány k tíži nájemce, když stanoví, že pronajímatel se takových rozvazovacích podmínek nemůže platně dovolávat (pozn. něm. znění: „*Ferner kann der Vermieter sich nicht auf eine Vereinbarung berufen, nach der das Mietverhältnis zum Nachteil des Mieters auflösend bedingt ist.*“). Rozvazovací podmínky ve prospěch nájemce jsou naopak přípustné bez omezení. Výše uvedené ustanovení však v praxi může činit nemalé potíže, neboť každá sjednávaná podmínka musí být vždy pečlivě zkoumána z pohledu nájemce.<sup>97</sup> V případě, že dojde ke sjednání rozvazovací podmínky, která svědčí jak ve prospěch, tak neprospěch nájemce, má se za to, že se jí může po jejím splnění platně dovolávat pouze nájemce.<sup>98</sup> Příkladem platně sjednaných rozvazovacích podmínek aplikovatelných u nájemních vztahů k bytu může být např. zánik členství v bytovém družstvu, v případě pronájmu bytu několika společným nájemcům vystěhování jednoho z nich, u studentských kolejí pak ukončení studia apod.<sup>99</sup>

Systém fungování rozvazovacích podmínek v německém nájemním právu je tedy velice specifický. Jak již bylo uvedeno výše, je nutno skutečnost, zda se jedná o rozvazovací podmínku sjednanou ve prospěch či neprospěch nájemce, zkoumat především pro její správnou aplikaci. V případě rozvazovací podmínky ve prospěch nájemce zaniká nájemní vztah splněním rozvazovací podmínky bez dalšího, stejně jako v českém právu. V opačném případě, má-li nájemce zájem na ukončení nájemního vztahu po splnění rozvazovací podmínky, je třeba, aby se rozvazovací podmínky dovolal bez zbytečného odkladu po jejím nástupu. Neučiní-li tak, k rozvazovací podmínce se nepřihlíží a nájemní vztah pokračuje dále jako nájemní vztah na dobu neurčitou. Dojde tedy k jakési samovolné transformaci původního podmíněně omezeného nájmu na dobu určitou v nájem na dobu neurčitou.<sup>100</sup>

Otázkou, která v nájemních vztazích k bytům v Německu dosud nebyla postavena na jisto, je, zda může některá ze stran nájemní smlouvy, jejíž účinnost byla navázána na rozvazovací podmínku, před nástupem této rozvazovací podmínky nájemní smlouvu platně vypovědět.

---

<sup>96</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 330 - 331

<sup>97</sup> Wenzel, H., Wilken, Ch., Schuldrecht, Besonderer Teil I, 5. vydání, 2008, Rn. 1452

<sup>98</sup> Hannemann, T., Achenbach, B., Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, Mnichov, 2010, § 29, Rn. 155

<sup>99</sup> Ibid. § 29 Rn. 154

<sup>100</sup> Sternel, F., Mietrecht aktuell, 4. vydání, Köln, 2009, Rn X. 124 - 125

Judikatura se přiklání k názoru, že taková nájemní smlouva může být před nástupem rozvazovací podmínky vypovězena pouze ze strany nájemce.<sup>101</sup>

Německý systém zániku nájmu bytu po splnění rozvazovací podmínky nepovažují za příliš přehledný ani praktický. Jestliže se pronajímatel a nájemce jednou na podobě rozvazovací podmínky dohodli a jednalo se o shodný projev jejich svobodné a vážné vůle, pak není dle mého názoru důvod, proč by měla být některá taková ujednání v budoucnu neaplikovatelná. Právě pro složitost a komplikovanost této úpravy nenašel zřejmě český zákonodárce při přípravě nového českého občanskoprávního kodexu v německé právní úpravě vzor a zánik nájmu bytu navázaný na rozvazovací podmínku tak zůstává i **v novém občanském zákoníku** ve stejné podobě jako v tom stávajícím.

### **3.2.4. Obnovování nájmu bytu po uplynutí sjednané doby nájmu**

V souvislosti s ukončením nájmu bytu uplynutím doby je třeba zmínit rovněž § 676 odst. 2 obč. zák., v jehož důsledku může dojít k opětovnému obnovení zaniklého nájemního vztahu. Jedná se o ustanovení oddílu věnovaného obecné úpravě nájmu v občanském zákoníku, které přepokládá obnovení nájemní smlouvy za týchž podmínek, za jakých byla původně sjednána, v případě, že nájemce po skončení nájmu pokračuje v užívání bytu a pronajímatel do 30 dnů nepodá u soudu návrh na jeho vyklizení. Dojde-li na aplikaci výše uvedeného ustanovení, obnovuje se nájem sjednaný na dobu delší než rok vždy na rok a nájem sjednaný na dobu kratší na tuto dobu. Důležité je nicméně zdůraznit, že použití tohoto ustanovení je dle § 710 odst. 3 obč. zák. **omezeno pouze na případy, kdy se strany na možnosti obnovování nájemního vztahu výslovně dohodnou** v nájemní smlouvě. Takové ujednání stran nicméně v praxi není příliš časté, a tak obnovování nájmu po uplynutí sjednané doby zůstává v současné době spíše teorií. Jinak tomu však bylo v minulé a opět bude v nadcházející právní úpravě.<sup>102</sup>

Zajímavé je proto přiblížit vývoj aplikace tohoto institutu na nájem bytu v čase. Zatímco dle znění občanského zákoníku účinného do 30.3.2006 se výše uvedeným způsobem obnovovaly bez omezení veškeré nájmy, tj. i nájem bytu, novelou č. 107/2006 Sb. zákonodárce aplikaci § 676 odst. 2 obč. zák. u nájmu bytu vyloučil. Následně byl novelou

---

<sup>101</sup> BGH NJW-RR 2009, 927, 928

<sup>102</sup> Křeček S., Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb., Bulletin advokacie, 2011, č. 7-8, s. 16 - 17

č. 132/2011 Sb.<sup>103</sup> novelizující znění občanského zákoníku do současné podoby doplněn § 710 odst. 2 o ustanovení připouštějící obnovování nájmu bytu za předpokladu dohody stran nájmu.<sup>104</sup> A schválená rekodifikace přináší další změnu. **Nový občanský zákoník** totiž zavádí opět automatické obnovování nájemních smluv k bytu. § 2285 NOZ však stanoví, že si strany mohou aplikaci tohoto institutu dohodou vyloučit. Nový občanský zákoník tak bude fungovat na opačném principu než ten současný – nesjednají-li si strany jinak, obnovování bude povoleno, zatímco dnes platí, že nesjednají-li si strany jinak, obnovování je vyloučeno. Úprava *lex ferenda* je dle mého názoru v tomto ohledu nepřiliš šťastným krokem. Nový občanský zákoník totiž vnáší do nájemních vztahů k bytu opět značnou právní nejistotu. Nájemce po skončení nájemního vztahu uvrhá do fáze vyčkávání, zda pronajímatel v určené lhůtě neprojeví nesouhlas se setrváním nájemce v bytě. Jistotu o pokračování nájemního vztahu má pak nájemce až po uplynutí stanovené lhůty, která byla navíc oproti současné úpravě prodloužena ze 30 dnů na 3 měsíce. Vzhledem k tomu, že nájem bytu se dle nového občanského zákoníku opět obnovuje na původně sjednanou dobu, maximálně pak na 2 roky, může se tato situace zanedlouho opakovat a nájemce tak může žít v neustálé nejistotě ohledně své bytové situace. Nová úprava je tedy v tomto směru ve značném rozporu se základní zásadou ochrany slabší strany nájemního vztahu. Posun lze spatřovat jedině v odstranění povinnosti pronajímatele obracet se v případě nesouhlasu s obnovením nájmu na soud s žalobou na vyklizení bytu. Do budoucna postačí písemná výzva pronajímatele k opuštění bytu. Mělo by se tak zamezit dalšímu náporu žalob a zahlcení soudů. Nelze však zaručit, že pouhá výzva pronajímatele bude pro nájemce dostatečným podnětem k vystěhování se z bytu. V praxi tak může dojít k tomu, že právě v těchto případech se budou pronajímatelé na soud s žalobou na vyklizení bytu obracet nejčastěji.

Obnovování, resp. prodlužování nájmu za podmínek původní nájemní smlouvy funguje na podobném principu rovněž **v německém právu**. Již zařazení jeho úpravy, tj. § 545 BGB, mezi obecná ustanovení o nájmu napovídá, že se bude jednat o institut aplikovatelný neomezeně na všechny nájemní smlouvy, mimo jiné i na nájem bytu. Dispozitivnost tohoto ustanovení však umožňuje stranám nájemního vztahu vyloučit jeho aplikaci kdykoli za trvání nájmu prostřednictvím shodně projevené vůle.<sup>105</sup>

---

<sup>103</sup> pozn. označovanou pro účely této práce jako Novela OZ

<sup>104</sup> pozn.: zákonodárce tak zřejmě reagoval na platnou judikaturu (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.6.2010, sp. zn. 26 Cdo 2951/2008), která stanovila, že ustanovení § 686a odst. 6 obč. zák. zakazující u nájemních smluv k bytu aplikaci § 676 odst. 2 obč. zák. o obnovování nájmu nevyklučuje možnost uzavření dohody mezi pronajímatelem a nájemcem, podle níž může k obnovení nájmu bytu dle § 676 odst. 2 obč. zák. dojít

<sup>105</sup> Elzer, O., Mietrechtskommentar, Köln, 2009, § 545 Rn. 1 - 2

Důležité je nicméně upozornit na zásadní rozdíl německého ekvivalentu od české právní úpravy. Tím je prodlužování nájmu nezávisle na způsobu zániku nájmu. Zatímco v českém prostředí dochází k obnovování, resp. prodlužování nájmu bytu výlučně v návaznosti na skončení nájmu bytu uplynutím sjednané doby, v německém právu lze ustanovení § 545 BGB aplikovat rovněž na ostatní způsoby zániku nájmu, s výjimkou dohody o ukončení nájmu bytu.<sup>106</sup>

Velmi blízký českému právu je naopak samotný mechanismus obnovování nájmu. Shodně s českým právem se na základě aplikace § 545 BGB nájem bytu v Německu obnovuje za stejných podmínek, jaké byly sjednány v původní nájemní smlouvě. Jedinou výjimku představuje v tomto směru doba trvání nájemního vztahu, která není omezena původní nájemní smlouvou ani zákonem. Nájem bytu se tak v důsledku svého obnovení mění na nájem na dobu neurčitou.<sup>107</sup>

Lhůta, ve které musí pronajímatel dle německého občanského zákoníku vyjádřit svůj nesouhlas se setrváním nájemce v bytě a pokračováním nájmu, je v porovnání s českou normou, především pak ve světle nové občanskoprávní úpravy, relativně krátká, neboť činí pouze 2 týdny. Počátek běhu lhůty je však v Německu vázán na subjektivní vědomí pronajímatele o setrvání nájemce v bytě a liší se tak od objektivního charakteru běhu této lhůty v českém prostředí. Pro aktivaci běhu lhůty je přitom dle německého občanského zákoníku zásadní, že se pronajímatel o pobývání nájemce v bytě po skončení nájmu skutečně dozví. Případy, kdy pronajímateli tato skutečnost není známa v důsledku jeho nedbalostního chování nebo kdy pronajímatel pouze registruje nevrácení klíčů od bytu ze strany nájemce, přitom nejsou relevantní a běh lhůty nezpůsobují.<sup>108</sup> Judikaturou bylo nicméně stanoveno, že pronajímatel nemusí nezbytně vyčkávat počátku běhu této lhůty pro vyslovení svého nesouhlasu s pokračováním nájmu za podmínek původní nájemní smlouvy dle § 545 BGB. Nesouhlas může pronajímatel vyjádřit již předem, de facto „preventivně“, například v řádně udělené výpovědi z nájmu. Svůj nesouhlas pak i přes pozdější setrvávání nájemce v bytě nemusí opakovat.<sup>109</sup>

Na rozdíl od české právní úpravy, která váže pokračování nájmu výlučně na vůli pronajímatele, dává německá úprava prostor k vyjádření rovněž nájemci. Ten je oprávněn projevit nesouhlas s obnovením nájmu do 2 týdnů ode dne pokračování v užívání bytu.<sup>110</sup>

---

<sup>106</sup> Schmid, M. J., *Kompaktkommentar Mietrecht*, Neuwied, 2006, § 545 Rn. 3

<sup>107</sup> *Ibid.*, § 545 Rn. 10

<sup>108</sup> Schmid, M. J., *Kompaktkommentar Mietrecht*, Neuwied, 2006, § 545 Rn. 8

<sup>109</sup> BGH ZMR 1988, 18

<sup>110</sup> Elzer, O., *Mietrechtskommentar*, Köln, 2009, § 545 Rn. 8

Tato úprava má jistě své opodstatnění. Ne vždy totiž musí vést nájemce k setrvání v bytu právě vůle k obnovení nájmu. Automatické obnovení nájmu by tak v některých případech mohlo přispět ke zhoršení pozice nájemce, což jistě nebylo cílem zákonodárce. Český zákonodárce nicméně takovou situaci v zákonné úpravě nezohledňuje.

### 3.3. Výpověď z nájmu bytu

Výpověď z nájmu bytu představuje vedle dohody o skončení nájmu beze sporu nejfrekventovanější způsob zániku nájmu bytu. Praktickému významu tohoto způsobu ukončení nájemních vztahů k bytu odpovídá i rozsáhlost právní úpravy v obou komparovaných právních řádech, především pak v tom německém. Již při letném pohledu na právní úpravu tohoto institutu v českém a německém právu je nicméně zřejmé, že se tyto poměrně zásadním způsobem rozcházejí. Zatímco v **české právní úpravě** dosud přežívají instituty jako **výpověď s přivolením soudu** či **bytové náhrady** sloužící důsledné ochraně nájemce jako slabší strany nájemního vztahu, je **německá úprava** výpovědi z nájmu bytu o poznání méně ochránářská a výhodnější spíše pro druhou stranu nájemního vztahu – pronajímatele. Tomu umožňuje využít k ukončení nájemního vztahu mimo jiné **okamžitou výpověď** či **zjednodušenou výpověď bez uvedení výpovědních důvodů**, které současný český občanský zákoník nezná. V tomto ohledu se česká právní úprava s účinností nového občanského zákoníku, který zavádí do nájemních vztahů právě možnost okamžité výpovědi z nájmu bytu, ruší povinnost přivolení soudu k výpovědi i bytové náhrady, významně přiblíží té německé.

Nutno však podotknout, že obě právní úpravy výpovědi z nájmu bytu ctí alespoň v základních rysech zásadu ochrany **nájemce**, který je vždy (s výjimkou okamžité výpovědi) oprávněn **vypovědět nájemní smlouvu bez uvedení důvodů**, na rozdíl od pronajímatele, který je jak v České republice, tak v Německu vázán zákonem předepsanými výpovědními důvody. Pokud jde o výpovědní důvody, projevuje se nicméně v tomto ohledu opět plně ochránářský charakter české právní úpravy, která dává pronajímateli na výběr pouze z taxativního výčtu důvodů opravňujících k výpovědi nájemce z bytu, zatímco německá úprava umožňuje pronajímateli vypovědět nájemní vztah i z jiného než předepsaného důvodu, osvědčí-li oprávněnost svého zájmu na ukončení nájmu.

Dále je třeba poukázat na rozdíl v aplikaci výpovědi z nájmu bytu. V německém právu je dle § 542 odst. 1 BGB možné řádně vypovědět pouze nájem, jenž nebyl omezen konkrétní nájemní dobou (pozn. něm. znění: „*Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jede*

*Vertragspartei das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.*“), a u nájmu na dobu určitou připouští zákon výpověď s klasickou výpovědní lhůtou teprve po uplynutí 30 let doby trvání nájemního vztahu (pozn. něm. znění: *„Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, so kann jede Vertragspartei nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen“*).<sup>111</sup> Český zákonodárce umožňuje naopak v § 710 obč. zák. využít výpověď jako možný prostředek ukončení nájmu bytu **nejen na dobu neurčitou, ale i na dobu určitou** bez omezení<sup>112</sup>, a to navzdory obecnému § 582 odst. 1 obč. zák., který stanoví, že *„vypovědět lze pouze smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou“*. V tomto ohledu proto představuje § 710 obč. zák. vybočení z obecné úpravy zániku závazků v českém právu. Na současnou úpravu navazuje i **nový občanský zákoník**. Ten však v § 2287 významně omezuje možnost výpovědi nájmu na dobu určitou ze strany nájemce. Dle tohoto ustanovení může totiž nájem na dobu určitou nájemce vypovědět pouze *„změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval“*. Lze předpokládat, že vymezení této *míry změny okolností* bude jedním z dalších úkolů, které s účinností nového občanského zákoníku padnou na bedra soudů. Pro výpověď pronajímatele vymezuje nový občanský zákoník v § 2288, které konkrétní výpovědní důvody lze u nájmu na dobu určitou uplatnit a které lze naopak aplikovat pouze na nájemní vztahy bez omezení doby trvání. U časově omezených nájmu bytu bude nově třeba zohlednit i obecné ustanovení § 2229 NOZ, které stanoví, že nájem na dobu určitou lze vypovědět jen v případě, že v nájemní smlouvě byly ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba.

U nájmu na dobu určitou by dle mého názoru měly být jako možné výpovědní důvody připuštěny, podobně jako je tomu právě v novém občanském zákoníku, pouze tzv. výpovědní důvody deliktní, spočívající v porušení povinností na straně nájemce, popř. okamžitá výpověď pro hrubé porušení povinností nájemce, kterou umožňuje německý občanský zákoník. Pronajímatel by totiž neměl být nucen setrvávat v nájemním vztahu přes porušování povinností ze strany nájemce jen proto, že s ním uzavřel nájemní smlouvu na dobu určitou.

---

<sup>111</sup> Pozn.: Okamžitou výpověď lze dle §§ 542 odst. 2 a 543BGB nicméně využít u všech nájmu, tj. i u nájmu sjednaných na dobu určitou.

<sup>112</sup> Tato skutečnost vyplývá především z gramatického výkladu ustanovení § 710 obč. zák. Podle odstavce prvního § 710 obč. zák. zaniká nájem bytu *„písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí nebo jiným způsobem stanoveným tímto zákonem“*. Dle odstavce druhého pak *„v případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby“*. Rozhodující je tu právě slovo *také*, které naznačuje, že smlouvy uzavřené na dobu určitou mohou vedle zániku uplynutím doby zaniknout také způsoby vyjmenovanými v odstavci 1, tj. mimo jiné i výpovědí.

Aplikace všech zákonných výpovědních důvodů i na nájem na dobu určitou, jak je tomu ve stávající české právní úpravě, dle mého názoru odporuje smyslu institutu nájmu na dobu určitou, neboť nájemce zbavuje jistoty, že pronajímatel nevypoví nájemní vztah z důvodů na jeho straně, tj. např. proto, že potřebuje byt pro sebe nebo pro své blízké, před uplynutím sjednané doby nájmu.

Následující odstavce budou věnovány detailnějšímu srovnání charakteru výpovědi v obou právních řádech, jejím náležitostem, doručování, výpovědním lhůtám a možností obrany nájemce proti výpovědi dané pronajímatelem. Dále bude navázáno komparací jednotlivých výpovědních důvodů v těch případech, ve kterých se tyto v české a německé právní úpravě alespoň částečně překrývají.

### 3.3.1. Charakter a obsahové náležitosti výpovědi

Výpověď z nájmu bytu je jednostranný adresovaný právní úkon, v jehož důsledku dochází k ukončení nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem. Aby výpověď mohla působit výše uvedené právní účinky, musí z ní být zcela jednoznačné, (i) kdo ji činí, (ii) komu je určena a (iii) jaký nájemní vztah je vypovídán.<sup>113</sup> Z výpovědi musí navíc vyplývat **skutečná vůle vypovídající strany k ukončení nájemního vztahu**. Určující přitom není, jak byl samotný právní úkon označen, nýbrž co je jeho obsahem, tj. zda obsahuje dostatečně vážně a určitě projevovanou vůli jedné ze smluvních stran k vyvázání se z nájemního vztahu.<sup>114</sup> Přestože v praxi bývá výpověď většinou zřetelně označena, vyskytují se i takové případy, kdy je třeba skutečnou vůli strany činící daný právní úkon vyložit s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem. Německý Nejvyšší soud přistupuje k výkladu vůle pronajímatele poměrně extenzivně. Vyjádření pronajímatele o tom, že „s nájemcem již nechce mít co do činění“ posoudil například v konkrétním případě jako výpověď z nájmu bytu s odůvodněním, že se nejednalo o pouhé vyjádření nespokojenosti s daným nájemcem, nýbrž o skutečnou vůli k ukončení nájemního vztahu.<sup>115</sup> Je však třeba mít na paměti, že nelze v žádném případě nahrazovat nebo doplňovat vůli, kterou jednající účastník v rozhodné době neměl, nebo kterou sice měl, ale kterou neprojevil.<sup>116</sup> Tento závěr českého Nejvyššího soudu

---

<sup>113</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárková M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2104 – 2105; Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 542 Rn. 14

<sup>114</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárková M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 322 - 325; Ormanschick, H., Wohnraummietrecht – Zustandekommen, Rechte und Pflichten der Beteiligten, Beendigung und Abwicklung, Berlin, 2008, s. 170

<sup>115</sup> BGH ZMR 1972, 306

<sup>116</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.2.2013, sp. zn. 21 Cdo 3628/2011

vztahující se k výkladu právních úkonů podle § 35 odst. 2 obč. zák. lze aplikovat rovněž při výkladu právních úkonů na německé půdě. Vždy je proto třeba, aby vůle vypovídající strany byla alespoň projevna. Nebyla-li vůle smluvní strany k ukončení nájemního vztahu výpovědí projevna, nelze tento projev vůle výkladem žádným způsobem nahradit.

Výše uvedené obecné náležitosti výpovědi z nájmu bytu jsou shodné jak pro výpověď dle českého, tak dle německého práva. Obě právní úpravy nicméně stanoví další zvláštní náležitosti výpovědi, které budou přiblíženy v následujících odstavcích.

Pokud jde o **výpověď nájemce**, není tento na rozdíl od pronajímatele v důvodech výpovědi nijak omezen. Jeho výpověď proto nemusí obsahovat žádný ze zákonem předepsaných výpovědních důvodů ani jakékoli další odůvodnění. Český občanský zákoník předepisuje jako jedinou povinnou náležitost pro výpověď nájemce v § 710 odst. 2 **uvedení výpovědní lhůty**. Dle tohoto ustanovení nesmí být výpovědní lhůta kratší než tři měsíce a musí vždy skončit ke konci kalendářního měsíce. Z výše uvedeného je zřejmé, že se nájemce ve výpovědi nemusí držet nějaké zákonem striktně předepsané výpovědní lhůty, neboť zákonodárce skrze požadavek její minimální délky dává nájemci prostor k určení výpovědní lhůty delší. Ke splnění zákonného požadavku je nicméně třeba, aby nájemce ve výpovědi její délku vždy přesně specifikoval. Pravidla pro počítání výpovědní lhůty vyplývající ze zákona již přitom uvádět nemusí.<sup>117</sup> Zkrácení výpovědní lhůty nájemcem na druhou stranu možné není. Uvedení kratší výpovědní lhůty by mělo stejné právní následky jako její neuvedení, tj. absolutní neplatnost výpovědi. Dle judikatury totiž soud v takových případech nemůže nahrazovat chybějící nebo neplatný úkon svým rozhodnutím.<sup>118</sup>

Vzhledem k extrémnímu ochrannářskému charakteru úpravy nájemních vztahů k bytu v českém právu je s podivem, že v občanském zákoníku stále ještě přežívá ustanovení, podmiňující platnost výpovědi nájemce vymezením délky výpovědní lhůty. Ne každý nájemce je totiž v praxi natolik znalý platných právních předpisů, aby si mohl být vědom důležitosti uvedení této skutečnosti ve výpovědním dokumentu. Pro zvýšení právní jistoty a ochrany nájemců by přitom stačilo doplnit znění občanského zákoníku o ustanovení, určující délku výpovědní lhůty pro případ, kdy tato nebude ve výpovědi výslovně uvedena. Takové ustanovení stabilizující situaci nájemců již obsahuje **nový občanský zákoník**, § 2222 odst. 3 NOZ stanoví tříměsíční výpovědní lhůtu jednotně pro nájem všech nemovitých věcí

---

<sup>117</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2105 - 2106

<sup>118</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.2.2013, sp. zn. 21 Cdo 3628/2011; Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.10.1996, sp. zn. 3 Cdon 946/96



a uplatní se i v případě výpovědi nájemce, která již nově nebude muset obsahovat údaj o délce výpovědní lhůty. Do budoucna tak odpadne jediná obsahová náležitost výpovědi nájemce.

Podobně ani v **Německu** nepředepisuje zákon pro výpověď nájemce **žádné zvláštní náležitosti**. Jedinou výjimku představuje okamžitá výpověď z nájmu bytu, která musí být dle § 569 odst. 4 BGB i v případě podání výpovědi nájemcem náležitě odůvodněna (pozn. něm. znění: „*Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist in dem Kündigungsschreiben anzugeben.*“).

Co se týče náležitostí **výpovědi pronajímatele** v českém prostředí, musí tato, stejně jako výpověď daná z podnětu nájemce, obsahovat přesné vymezení délky výpovědní lhůty v souladu s § 710 odst. 2 obč. zák. (§ 711 odst. 3 a § 711a odst. 2 obč. zák.). Kromě toho musí výpověď pronajímatele obsahovat **obligatorně některý z výpovědních důvodů** uvedených v § 711 nebo § 711a obč. zák. (pozn. povinnost uvést konkrétní důvod viz § 711 odst. 3 a § 711a odst. 2 obč. zák.). Obecně postačuje, vymezí-li pronajímatel výpovědní důvod ve výpovědi dostatečně tvrzením rozhodných skutkových okolností, které výpovědní důvod zakládají. Od pronajímatele se nevyžaduje, aby tyto okolnosti podřazoval pod konkrétní zákonné ustanovení občanského zákoníku. Na druhou stranu Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 8. 6. 1999, sp. zn. 26 Cdo 971/2003 judikoval, že „*pouhé označení zákonného ustanovení, v němž je výpovědní důvod zakotven, se nepovažuje za dostačující*“ a taková výpověď by zřejmě byla považována za neplatnou pro neurčitost (§ 37 odst. 1 obč. zák.). Ohledně rozsahu skutkových tvrzení ve výpovědi dovodila soudní praxe, že není neurčitá výpověď, pokud v ní pronajímatel neuvede konkrétní údaje odůvodňující její naplnění, např. konkrétní měsíce prodlení s placením nájmu.<sup>119</sup> Je třeba zdůraznit, že výpovědní důvody uvedené v § 711 a § 711a obč. zák. jsou jediné možnými výpovědními důvody. Jedná se o kogentní úpravu, od které se pronajímatel nemůže v žádném případě odchýlit, nemůže proto tyto výpovědní důvody rozšiřovat či měnit. Výpověď daná z důvodu neuvedeného v těchto ustanoveních nemá na trvání nájemního vztahu žádný vliv. Taková výpověď by byla považována za absolutně neplatnou. Pokud by však přesto nájemce této výpovědi vyhověl, ač by si byl vědom toho, že postup pronajímatele není v souladu se zákonem, bylo by možno považovat takové jednání za uzavření dohody o skončení nájmu bytu.<sup>120</sup>

Také **výpověď pronajímatele v Německu** musí být řádně **odůvodněna**. V případě okamžité výpovědi může pronajímatel vybírat pouze ze zákonem taxativně vymezených

---

<sup>119</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 971/2003

<sup>120</sup> Kutková, P., Zánik nájmu bytu, Praha 2010, s. 23. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

důvodů v § 543 odst. 2 bod 2. a 3. a § 569 odst. 2 a 3 BGB. Rozhodne-li se pro řádnou výpověď z nájmu, musí ve výpovědi uvést jeden ze tří možných výpovědních důvodů uvedených v § 573 odst. 2 BGB nebo musí prokázat jiný oprávněný zájem na ukončení nájemního vztahu v konkrétním případě. Jedinou výjimku z povinnosti odůvodnit podanou výpověď představuje **§ 573a BGB**, který umožňuje pronajímateli vypovědět nájemní vztah **bez uvedení důvodu** v případě, že pronajímá nájemci byt v domě, v němž sám bydlí, a tento čítá nikoli více než 2 byty (pozn. něm. znění: „*Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf.*“). V případech, kdy je pronajímatel ze zákona povinen uvést ve výpovědi výpovědní důvod, vyžadují německé soudy, stejně jako jejich české protějšky, pro účinnost výpovědi bližší popis výpovědního důvodu, zejména uvedením rozhodujících skutkových okolností, které by umožňovaly jeho přesnou identifikaci a odlišení od ostatních zákonných výpovědních důvodů. Pouhá citace zákonného ustanovení bez uvedení bližších skutkových okolností není dostačující.<sup>121</sup> Pokud například pronajímatel vypovídá nájem bytu pro opakované porušení povinností nájemce, musí ve výpovědi přesně specifikovat jednotlivá porušení povinností nájemce a předložit důkazy prokazující jejich existenci. Pronajímatel může nicméně za účelem bližšího popisu výpovědního důvodu odkázat na jiná svá písemná prohlášení. Často se bude jednat o jednotlivé upomínky doručované nájemci v průběhu trvání nájemního vztahu.<sup>122</sup>

Rovněž **nová česká právní úprava** účinná od 1.1.2014 předepisuje jako povinnou náležitost výpovědi pronajímatele v § 2288 odst. 3 NOZ uvedení výpovědního důvodu. Pokud jde o rozsah výpovědních důvodů řádné výpovědi z nájmu bytu daných pronajímateli na výběr, ten připomíná spíše výše popsanou úpravu německou. Vedle konkrétně vymezených výpovědních důvodů v § 2288 odst. 1 písm. a) až c) a odst. 2 písm. a) a b) NOZ, umožňuje nový občanský zákoník v § 2288 odst. 1 písm. d) NOZ rovněž výpověď pro „*jiný obdobně závažný důvod*“. Vzhledem k tomu, že s demonstrativním vymezením výpovědních důvodů u nájmu bytu dosud v českém právním řádu nejsou žádné zkušenosti, bude záviset především na budoucím judikатурním vývoji, jenž okruh dalších možných výpovědních důvodů spadajících pod uvedenou obecnou klauzuli zformuje. Při posuzování závažnosti důvodu bude nicméně vždy zapotřebí vycházet především z okolností každého konkrétního případu.

---

<sup>121</sup> Wenzel, H., Wilken, Ch., Schuldrecht, Besonderer Teil I, 5. vydání, 2008, Rn.1429

<sup>122</sup> Ormanschick, H., Wohnraummietrecht – Zustandekommen, Rechte und Pflichten der Beteiligten, Beendigung und Abwicklung, Berlin, 2008, s. 173, 174

Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku pak stanoví, že klauzuli o „jiném obdobně závažném důvodu pro vypovězení nájmu“ bude třeba vykládat restriktivně.<sup>123</sup>

Poslední povinná náležitost výpovědi pronajímatele podle stávající české právní úpravy se vztahuje výlučně na výpověď udělenou podle některého z důvodů uvedených v § 711 odst. 2 obč. zák., u nichž zákon nevyžaduje součinnost soudu. Vedle výpovědní lhůty a výše popsané specifikace výpovědního důvodu musí taková výpověď pronajímatele dle § 711 odst. 3 obč. zák. navíc obsahovat **poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu**. Z kogentnosti tohoto zákonného ustanovení vyplývá, že výpověď pronajímatele opomíjející výše uvedené poučení nemůže být za žádných okolností uznána za platnou.<sup>124</sup>

Právo nájemce na obranu proti neoprávněné výpovědi u soudu zůstává zachováno i v **novém občanském zákoníku**, s tím rozdílem, že v důsledku upuštění od výpovědi s přivolením soudu je nově rozšířeno i na ostatní výpovědní důvody. I v nové právní úpravě má proto pronajímatel dle § 2286 odst. 2 NOZ povinnost poučit nájemce o jeho právu „vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem,“ jež může nájemce v souladu s § 2290 NOZ využít nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy mu byla výpověď doručena. § 2286 odst. 2 NOZ pak výslovně stanoví, že opomenutí poučení nájemce způsobuje neplatnost udělené výpovědi. Na rozdíl od stávajícího § 711 odst. 3 obč. zák. se však již v předmětném ustanovení výslovně neuvádí, že poučení nájemce musí být obsaženo v textu udělované výpovědi. Vzhledem k tomu, že lhůta k podání návrhu na přezkoumání výpovědi u soudu však dle § 2290 NOZ běží od okamžiku doručení výpovědi, mám za to, že zákonné podmínky v tomto ohledu zůstanou stejné a bude vyžadováno, aby poučení bylo zahrnuto již do textu samotné výpovědi. To ostatně vyplývá i z důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku, která v komentáři k § 2290 stanoví, že „se vyžaduje, aby byl nájemce o svém právu domáhat se soudního přezkoumání výpovědi pronajímatelem ve výpovědi poučen“.<sup>125</sup> Oproti stávající právní úpravě se toho proto v tomto ohledu zřejmě příliš nezmění.

Na tomto místě bych se ještě ráda pozdržela u následků neposkytnutí výše uvedeného

---

<sup>123</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, konsolidovaná verze, <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf> (stav ke dni 14.4.2013), s. 507

<sup>124</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárková M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2117 - 2118

<sup>125</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, konsolidovaná verze, <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf> (stav ke dni 14.4.2013), s. 507

poučení ze strany pronajímatele. Zatímco ze stávající právní úpravy jasně vyplývá, že neposkytnutí poučení dle § 711 odst. 3 obč. zák. způsobuje absolutní neplatnost výpovědi pronajímatele, neboť se nejedná o žádný z případů relativní neplatnosti, taxativně vypočtených v § 40a obč. zák., v případě nové právní úpravy charakter neplatnosti, kterou absence poučení dle § 2286 odst. 2 NOZ způsobuje, není z tohoto ustanovení na první pohled zcela jasný. Je obecně známo, že rekonfigurovaná právní úprava upřednostňuje relativní neplatnost před neplatností absolutní a přenechává tak účastníkům občanskoprávních vztahů v souladu se známou zásadou *vigilantibus iura* více starostí o jejich práva. § 586 NOZ stanoví, že v případě neplatnosti právního jednání zacílené na ochranu zájmu určité osoby, může námitku neplatnosti vznést výhradně tato osoba. Nevznese-li však takovou námitku, považuje se právní jednání za platné. Povinnost poučení dle § 2286 odst. 2 NOZ je zjevně určena na ochranu nájemce. V daném případě je však situace poněkud specifická. Samotné poučení má totiž za cíl informovat nájemce jako slabší stranu nájemního vztahu, u níž se nepředpokládá taková míra profesionality jako u pronajímatele, o jeho zákonném právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Zákodárce tedy vychází z toho, že nájemce informaci o tomto svém právu nemá. Nemá-li nájemce k dispozici tuto informaci, nemůže pak mít logicky k dispozici ani informaci, že o tomto svém právu má být poučen. Pokud by v této situaci mělo být uplatnění neplatnosti výpovědi ponecháno na nájemci, byla by tím zásadním způsobem narušena základní zásada ochrany slabší strany. Je proto třeba vycházet z toho, že i v novém občanském zákoníku způsobuje absence poučení nájemce neplatnost absolutní. To potvrzuje i znění § 580 odst. 1 NOZ, které stanoví, že „*neplatné je právní jednání, které (...) odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje.*“ Rovněž striktní formulace v § 2286 odst. 2 NOZ o tom, že „*jinak je výpověď neplatná*“, napovídá, že se nebude jednat o případ relativní neplatnosti, u které zákon běžně používá formulace „*může vznést námitku neplatnosti*“ nebo „*má právo namítnout neplatnost.*“<sup>126</sup> Dopady opomenutí této zákonné povinnosti na výpověď pronajímatele se tak do budoucna taktéž nezmění.

Velmi specificky přistupuje k poučování nájemce o obraně proti udělené výpovědi **německý model**. Pronajímatel nemusí nájemce o možnosti využití obrany proti výpovědi skrze tzv. *sociální klauzuli* upravenou v § 574 BGB poučit přímo v textu výpovědi, musí tak však učinit s takovým dostatečným předstihem, aby nájemce tuto obranu mohl účinně využít. Nepoučení nájemce nezpůsobuje, na rozdíl od české právní úpravy, neplatnost výpovědi. Tato skutečnost s sebou nicméně pro pronajímatele přináší nevýhodu v podobě prodloužení doby,

---

<sup>126</sup> Krejčířová Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku, Bulletin advokacie, 2013, č. 11, s. 36

po kterou se může nájemce proti podané výpovědi účinně bránit. Zatímco za normálních okolností smí nájemce uplatnit obranu nejpozději do dvou měsíců přede dnem skončení nájemního vztahu, může v případě chybějícího nebo opožděného poučení ze strany pronajímatele proti výpovědi brojit ještě v době zahájení řízení o vyklizení bytu. Taková právní úprava je však dle mého názoru ve vztahu k pronajímatelům až příliš benevolentní a nezajišťuje dostatečnou ochranu nájemců jako slabší strany nájemního vztahu. Může totiž přispět k nepřiměřenému prodloužení nejistoty nájemce ohledně jeho bytové situace.

Pokud jde o povahu jednotlivých obranných prostředků nájemců v České republice a v Německu, bude jim v rámci tohoto oddílu mé rigorózní práce věnována samostatná kapitola.

### 3.3.2. Forma výpovědi

Co se týče formálních náležitostí výpovědi z nájmu bytu, shodují se obě komparované právní úpravy na povinné **písemné formě** (§710 odst. 1 obč. zák., § 568 odst. 1 BGB), a to jak u výpovědi udělené nájemcem, tak u výpovědi dané pronajímatelem. Platí přitom, že obě vyžadují povinnou písemnou formu pouze u výpovědi z nájmu bytu, u ostatních nájemních vztahů, tj. v rámci obecné úpravy výpovědi v závazkových právních vztazích ani v rámci zvláštních ustanovení upravujících nájemní smlouvu není písemnost nutná. V tomto ohledu proto úprava výpovědi z nájmu bytu v české i německé právní úpravě poněkud vybočuje z jinak zavedené neformálnosti udělování výpovědí.<sup>127</sup> Nutno však podotknout, že § 710 odst. 1 českého občanského zákoníku předepisující obligatorní písemnou formu výpovědi z nájmu bytu je formálně vzato ustanovením nadbytečným, neboť potřeba písemné formy výpovědi vyplývá již z obecného § 40 odst. 2, který pro změny či zrušení písemně uzavřených dohod písemnou formu vyžaduje.<sup>128</sup> S ohledem na právní jistotu, jakož i zásadu ochrany nájemců je však dle mého názoru výslovné uvedení požadavku písemnosti na místě. Obligatorní písemná forma výpovědi zůstává zachována rovněž v nové české občanskoprávní úpravě, která v § 2286 NOZ stanoví, „*že výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu.*“

**Není-li dodržena písemná forma, je výpověď absolutně neplatná.** Uvedené platí opět shodně jak pro výpovědi z nájmu bytu podle české, tak podle německé právní úpravy. Pro posouzení následků nedodržení písemnosti je v českém právu nutno vycházet z § 40 odst. 1 obč. zák., který dovozuje neplatnost právního úkonu při nedodržení zákonem předepsané

<sup>127</sup> Emmerich, V., Sonnenschein, J., Miete, 10. vydání, Berlín, 2011, 568 Rn. 2.

<sup>128</sup> Dejlová H., Zánik nájmu bytu, 3. vydání, Praha: C.H.Beck, 2005, s. 11

formy, v Německu pak z § 125 BGB, jenž je téměř doslovným ekvivalentem výše uvedeného českého ustanovení (pozn. něm. znění: „*Ein Rechtsgeschäft, welches der durch Gesetz vorgeschriebenen Form ermangelt, ist nichtig.*“).

Významnější rozdíl představují snad jen **následky akceptace výpovědi neplatné pro nedostatek formy** druhou stranou nájemního vztahu. Zatímco v českém právu by na rozhodnutí nájemce o vystěhování se z bytu na základě ústně udělené výpovědi pronajímatele nebylo možno pohlížet jako na platné skončení nájemního vztahu a takový nájemní vztah by dle platné právní úpravy nadále trval, je německé právo v tomto ohledu daleko pružnější. Udělí-li totiž pronajímatel nájemci v Německu neplatnou výpověď a nájemce výpověď přes vědomí o její neplatnosti akceptuje a z bytu se vystěhuje, je takovou situaci dle platné judikatury odkazující na § 140 BGB nutno považovat za uzavření dohody o skončení nájmu bytu. Výše uvedené ustanovení totiž umožňuje transformaci neplatného právního úkonu vykazujícího znaky jiného právního úkonu za normálních okolností platného (podobně jako § 41a obč. zák.) v tento platný právní úkon (pozn. něm. znění: „*Entspricht ein nichtiges Rechtsgeschäft den Erfordernissen eines anderen Rechtsgeschäfts, so gilt das letztere, wenn anzunehmen ist, dass dessen Geltung bei Kenntnis der Nichtigkeit gewollt sein würde.*“).<sup>129</sup> V českém právu by tato konstrukce vzhledem k požadavku písemnosti dohody o skončení nájmu bytu nefungovala. Vystěhování nájemce před uplynutím výpovědní doby by ostatně nemohlo být dle českého práva považováno za uzavření dohody o ukončení nájmu bytu ani v případě, že by taková výpověď byla udělena písemně a platně. Nejvyšší soud totiž judikoval, že **nájemní vztah zaniká vždy až uplynutím výpovědní lhůty** uvedené ve výpovědi a konkludentní chování nájemce v podobě faktického vystěhování se z bytu před jejím uplynutím na tuto skutečnost nemá žádný vliv.<sup>130</sup>

### 3.3.3. Doručování výpovědi

Aby mohla výpověď vyvolat předpokládané právní účinky, musí být úspěšně doručena druhé straně. To platí shodně jak pro výpověď udělenou nájemcem, tak pro výpověď danou pronajímatelem. Zatímco v případě výpovědi pronajímatele občanský zákoník doručení předepisuje výslovně v § 711 odst. 3 a § 711a odst. 2, v případě výpovědi nájemce lze tento požadavek odvodit toliko nepřímou ze znění § 710 odst. 2, který pokládá doručení výpovědi

---

<sup>129</sup> BGH NJW 1984, 1028

<sup>130</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2908/99 ze dne 14. 12. 2000

za okamžik rozhodující pro počátek běhu výpovědní lhůty.<sup>131</sup> Pokud jde o doručování výpovědi, u níž je ze zákona vyžadováno **přivolení soudu**, nečiní toto pronajímatelům v praxi větší problémy. Dle judikatury totiž výpověď nemusí být doručována předem a stačí ji zahrnout do návrhu na zahájení řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu adresovaného příslušnému soudu a o její doručení se následně v souladu s platnými procesními předpisy postará již tento soud.<sup>132</sup> Možnost doručení výpovědi společně s návrhem je pro pronajímatele značnou výhodou. Při doručování výpovědi nájemcům se totiž pronajímatelé často potýkají s nemalými obtížemi. V některých případech je doručení výpovědi nájemci téměř nemožné, a to zejména tehdy, když nájemce výpověď očekává a převzetí se vyhýbá, nebo když se v bytě dlouhodobě nezdržuje.<sup>133</sup>

V případě výpovědi pronajímatele **bez přivolení soudu** nabývá okamžik doručení na významu ještě vzhledem k další okolnosti – žalobě nájemce na určení neplatnosti výpovědi. Lhůta pro podání žaloby totiž dle § 711 odst. 4 obč. zák. začíná běžet právě od doručení výpovědi. Vzhledem k tomu, že pro tento typ výpovědi nestanoví zákon pronajímateli povinnost podat žalobu na přivolení výpovědi k soudu, ztrácí pronajímatel výhodu doručování výpovědi v rámci žaloby a bude tak nucen doručit výpověď nájemci sám, což může být pro pronajímatele v některých případech dosti komplikované. Kromě již uvedené pravděpodobné překážky v podobě snahy nájemce vyhnout se doručení výpovědi, je pronajímatel navíc postaven před další nelehký úkol. Nese totiž důkazní břemeno doručení. V extrémních případech, kdy bude nájemce trvat na tom, že nikdy žádnou výpověď neobdržel, může dojít i k tomu, že bude pronajímatel muset prokazovat, co bylo obsahem doručené písemnosti a že tímto byla právě předmětná výpověď z nájmu bytu.<sup>134</sup> Vzhledem k výše uvedenému by proto pronajímatelé v případech, kdy se potýkají s obtížemi při doručování výpovědi a jejím prokazování, jistě uvítali možnost udělit nájemci výpověď stejným způsobem jako v případě výpovědi podle § 711a obč. zák., tj. jako součást návrhu na přivolení soudu k výpovědi z nájmu. K nevelké radosti pronajímatelů se však odborná veřejnost shoduje na tom, že takový postup nemá oporu v zákoně a soud by proto na podaný návrh nemohl reagovat jinak než odmítnutím. Soudy totiž mohou obecně ve věci konat pouze za předpokladu, že věc vyplývá z hmotného práva, a o takovou situaci se v daném případě

---

<sup>131</sup> Selucká M., Zásadní novelizace nájmu bytu, Jurisprudence, 2006, č. 5, s. 45

<sup>132</sup> Např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdo 3/94 ze dne 28. 2. 1994 nebo rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1981/2000 ze dne 15. 3. 2001

<sup>133</sup> Zlámal A., Nájem bytu po novelizaci občanského zákoníku, Bulletin advokacie, 2007, č. 6, s. 37

<sup>134</sup> Kutková, P., Zánik nájmu bytu, Praha 2010, s. 26. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

zjevně nejedná.<sup>135</sup>

Také **podle německého práva** je doručení nezbytnou podmínkou účinnosti výpovědi z nájmu bytu a výchozím bodem pro určení běhu výpovědní lhůty podle § 573c BGB. Dle výše uvedeného ustanovení totiž musí být výpověď doručena nejpozději třetí pracovní den příslušného měsíce, aby mohla výpovědní lhůta uplynout ke konci měsíce přespříštího (pozn. něm. znění: „*Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.*“). Je-li doručena později, prodlužuje se výpovědní lhůta de facto o další měsíc.<sup>136</sup>

Za **doručení** se v Německu v souladu se zavedenou judikaturou obecně považuje okamžik, kdy se projev vůle druhé strany dostane do sféry působnosti příjemce tak, že příjemce má podle objektivních okolností možnost se s obsahem projevené vůle druhé strany seznámit. Zda poté ze strany příjemce skutečně dojde k obeznámení se s jejím obsahem, již není určující.<sup>137</sup> V tom je německá judikatura zajedno s českou, která rovněž stanoví, že jednostranný písemný projev vůle je vůči adresátovi účinný nezávisle na skutečném povědomí o jeho obsahu již okamžikem, resp. dnem, kdy se ocitne v jeho dispoziční sféře a kdy adresát má možnost se s jeho obsahem seznámit.<sup>138</sup>

Výše uvedené s sebou v praxi přináší **různé okamžiky doručení výpovědi v závislosti na způsobech jejího doručování**. Je-li výpověď z nájmu bytu doručována druhé straně fyzickým předáním, dochází v souladu se zavedenou definicí k doručení okamžitě, neboť již okamžikem samotného předání má příjemce možnost se s jejím obsahem seznámit. V případě doručování výpovědi emailem (pozn.: podle § 126a BGB je písemná forma zachována pouze za předpokladu opatření zaručeným elektronickým podpisem) či poštou pak účinnost výpovědi nastává okamžikem, ke kterému si adresát reálně může doručovaný projev vůle z emailové či poštovní schránky vyzvednout. Je-li proto dopis do poštovní schránky vhozen či

---

<sup>135</sup> Zlámal A., Nájem bytu po novelizaci občanského zákoníku, Bulletin advokacie, 2007, č. 6, s. 37

<sup>136</sup> Hannemann, T., Achenbach, B., Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, Mnichov, 2010, § 28, Rn. 61, 69

<sup>137</sup> Gramlich, B., Mietrecht, 11. vydání, Mnichov, 2011, s. 154

<sup>138</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 72/2004 ze dne 29.6.2004; Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 864/2004 ze dne 16.3.2005;

Pozn.: V literatuře jsem se však setkala i s názorem stojícím v opozici k výše uvedenému názoru Nejvyššího soudu o povaze doručení výpovědi. Např. Mgr. Jaroslav Adam ve svém článku Fikce doručení v občanskoprávních vztazích (Bulletin Advokacie, 2006, č. 10, s. 37) uvádí, že doručení projevu vůle vůči nepřítomné osobě dle § 45 odst. 1 obč. zák. je soudní praxí vykládáno příliš extenzivně. Soudy dle jeho názoru zejména nerespektují zařazení tohoto ustanovení pod ustanovení občanského zákoníku o přijetí návrhu v rámci uzavírání občanskoprávních smluv a aplikují toto ustanovení i na jednostranné úkony, tj. např. na výpověď, odstoupení či reklamaci. Adresátům tak může být takový jednostranný úkon doručen pomocí fikce, aniž by na straně adresáta došlo k jakémukoliv pochybení a naopak došlo např. k chybě na straně poštovního doručovatele. Autor ve svém článku dále vyslovuje určitou pochybnost o tom, že měl zákonodárce v úmyslu založit § 45 odst. 1 obč. zák. jakousi fikci doručení. Pokud by takovou vůli měl, pak by ji dle jeho názoru upravil exaktněji již v rámci uvedeného ustanovení.



email zaslán v pozdních večerních hodinách, je dle judikatury německých soudů nutné počítat s doručením teprve následujícího dne.<sup>139</sup>

Otázkou je, jaký způsob doručování by měl pronajímatel zvolit, aby byl okamžik *ocitnutí se ve sféře působnosti nájemce* co nejlépe prokazatelný. Rozhodne-li se pronajímatel pro doručení výpovědi prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, je zajisté vhodnějším a prokazatelnějším prostředkem **doporučené psaní s dodejkou**, nežli obyčejná zásilka. Ani doporučené psaní opatřené dodejkou však není plnou zárukou možnosti pozdějšího prokázání doručení výpovědi. Dodejka totiž v Německu osvědčuje okamžik doručení pouze v případě, že adresát byl zastižen a dopis si od poštovního doručovatele převzal. V takovém případě je převzetí vyznačeno na dodejce, která je následně zaslána zpět odesílateli. Nicméně v případě, že adresát zastižen není, je zásilka uložena na poště a o této skutečnosti je odesílatel informován prostřednictvím poznámky na dodejce. Dodejka však již, na rozdíl od českého systému doručování, neosvědčuje okamžik, kdy si adresát uložené psaní na poště vyzvedl. Odesílatel by proto v takovém případě musel zvlášť prokazovat, kdy si adresát výpověď na poště skutečně převzal, tj. k jakému okamžiku se jím projevená vůle obsažená ve výpovědi ocitla ve sféře působnosti adresáta.<sup>140</sup> Naštěstí nejsou strany nájemní smlouvy v Německu odkázány pouze na výše uvedené způsoby doručování. Německé právní předpisy umožňují rovněž využít pro doručování jednostranných projevů vůle služeb **soudního doručovatele**. Tento způsob doručení soukromých zásilek poskytuje téměř stoprocentní záruku možnosti prokázání doručení, neboť dle § 132 odst. 1 BGB platí pro tento případ obecná fikce doručení (pozn. něm. znění: „*Eine Willenserklärung gilt auch dann als zugegangen, wenn sie durch Vermittlung eines Gerichtsvollziehers zugestellt worden ist.*“). Značnou nevýhodou tohoto způsobu doručování je však skutečnost, že odesílatel nemůže žádným způsobem ovlivnit, kdy se doručení prostřednictvím soudního doručovatele zrealizuje. To je také důvod, proč v praxi nebývá příliš využíváno, neboť strany nájemního vztahu mají většinou zájem na doručení výpovědi v co nejkratším termínu.<sup>141</sup>

Kromě výběru nejvhodnějšího způsobu doručení musí pronajímatelé při udělování výpovědi z nájmu bytu vyřešit další zásadní otázku – kterým nájemcům, v případě jejich **plurality**, výpověď doručit. Jak již bylo uvedeno v kapitole 1.3.5., v českém prostředí je třeba důsledně rozlišovat mezi společným nájmem bytu podle § 700 a násl. obč. zák.

---

<sup>139</sup> Bub, W.-R., von der Osten, Ch., Mietrecht & WEG aktuell, 1. vydání, Mnichov, 2008, s. 205

<sup>140</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 542 Rn. 86

<sup>141</sup> Ormanschick, H., Wohnraummietrecht – Zustandekommen, Rechte und Pflichten der Beteiligten, Beendigung und Abwicklung, Berlin, 2008, s. 176

a společným nájmem bytu manžely podle § 703 a násl. obč. zák. Pro druhý z uvedených případů Nejvyšší soud judikoval, že „*právo společného nájmu manžely svědčí oběma manželům společně a nerozdílně, přičemž tato nerozdílnost se projevuje tím, že výpověď z nájmu bytu musí být dána oběma manželům a musí jim být také doručena*“.<sup>142</sup> Pronajímatel proto nemá na výběr a výpověď musí udělit vždy oběma manželům najednou. Pokud jde o samotné doručování výpovědi v tomto případě, vyjádřil Nejvyšší soud v usnesení ze dne 18. 12. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2357/99, názor, že výpověď z nájmu bytu nemusí být nezbytně doručena oběma manželům odděleně, nýbrž postačuje, aby výpověď z nájmu danou a adresovanou oběma manželům jako společným nájemcům bytu převzal pouze jeden z nich a druhého z manželů s jejím obsahem seznámil.<sup>143</sup> V ostatních případech nájmu společnými nájemci, tj. nájmu podle § 700 a násl. obč. zák., je však situace odlišná. Má-li výpověď způsobovat právní účinky vůči všem společným nájemcům bytu, musí být doručena každému jednotlivému nájemci. Výpověď nestačí *adresovat* všem společným nájemcům a doručit ji pouze jednomu z nich, neboť přijetí výpovědi není běžnou věcí ve smyslu § 701 odst. 1 obč. zák., kterou by mohl vyřizovat jeden ze společných nájemců za ostatní.<sup>144</sup> Na rozdíl od společného nájmu bytu manžely, u kterého je třeba udělit výpověď vždy současně oběma manželům, není však u společného nájmu bytu podle § 700 a násl. obč. zák. vyloučeno, aby výpověď byla udělena pouze jednomu ze společných nájemců, jehož se týká konkrétní výpovědní důvod. Účinky výpovědi se v takovém případě vztahují pouze k vybranému nájemci a ve vztahu k ostatním nájemcům bytu nájemní vztah trvá dál.<sup>145</sup> Stejně tak zákon na druhou stranu nevylučuje, aby výpověď z nájmu bytu dal pronajímateli pouze jeden ze společných nájemců a vyvázal se tak z nájemního vztahu pouze s účinky pro sebe samého.<sup>146</sup> Pokud jde o pronajímatele, uplatní se v případě jejich plurality většinou § 139 odst. 2 obč. zák. upravující nakládání spoluvlastníků se společnou věcí. Vzhledem k tomu, že spoluvlastníci rozhodují dle výše uvedeného ustanovení o hospodaření se společnou věcí zásadně většinou, je třeba, aby výpověď byla udělena všemi nebo alespoň nadpoloviční většinou pronajímatelů počítanou podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů.<sup>147</sup>

---

<sup>142</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97

<sup>143</sup> Balák F., Korecká V., Vojtek P., Občanský zákoník s judikaturou a souvisejícími předpisy, Praha: C.H.Beck, 2006, s. 734

<sup>144</sup> Křeček S., Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007, Linde Praha akciová společnost, 2006, s. 69

<sup>145</sup> Fiala J., Korecká V., Kurka V., Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.11.04, Linde Praha akciová společnost, 2005, s. 264

<sup>146</sup> Korecká V., Nájem bytu : (komentář k Občanskému zákoníku, §§ 685 až 716 a § 719), Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 62

<sup>147</sup> Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, 2. doplněné vydání, Linde Praha akciová společnost, 2002, s. 84

Co se týče doručování výpovědi v případě plurality subjektů nájemního vztahu v Německu, bylo již na jiném místě této práce uvedeno, že nájemní vztahy jsou v německém právu ovládaný zásadou nedělitelnosti práv a povinností a v úvahu proto nepřichází možnost udělení výpovědi pouze jednomu ze subjektů stojících na druhé straně nájemního vztahu či samostatné vyvázání se jednoho subjektu prostřednictvím výpovědi z nájmu nezávisle na trvání nájemního vztahu se zbývajících subjekty. To však nevyklučuje, že v praxi může nastat situace, kdy se **jeden ze společných nájemců z bytu fakticky vystěhuje**, aniž by jeho nájemní vztah byl jakkoli ukončen. Často se tak navíc děje bez toho, že by nájemce pronajímateli či ostatním společným nájemcům oznámil adresu, na které se nově zdržuje. Jak již bylo zmíněno v kapitole 3.1.1., není-li vůle k ukončení nájemního vztahu na straně pronajímatele, nelze faktické vystěhování nájemce z bytu považovat ani za dohodu o skončení nájmu bytu. Nájemní vztah proto v takovém případě trvá ve vztahu ke všem nájemcům, kteří jsou stranou nájemní smlouvy, a to včetně nájemce vystěhovaného. Taková situace však není příliš výhodná pro pronajímatele, který v případě budoucí potřeby ukončení nájmu bytu musí v souladu se zásadou nedělitelnosti práv a povinností doručit výpověď všem společným nájemcům. Chce-li se pronajímatel vyhnout budoucím problémům s udělováním výpovědi, nezbyvá mu než akceptovat vůli vystěhovaného nájemce k ukončení nájemního vztahu a uzavřít s ním dohodu o skončení nájmu bytu. K tomu vzhledem k absenci požadavku písemné formy této dohody v německém právu postačuje, na rozdíl od právní úpravy české, právě akceptace konkludentního jednání nájemce spočívající ve faktickém vystěhování se z bytu. Ani při uzavírání dohody o skončení nájmu bytu však nesmí být opomenuta zásada nedělitelnosti práv a povinností. K účinnosti dohody o skončení nájmu bytu s vystěhovaným nájemcem je proto dle převažujícího názoru třeba, aby s jejím uzavřením vyslovili souhlas i ostatní společní nájemci. Ti však nemusejí mít vždy na skončení nájmu vystěhovaného nájemce zájem, neboť v důsledku toho ztrácí možnost regresního nároku na tomto nájemci ve vztahu k povinnostem plněným v rámci nájemního vztahu. Není-li ze strany nájemců setrvávajících v bytě po vystěhování jednoho z nich udělen souhlas s ukončením nájemního vztahu s vystěhovaným nájemcem, doporučuje odborná literatura pronajímatelům při následném udělování výpovědi z nájmu bytu doručit výpověď nejen zbylým nájemcům, nýbrž i nájemci vystěhovanému (je-li to ovšem v silách pronajímatele). Německý Nejvyšší soud totiž dosud nechává otázku možnosti zúžení počtu společných nájemců bytu bez jejich souhlasu otevřenou. Další možností, jak se vyhnout komplikacím při doručování výpovědi z nájmu bytu společným nájemcům, je ustanovení nájemní smlouvy, které pro účely doručování písemností v rámci nájemního vztahu označuje všechny společné nájemce

za vzájemné zmocněnce.<sup>148</sup> Takové ustanovení německý Nejvyšší soud připustil pro případy uzavírání tzv. formulářových nájemních smluv.<sup>149</sup> Obsahuje-li nájemní smlouva výše uvedené zmocnění, stačí výpověď adresovanou všem společným nájemcům doručit pouze jednomu z nich a pronajímateli tak odpadnou zbytečné starosti, zda se výpověď podaří doručit všem na druhé straně stojícím subjektům.

Pokud jde o **novou českou občanskoprávní úpravu** výpovědi z nájmu bytu, stanoví tato v § 2286 odst. 1 NOZ obecně, že „výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně“. Zatímco povinnost doručení výpovědi tak zůstává zachována, možnosti realizace doručení výpovědi pronajímatele jsou vzhledem ke zrušení přivolení soudu výrazně omezeny. Pronajímatelé se tak po 1.1.2014 již nebudou moci spolehnout na doručení výpovědi prostřednictvím soudu v rámci civilního řízení. Co se týče pravidel pro doručování výpovědi v případě plurality subjektů, budou tyto s největší pravděpodobností převzaty, neboť úprava společného nájmu bytu v novém občanském zákoníku se od aktuálně platné právní úpravy příliš neliší.

Vrátím-li se ještě ke **komparaci výpovědi společného nájmu bytu v německém a českém právu**, je z výše uvedeného zřejmé, že se obě úpravy v některých aspektech poměrně značně rozcházejí. Dle mého názoru trpí německá úprava pod tíhou přehnaného formalismu, který nemusí být vždy ku prospěchu stranám nájemního vztahu. V okamžiku, kdy například jeden ze společných nájemců bytu porušuje povinnosti vyplývající z nájemního vztahu, má pronajímatel na výběr pouze mezi udělením výpovědi všem společným nájemcům bytu nebo strpěním chování vybraného nájemce. Ani jedna varianta přesto nemusí znamenat pro pronajímatele vhodné řešení. V tomto ohledu je česká právní úprava mnohem pružnější, jelikož nabízí pronajímateli ještě další možnost – udělení výpovědi jednomu konkrétnímu nájemci. Český zákonodárce myslel dokonce i na ochranu ostatních společných nájemců bytu před nájemcem porušujícím své povinnosti, neboť do občanského zákoníku vložil § 702 odst. 2, který společným nájemcům umožňuje obrátit se v případech zvláštního zřetele hodných na soud s žádostí o zrušení společného nájmu za předpokladu, že vznikne jimi nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu. Takový stav může být přitom zapříčiněn nejen objektivními okolnostmi (např. nepříznivý zdravotní stav některého z nájemců), ale i okolnostmi subjektivními (např. uvedené neplnění povinností některého

---

<sup>148</sup> Bub, W.-R., von der Osten, Ch., Mietrecht aktuell und kompakt, 1. vydání, Mnichov, 2012

<sup>149</sup> BGH NJW 1997, 3437;

pozn.: smlouvy uzavírané na předtištěném formuláři určené pro větší počet případů, dle judikatury musí být použity nejméně ve třech případech

z nájemců). Soud spolu s rozhodnutím o zrušení společného nájmu bytu zároveň určí, který ze společných nájemců nebo kteří z nich budou byt dále užívat.<sup>150</sup> Možnost ukončení nájmu jednoho z nájemců soudem obsažená v § 702 odst. 2 obč. zák. tak dle mého názoru jen potvrzuje nepsanou možnost ukončení nájmu jednoho ze společných nájemců v důsledku výpovědi pronajímatele.

### 3.3.4. Výpovědní lhůta

Po podrobném rozboru praktických úskalí doručování výpovědi z nájmu bytu, jež v obou komparovaných právních řádech sehrává významnou roli právě pro počátek běhu výpovědní lhůty, je třeba přiblížit samotnou povahu a délku výpovědní lhůty a různost její úpravy v českém a německém prostředí.

V České republice je výpovědní lhůta upravena jednotně jak pro nájemce, tak pro pronajímatele v § 710 odst. 2 obč. zák. Jak již bylo uvedeno na jiném místě této práce, zákon vyžaduje, aby výpovědní lhůta byla uvedena přímo ve výpovědi, a činí tak platnost výpovědi jako celku závislou mimo jiné na této z mého pohledu nepříliš zásadní skutečnosti. Pokud jde o délku výpovědní lhůty u nájmu bytu dle českého práva, stanoví zákon v § 710 odst. 2, že „*nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce.*“ Z této formulace je zřejmá dispozitivnost uvedeného ustanovení, která umožňuje stranám nájemního vztahu odchýlit se od uvedené tříměsíční délky stanovením lhůty delší. Ze znění tohoto ustanovení na druhou stranu zcela jednoznačně vyplývá, že zkrácení výpovědní lhůty přípustné není. To by mělo nutně za následek, stejně jako úplné opomenutí jejího uvedení, neplatnost celé výpovědi.<sup>151</sup>

Pokud jde o počátek běhu výpovědní lhůty, stanoví občanský zákoník v poslední větě § 710 odst. 2, že výpovědní lhůta „*začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi*“. Na tomto místě je vhodné připomenout, že na rozdíl od doručování výpovědi bez přivolení soudu, kdy za předpokladu úspěšného prokázání doručení nečiní určení počátku běhu výpovědní lhůty větší problémy, bylo v případě výpovědi s přivolením soudu dlouho nejasné, od kterého okamžiku je možno výpovědní lhůtu počítat – zda již od okamžiku, kdy soud doručí nájemci návrh na přivolení k výpovědi obsahující danou výpověď, nebo až od právní moci rozhodnutí soudu o přivolení

---

<sup>150</sup> Fiala J., Korecká V., Kurka V., Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.11.04, Linde Praha akciová společnost, 2005, s. 265

<sup>151</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2106 - 2107

k této výpovědi. Odborná veřejnost se klonila spíše ke druhé variantě, tj. vycházelo se z toho, že výpovědní lhůta běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž rozhodnutí soudu, jímž soud přivoli k výpovědi, nabylo právní moci. Tento postoj byl odůvodňován zejména tím, že by v praxi s ohledem na délku soudního řízení mohlo docházet k situacím, kdy by výpovědní lhůta uplynula ještě před samotným rozhodnutím soudu o přivolení k výpovědi.<sup>152</sup> Spekulace o určování počátku běhu výpovědní lhůty v případě přivolení výpovědi z nájmu bytu ukončila až *Novela OZ*, která s účinností od 1.11.2011 doplnila § 711a odst. 2 obč. zák. o následující větu: „*Výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu.*“ Zákonodárce tak potvrdil dřívější převažující právní názor na tuto problematiku.

Pokud jde o výpovědní lhůtu pro řádnou výpověď z nájmu bytu v **Německu**, je její úprava o poznání složitější než úprava jejího českého ekvivalentu. Nejmarkantnějším rozdílem je beze sporu odlišná délka výpovědní lhůty pro pronajímatele a nájemce, která byla v Německu zavedena v důsledku velké novely nájemního práva z roku 2001. Zatímco výpovědní lhůta nájemců se v čase nikterak nemění a zůstává v souladu s § 573c odst. 1 BGB tříměsíční, u pronajímatelů se prodlužuje v závislosti na délce trvání nájemního vztahu, a to vždy o další 3 měsíce po 5, resp. 8 letech trvání nájemního vztahu. Délka nájemního vztahu se pro tyto účely počítá od předání bytu nájemci k užívání. Výpovědní lhůta pronajímatelů tak činí v případě uplynutí 5 let od předání bytu nájemci 6 měsíců a v případě uplynutí 8 a více let 9 měsíců. V tomto ohledu jsou nájemci v případě dlouhodobějších nájemních vztahů v Německu daleko lépe chráněni než v České republice. Částečně tak tato úprava vyvažuje absenci jiných ochranných institutů zavedených českým zákonodárcem s cílem chránit nájemce v pozici slabší strany nájemního vztahu, jako jsou např. přivolení soudu k výpovědi či bytové náhrady.

Z výše uvedených pravidel určujících délku výpovědní lhůty nicméně německý zákonodárce připouští několik výjimek. Vždy se přitom jedná o speciální případy odůvodněné zvláštním charakterem daného nájemního vztahu. První z nich je upravena v § 573c odst. 2 BGB, který umožňuje stranám nájemních vztahů sjednaných pouze na přechodnou dobu, tj. např. u nájmu bytu na dobu trvání určitého veletrhu nebo nájmu lázeňských bytů apod., sjednat si dohodou kratší výpovědní lhůtu.<sup>153</sup>

---

<sup>152</sup> Pařízek I., K běhu výpovědní lhůty v případě, kdy soud přivoli k výpovědi z nájmu bytu, *Právní rozhledy*, 2007, č. 19, s. 713 – 715, Zlámal A., *Nájem bytu po novelizaci občanského zákoníku*, *Bulletin advokacie*, 2007, č. 6, s. 35 - 36

<sup>153</sup> Hannemann, T., Achenbach, B., *Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht*, Mnichov, 2010, § 38 Rn. 350

Druhá výjimka se týká nájmu popsaných v § 549 odst. 2 bod 2 BGB, tj. případů, kdy je pronajata pouze část bytu obývaného samotným pronajímatelem a rovněž pronajímatelem převážnou měrou zařízena. Pro tento druh nájmu neumožňuje německý občanský zákoník stranám nájemního vztahu odchýlit se od zákonných výpovědních lhůt dohodou jako v předchozím případě, nýbrž vymezuje přímo kratší výpovědní lhůtu aplikovatelnou pro výše popsané nájmy. Je-li nájemní vztah vypovězen nejpozději 15. den určitého měsíce, uplyne tato zkrácená výpovědní lhůta ke konci tohoto měsíce. Je-li proto výpověď udělena až ve druhé polovině měsíce, prodlužuje se její trvání do konce měsíce následujícího. Výpovědní lhůta se tak v tomto speciálním případě může pohybovat od 14 dní až po 1 a půl měsíce. Zkrácené výpovědní lhůty jsou zde odůvodněny zejména předpokládaným nepřiliš blízkým vztahem nájemce k pronajatému bytu, jakož i skutečností, že pronajímatel je v permanentním bezprostředním kontaktu s nájemcem ve vlastním bytě a musí mu být proto umožněno se z tohoto nájemního vztahu v případě potřeby rychleji vyvázat.<sup>154</sup>

Poslední speciální výjimka z jinak obecně stanovené délky výpovědní lhůty byla již uvedena v kapitole 3.2.2. věnované nájmu služebních bytů. U tzv. *Werkmietwohnungen* se neuplatní prodlužování výpovědní lhůty pronajímatele závislé na době trvání nájemního vztahu, tj. výpovědní lhůta zůstává pro nájemce i pronajímatele tříměsíční. Za určitých okolností je pak možno vypovědět nájem tzv. *Werkmietwohnungen* dokonce v pouhé měsíční lhůtě.<sup>155</sup>

Pokud jde obecně o možnost odchýlit se od výpovědních lhůt vymezených zákonem prostřednictvím dohody mezi pronajímatelem a nájemcem, zakazuje německý občanský zákoník v § 573c odst. 4 výslovně jakákoli ujednání znevýhodňující nájemce jako slabší stranu nájemního vztahu. Ve vztahu k délce výpovědní lhůty jsou proto přípustná jen taková ujednání, v jejichž důsledku by se prodloužila zákonná výpovědní lhůta pronajímatele či zkrátila zákonná výpovědní lhůta nájemce. Prodloužení, resp. zkrácení v opačném gardu by bylo naopak v přímém rozporu s výše uvedenou ochranou nájemce a takové ustanovení by bylo nutno považovat za neplatné.<sup>156</sup>

Na tomto místě je třeba ještě přiblížit způsob počítání výpovědních lhůt pro řádnou výpověď z nájmu bytu a upřesnit, co bylo uvedeno výše o jejich délce. Stejně jako český občanský zákoník, činí i ten německý počátek běhu výpovědních lhůt závislý na doručení výpovědi druhé straně. Dle § 573c odst. 1 BGB musí být nicméně výpověď doručena vždy

---

<sup>154</sup> Elzer, O., Mietrechtskommentar, Köln, 2009, § 573c Rn. 8

<sup>155</sup> Emmerich, V., Sonnenschein, J., Miete, 10. vydání, Berlín, 2011, § 576b Rn. 12 - 15

<sup>156</sup> Elzer, O., Mietrechtskommentar, Köln, 2009, § 573c Rn. 9

nejpozději do třetího pracovního dne příslušného kalendářního měsíce, aby výpovědní lhůta mohla uplynout ke konci měsíce přespříštího (pozn. něm. znění: „*Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.*“). Uvedená lhůta 3 pracovních dní je označována jako tzv. karenční doba. Ve skutečnosti proto činí délka výpovědní lhůty 3 měsíce s odečtením této karenční doby. Není-li však karenční doba dodržena, nemůže být v důsledku toho příslušný měsíc, ve kterém byla výpověď udělena, do výpovědní lhůty započítán a ta se tak v důsledku toho de facto prodlužuje o další měsíc. Stejným způsobem se pak počítají prodloužené výpovědní lhůty pronajímatele.<sup>157</sup>

V souvislosti se zákonnou karenční dobou řešil německý Nejvyšší soud opakovaně otázku, zda lze při jejím počítání považovat sobotu za pracovní den. Nejvyšší soud se ve svém rozsudku ze dne 27. 4. 2005 vyjádřil, že na sobotu je třeba pro potřeby počítání lhůt dle § 573c odst. 1 BGB nahlížet jako na pracovní den v případě, že na ni připadne první či druhý den karenční doby.<sup>158</sup> Předmětné rozhodnutí Nejvyššího soudu však nevyřešilo problém při určování délky výpovědní lhůty z nájmu bytu zcela, neboť neurčilo, zda výše uvedené platí rovněž pro poslední den karenční doby. Nejvyšší soud se k tomuto vyjádřil nepřímo ve svém pozdějším rozhodnutí z téhož roku, v němž rozhodl o nemožnosti aplikace obecného pravidla pro počítání lhůt upraveného v § 193 BGB na výpověď z nájmu bytu. Předmětné ustanovení je ekvivalentem českého § 122 odst. 3 obč. zák., neboť stanoví, že pro případ, kdy poslední den lhůty připadne na sobotu, neděli či státní svátek, nastupuje na jejich místo nejbližší následující pracovní den. Dle názoru německého Nejvyššího soudu toto pravidlo slouží pouze k ochraně zájmů té ze stran nájemního vztahu, která výpověď uděluje, a nikoliv druhé strany, tj. příjemce výpovědi. Z tohoto důvodu nepřichází aplikace § 193 BGB u výpovědi z nájmu bytu v úvahu.<sup>159</sup> Z výše uvedeného lze proto dovodit, že sobota může být považována za pracovní den, ať na ni připadne jakýkoli den karenční doby. Za účelem předejití možným pozdějším sporům o určení délky výpovědní lhůty je proto i s ohledem na výše uvedené rozhodnutí dle mého názoru vhodné počítat pro účely výpovědi nájmu bytu se sobotou vždy jako s pracovním dnem a doručovat výpověď z nájmu bytu i v sobotu v případě, že na ni konec karenční doby má připadnout.

---

<sup>157</sup> Hannemann, T., Achenbach, B., Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, Mnichov, 2010, § 28 Rn. 346

<sup>158</sup> BGH NJW 2005, 2154

<sup>159</sup> BGH WuM 2005, 247



### 3.3.5. Částečná výpověď z nájmu bytu

Co se týče rozsahu udělené výpovědi z nájmu bytu, jsou **české soudy** v této otázce zcela nekompromisní a drží se striktně názoru vysloveného v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 7. 2. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/98, dle něhož se výpověď v českém právu musí vždy týkat celého předmětu nájemního vztahu. Částečná výpověď z nájmu bytu proto **není přípustná** a taková výpověď by byla považována za neplatnou.<sup>160</sup>

Také **německé soudy** zastávají zásadu nedělitelnosti nájmu pro účely jeho skončení, a výpověď pouhé části předmětu nájmu není proto přijatelná ani v Německu. Je však třeba zdůraznit, že zákon v § 573b BGB připouští jednu výjimku z výše uvedené nemožnosti udělení částečné výpovědi z nájmu bytu. Jedná se o možnost udělení částečné výpovědi ve vztahu k vedlejším nebytovým prostorům a částem pozemku určeným k tomu, aby byly užívány společně s bytem. Částečná výpověď z nájmu bytu dle předmětného ustanovení představuje speciální druh řádné výpovědi z nájmu bytu, která svědčí výlučně pronajímateli, a to pouze ze zákonem předepsaných důvodů, kterými jsou:

- (i) zřízení nového bytového prostoru k pronájmu nebo
- (ii) vybavení jiného bytu či nově zřizovaného bytového prostoru vedlejšími nebytovými prostory nebo částmi pozemku určenými k tomu, aby byly s bytem užívány.<sup>161</sup>

Pokud jde o charakter samotných vedlejších nebytových prostor a částí pozemku, k nimž se výpověď vztahuje, musí být tyto již v nájemní smlouvě výslovně označeny a určeny k nebytovým účelům. Zda jsou následně v praxi k nebytovým účelům skutečně využívány, již není určující.<sup>162</sup> Jako vedlejší nebytové prostory bývají v německých nájemních smlouvách často vymezovány sklepy, komory, sušárny, spíže, ateliéry, garáže či dílny, jako části pozemku určené ke společnému užívání s bytem pak zahrady, dvory, odstavné prostory pro dopravní prostředky nebo hřiště.<sup>163</sup> Jedná se proto o tytéž prostory označované českými právními předpisy jako příslušenství bytu.

Jak bylo uvedeno výše, smí být částečná výpověď v tomto jediném speciálním případě udělena pouze z taxativně vyjmenovaných důvodů. Oba důvody, a v jejich rámci pak zejména pojem „*zřízení nového bytového prostoru k pronájmu*“, dávají značný prostor k judikaturnímu

---

<sup>160</sup> Dejlová H., Zánik nájmu bytu, 3. vydání, Praha: C.H.Beck, 2005, s. 15

<sup>161</sup> Gramlich, B., Mietrecht, 11. vydání, Mnichov, 2011, § 573b, s. 181

<sup>162</sup> Säcker, F. J., Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 5. vydání, Mnichov, 2008, § 573b Rn. 11

<sup>163</sup> Schmid, M. J., Kompaktkommentar Mietrecht, Neuwied, 2006, § 573b Rn. 5

výkladu. Právě výše zmíněný pojem bývá německými soudy vykládán poměrně extenzivně. Zřízením nového bytového prostoru se totiž dle judikatury rozumí nejen pouhá výstavba nových bytů, ale i rozšiřování bytových prostor stávajících. V praxi se proto může jednat o různé druhy nástaveb či přístaveb budov, v nichž jsou byty umístěny. Přitom však nesmí být opomenut nezbytný zákonný požadavek, a to potřeba zřizování nových bytů *za účelem pronájmu*. Byty proto musí sloužit výhradně k bydlení a nesmí být užívány samotným pronajímatelem, nýbrž poskytnuty k pronájmu třetím osobám.<sup>164</sup>

V souvislosti s posledně zmíněným požadavkem se v odborné literatuře i judikatuře často spekuluje, zda je přípustné, aby pronajímatel částečně vypověděl nájem z důvodu výstavby bytu, který následně sám využije k bydlení, přičemž současně bytové prostory jím doposud užívané nabídne k pronájmu novému nájemci. Nutno podotknout, že názory na tuto specifickou situaci se dosti různí. Některé soudy a část odborné veřejnosti se kloní k názoru, že částečná výpověď z nájmu bytu může být udělena<sup>165</sup>, část je názoru opačného.<sup>166</sup> Pokud bychom se striktně drželi litery zákona, nelze než přitakat odpůrcům udělení částečné výpovědi v předmětném případě, neboť zákon výslovně stanoví potřebu zřídit bytový prostor *k pronájmu*. Dle mého názoru je nicméně třeba přihlídnout i k výkladu teleologickému a položit si otázku, za jakým účelem bylo ustanovení § 573b zákonodárcem do německého občanského zákoníku zahrnuto. Vzhledem k tomu, že předmětné ustanovení má pronajímateli umožnit především výstavbu nových prostor a s ní spojené nové možnosti pronájmu, není z mého pohledu třeba trvat na striktním gramatickém výkladu a požadovat, aby k pronájmu byly využity výlučně právě nově zřízené bytové prostory.

Pro úplnost uvádím, že zákon stanoví pro částečnou výpověď z nájmu bytu v § 573b BGB separátně zvláštní výpovědní lhůtu, která je rovna základní výpovědní lhůtě obsažené v § 573c BGB, tj. v tříměsíční délce, neprodlužuje se však v závislosti na délce trvání nájemního vztahu. V případě zpoždění začátku prací na výstavbě nového bytového prostoru v okamžiku uplynutí výpovědní lhůty pak zákon ve třetím odstavci předmětného ustanovení umožňuje přiměřené prodloužení doby trvání nájmu.<sup>167</sup>

---

<sup>164</sup> Bamberger, H. G., Roth H., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. vydání, Mnichov, 2011, § 573b Rn 15, 16

<sup>165</sup> LG Marburg ZMR 1992; Bub, W.-R., Treier, G., Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. vydání, Mnichov, 2012, IV Rn 84a; Palandt, O., Bassenge, P., Bürgerliches Gesetzbuch, 70. vydání, Mnichov, 2011, § 573b Rn 4.

<sup>166</sup> LG Stuttgart WM 1992, 24; LG Duisburg ZMR 1996, 664; Bamberger, H. G., Roth H., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. vydání, Mnichov, 2011, § 573b Rn. 16

<sup>167</sup> Emmerich, V., Sonnenschein, J., Miete, 10. vydání, Berlín, 2011, § 573b Rn. 9,10

### 3.3.6. Srovnání vybraných výpovědních důvodů

Jak již bylo zmíněno na jiném místě této kapitoly věnované výpovědi z nájmu bytu, liší se obě komparované právní úpravy poměrně významně v rozsahu přípustných výpovědních důvodů. Zatímco české právní předpisy omezují pronajímatele přesně definovaným taxativním výčtem, připouští německé předpisy vedle tří v § 573 odst. 2 BGB příkladmo vypočtených důvodů de facto neomezený počet dalších výpovědních důvodů aplikovatelných za předpokladu, že jejich použití pronajímatel dostatečně ospravedlní, tj. prokáže oprávněný zájem na ukončení nájemního vztahu v konkrétním případě. To však nevylučuje komparaci jednotlivých vybraných výpovědních důvodů obou právních úprav, neboť právě tři nejdůležitější v německém občanském zákoníku demonstrativně vypočtené výpovědní důvody se více či méně podobají třem výpovědním důvodům uvedeným v § 711 a § 711a českého občanského zákoníku. Proto mohu v dalších odstavcích přistoupit ke srovnání následujících dvojic výpovědních důvodů:

1. nikoli nepodstatné zaviněné porušení povinností nájemce dle § 573 odst. 2 bod 1 BGB / hrubé porušení povinností nájemce dle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.;
2. potřeba bytových prostor pro pronajímatele, jeho rodinné příslušníky nebo členy jeho domácnosti dle § 573 odst. 2 bod 2 BGB / potřeba bytu pro pronajímatele, jeho manžela, děti, vnuky, zete nebo snachu, jeho rodiče nebo sourozence dle § 711a odst. 1 písm. a) obč. zák.;
3. potřeba ekonomického zhodnocení bytu dle § 573 odst. 2 bod 3 BGB / potřeba opravy bytu či domu, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat dle § 711a odst. 1 písm. b) obč. zák.

#### 3.3.6.1. Výpověď pro porušování povinností nájemce

Vybraný výpovědní důvod patří mezi výpovědní důvody tzv. *deliktní* povahy, tj. důvody postihující nájemce za nedovolené chování. Rozlišování výpovědních důvodů na výpovědní důvody tzv. *deliktní* povahy a výpovědní důvody z tzv. *objektivních*, tj. nájemcem nezaviněných příčin, je v českém právu stále ještě aktuální. Na povaze výpovědního důvodu je totiž závislý způsob udělení výpovědi pronajímatelem. Zatímco u výpovědních důvodů *deliktních* vypočtených v § 711 odst. 2 obč. zák. je to prosté doručení výpovědi nájemci, u druhé skupiny výpovědních důvodů vyjmenovaných v § 711a odst. 1 obč. zák. vyžaduje

zákon přivolení soudu k pronajímatelem udělené výpovědi.<sup>168</sup> Výše uvedené dělení však zůstane minulostí s účinností rekonstruované soukromoprávní úpravy. Nový občanský zákoník totiž již nevyžaduje u části výpovědních důvodů přísnější režim udělování výpovědi a nově rozlišuje pouze mezi výpovědními důvody, pro něž lze udělit výpověď bez ohledu na sjednanou dobu nájmu, a důvody, pro které tak lze učinit pouze u nájmu na dobu neurčitou.

Jedním z tzv. *deliktních* výpovědních důvodů je v českém právu rovněž hrubé porušení povinností nájemce. Co se rozumí **hrubým porušením povinností nájemce** určuje zákon v § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák., který stanoví, že „*pronajimatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky podle § 686a odst. 3*“. Přestože jsou tedy výpovědní důvody v platné právní úpravě jinak omezeny na taxativní výčet přípustných a jediné možných výpovědních důvodů, je ze znění výše uvedeného ustanovení zřejmé, že se v rámci tohoto konkrétního výpovědního důvodu jedná o určité vybočení z této obecně platné zásady. Tomu napovídá především slovo *zejména*, které otevírá prostor pro definování dalších možných případů hrubého porušení povinností nájemce vedle obou explicitně jmenovaných. Sám zákonodárce podřazuje pod tento výpovědní důvod na jiném místě v zákoně další dva případy, přičemž v jednom z nich výslovně uvádí, že se jedná o hrubé porušení povinností, ve druhém pak, že porušení předepsané povinnosti se považuje za porušení povinností nájemce podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák.<sup>169</sup> Jde o neoznámení změny počtu osob žijících s nájemcem v bytě dle § 689 odst. 3 obč. zák. a přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu jiné osobě bez písemného souhlasu pronajímatele dle § 719 odst. 1 obč. zák. Obecně lze tedy shrnout, že výpovědní důvody skrývající se pod § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. mohou být různé a lze je dělit takto:

- nezaplacení nájemného nebo úhrady za plnění spojená s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (§ 711 odst. 2 písm. b));
- nedoplnění peněžních prostředků na účtu dle § 686a odst. 3 obč. zák., tj. nedoplnění kauce po jejím oprávněném čerpání pronajímatelem (§ 711 odst. 2 písm. b));

---

<sup>168</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2111 - 2112

<sup>169</sup> Křeček S., Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007, Linde Praha akciová společnost, 2006, s. 80 – 81; Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2111 - 2112

- nesplnění povinnosti oznámit pronajímateli do dvou měsíců změny v počtu osob žijících s nájemcem v bytě, uložené mu dle § 689 odst. 3 obč. zák.;
- přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu jiné osobě bez písemného souhlasu pronajímatele podle § 719 odst. 1 obč. zák. a
- další hrubá porušení povinností nájemce.<sup>170</sup>

Na rozdíl od české právní úpravy, která dává pronajímatelům alespoň částečné vodítko v podobě výslovného jmenování některých hrubých porušení povinností nájemce, o které lze udělení výpovědi podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. opřít, nenabízí **německý občanský zákoník** žádný podobný výčet. Při aplikaci výpovědního důvodu uvedeného v § 573 odst. 2 bodu 1 BGB je proto třeba vycházet výhradně z okolností každého konkrétního případu. Vždy je přitom nutné zohlednit, že porušení povinností nájemce, které může řádnou výpověď pronajímatele dle § 573 odst. 2 bod 1 BGB odůvodnit, musí mít dle požadavku zákonodárce charakter *nikoliv nepodstatného porušení povinností*. Tento stupeň porušení povinností je potřeba pečlivě zkoumat zejména s ohledem na to, že vyšší stupeň porušení povinností, tj. hrubé porušení povinností nájemce, zakládá dle § 543 odst. 2 bod 2 BGB již důvod okamžitého zrušení nájemního vztahu. Porušení povinností v konkrétním případě proto musí být dostatečně závažné na to, aby se pronajímatel mohl odvolat na použití ustanovení o řádné výpovědi z nájmu bytu, na druhou stranu by však nemělo být natolik závažné, aby na jeho základě bylo možno ospravedlnit okamžité zrušení nájmu, resp. mimořádnou výpověď z nájmu bytu bez stanovení výpovědní lhůty, jak okamžité zrušení doslovně označuje německý občanský zákoník.<sup>171</sup> Odstupňování závažnosti porušení povinností je proto v německém prostředí zcela zásadní a určuje druh výpovědi, který může pronajímatel na jeho základě použít.<sup>172</sup>

Pro správné podřazení konkrétního porušování povinností nájemce pod příslušný výpovědní důvod přitom nebude vždy určující pouze povaha daného porušení, ale i jeho intenzita a případné opakování porušování. V některých případech pak bude možno posoudit jako *nikoli nepodstatné* již jednorázové porušení, v jiných bude výpovědní důvod naplněn až při vyšší frekvenci výskytu porušení. Pokud jde o jednorázové porušení povinností, je v odborné literatuře často vyjadřován názor, že by pro jeho posouzení jako *nikoli*

<sup>170</sup> Kutková, P., Zánik nájmu bytu, Praha 2010, s. 30. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>171</sup> pozn.: Řádná výpověď z nájmu bytu by však dle mého názoru připadala v úvahu i při závažnějším porušení ospravedlňujícím již okamžité zrušení nájemního vztahu, neboť *hrubé porušení povinností* je logicky nutno považovat zároveň za *nikoli nepodstatné porušení povinností*.

<sup>172</sup> Säcker, F. J., Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 5. vydání, Mnichov, 2008, § 573 Rn. 56

*nepodstatného* mělo toto porušení dosahovat alespoň takové intenzity, která způsobuje trvalé narušení důvěry mezi pronajímatelem a nájemcem, jinak by výpověď v jeho důsledku neměla být přípustná.<sup>173</sup> Nicméně přípustnost udělení řádné výpovědi z nájmu i pro případ jednorázového porušení povinnosti potvrzuje fakt, že zákonodárce uplatnění výpovědního důvodu v § 573 odst. 2 bod 1 BGB nepodmiňuje předchozí výzvou pronajímatele k ukončení porušování povinností nájemce. Nutno však podotknout, že taková výzva často sehrává důležitou důkazní roli a právě její existence může v některých případech použití tohoto výpovědního důvodu ospravedlnit.<sup>174</sup> Nepatrným či bagatelním porušením povinností většinou není věnováno příliš pozornosti. Je však třeba upozornit na to, že i na první pohled zanedbatelná porušení se v důsledku jejich soustavného opakování mohou časem stát *nikoli nepodstatnými*.<sup>175</sup>

Z výše uvedeného je zřejmé, že systém ukončení nájmu bytu je v Německu ve vztahu k nájemci o poznání přísnější než dosavadní systém český. Řádnou výpověď z nájmu bytu lze v Německu odůvodnit již nikoli nepatrným porušením povinností. Hrubé porušení pak může být již důvodem k okamžitému zrušení nájemního poměru, zatímco v českém prostředí postačuje *hrubé porušení* povinností pouze na řádnou výpověď. Pod pojem ***hrubé porušení povinností*** nájemce přitom **německý zákonodárce** podřazuje podobné případy jako jeho český protějšek. V § 543 odst. 2 BGB totiž v souvislosti s hrubým porušením povinností nájemce zmiňuje například neoprávněné přenechání bytu třetí osobě nebo prodlení s placením nájemného ve výši dvojnásobku sjednaného nájemného. Významné přiblížení se německému systému, a tedy i zpřísnění podmínek pro nájemce, nastane v českém nájemním právu s účinností **nového občanského zákoníku**, který zavádí možnost okamžitého zrušení nájemního vztahu podobně, jak je tomu v německém právu. Co se týče terminologie, přebírá nový občanský zákoník zavedený pojem *hrubé porušení* jako důvod udělení řádné výpovědi z nájmu. Pro účely okamžitého zrušení, resp. výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 NOZ, nicméně nový občanský zákoník zavádí nový stupeň porušení povinností, a to *zvláště závažné porušení povinností*. Pod tento pojem pak podřazuje např. neplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň 3 měsíců spadající nyní pod *hrubé porušení povinností*. Naopak některá porušení, jako např. podnájem bytu bez písemného souhlasu pronajímatele, si i v novém občanském zákoníku zachovávají povahu *hrubého porušení povinností* a pronajímatel tak bude moci v souladu s § 2288 odst. 1 písm. a) na jejich základě udělit nájemci řádnou

---

<sup>173</sup> Gramlich, B., Mietrecht, 11. vydání, Mnichov, 2011, § 573, s. 167

<sup>174</sup> BGH NJW 2008, 508

<sup>175</sup> Palandt, O., Bassenge, P., Bürgerliches Gesetzbuch, 70. vydání, Mnichov, 2011, § 573 Rn. 15

výpověď.

Zavedení nového institutu okamžité výpovědi z nájmu bytu je dle mého názoru na místě. Zejména v případě některých porušení povinností nájemce, jako např. závažného poškození pronajatého bytu, by pronajímatelé neměli být nuceni setrvávat v nájemním vztahu do uplynutí řádné výpovědní lhůty. Existenci tohoto institutu v českém právu proto vnímám pozitivně. Podrobněji bude nová česká úprava okamžitého zrušení nájemního vztahu rozebrána a srovnána s jejím německým ekvivalentem ve zvláštní kapitole, věnované tomuto speciálnímu druhu výpovědi z nájmu bytu.

V předchozích odstavcích již bylo zmíněno, jakým způsobem lze podřadit konkrétní případy porušení povinností pod pojem *nikoli nepodstatné porušení* uvedený v § 573 odst. 2 bodu 1 německého občanského zákoníku. Nyní se vrátím zpět k právní **úpravě české** a pokusím se přiblížit, jakým způsobem lze pro účely udělení řádné výpovědi z nájmu bytu vymezit případy spadající pod pojem **hrubé porušení povinností**, vedle těch, které zákonodárce v zákoně výslovně jmenuje, tj. případy porušení povinností stojící mimo zákonný demonstrativní výčet uvedený v § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. a další případy porušení povinností zákonodárcem přímo označené na jiném místě v zákoně. Stejně jako v Německu, je i v České republice třeba při určování tohoto okruhu porušení povinností vždy pečlivě zkoumat okolnosti každého konkrétního případu, především pak intenzitu, rozsah a závažnost posuzovaného porušení povinností.<sup>176</sup> Nejvyšší soud v jednom ze svých rozhodnutí nastínil možný postup při určování hrubého porušení povinností nájemce a použil k tomu srovnání s jedním z hrubých porušení povinností definovaných zákonodárcem: „*Základním hlediskem pro posouzení intenzity porušení povinností nájemce bude tedy úvaha, zda to porušení, jehož se nájemce dopustil, je svým významem (posuzováno zejména z hlediska oprávněných zájmů pronajímatele, avšak též z hlediska zájmů ostatních nájemců domu) alespoň tak závažné, jako neplacení nájemného (služeb) po dobu delší než tři měsíce.*“ Soud pak tuto úvahu doplňuje o hlediska, která je při porovnávání obou porušení povinností třeba zohlednit. K těm dle Nejvyššího soudu patří zejména „*okolnost, zda nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu (případně v jaké výši), zda způsobil újmu na právech či oprávněných zájmech jiných subjektů (např. ostatních nájemců bytů v domě), jaká byla motivace jeho jednání, dále také okolnost, zda dosud řádně plnil své povinnosti nájemce bytu, eventuálně jaká doba uplynula od porušení nájemcových povinností do dne dání výpovědi*

---

<sup>176</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2114

z *nájmu bytu*“.<sup>177</sup> Za možné hrubé porušení povinností je pak dle judikatury možno považovat např. provádění oprav v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele<sup>178</sup>, faktickou výměnu bytu bez souhlasu pronajímatele<sup>179</sup> nebo užívání bytu k jiným účelům než k bydlení.<sup>180</sup> U posledního uvedeného porušení povinnosti nicméně Nejvyšší soud judikoval, že za hrubé porušení nelze považovat situaci, kdy nájemce užívá byt řádně k uspokojování své bytové potřeby a provozuje podnikatelskou činnost nikoli v bytě, ale ve svých provozovnách, nicméně pouze formálně uvádí místo bydlení jako sídlo či místo podnikání.<sup>181</sup>

V souvislosti s vymezováním konkrétních případů spadajících pod předmětný výpovědní důvod vyvstává ještě jedna důležitá otázka – **kdo musí být původcem porušení povinností**, aby mohl být výpovědní důvod uvedený v § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. pronajímatelem účinně uplatněn? Zaměříme-li se na doslovné znění tohoto zákonného ustanovení, vyplývá z něj jasná podmínka pro jeho aplikaci v podobě porušení povinností *nájemce*. Zákonodárce kromě nájemce nezmiňuje jiné osoby, jejichž jednání by mohlo použití tohoto výpovědního důvodu ospravedlnit (srov. výpovědní důvod dle písm. a) stejného ustanovení, které vedle nájemce výslovně jmenuje i ty, kdo s nájemcem bydlí). *Stricto sensu* tedy porušení povinností, pro které je možné nájem vypovědět, může zapříčinit pouze samotný nájemce. Pokud jde o osoby spolubydlící, resp. **osoby žijící s nájemcem ve společné domácnosti**, je nicméně i přes absenci jejich smluvního vztahu s pronajímatelem zřejmá existence určitých povinností těchto osob vyplývajících z faktického užívání předmětu nájmu, tj. např. povinností řádného užívání bytu či dodržování pravidel užívání společných prostor v domě vymezených pronajímatelem v domovním řádu apod. Ze smluvního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem lze pak dovodit povinnost nájemce zajistit, aby tyto povinnosti spolubydlících osob byly z jejich strany řádně plněny. V případě, že se tak nestane a spolubydlící osoby nebudou užívat byt řádně či budou porušovat jiné povinnosti v souvislosti s jeho užíváním a takové porušování bude naplňovat znaky hrubého porušování povinností, může pronajímatel vypovědět nájem dle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. pro hrubé porušování povinností nájemce. Lze tedy shrnout, že fakticky může být předmětný výpovědní důvod aplikován i na případy porušení povinností spolubydlících osob, formálně však musí být výpověď označena vždy jako výpověď pro porušení povinností nájemce.<sup>182</sup>

---

<sup>177</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009

<sup>178</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 4. 2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004

<sup>179</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13.5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 1004/2001

<sup>180</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 8. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4752/2007

<sup>181</sup> *Ibid.*

<sup>182</sup> Systém ASPI, Komentář k § 711 obč. zák.



Podobným způsobem je koncipován i komparovaný výpovědní důvod uvedený v § 573 odst. 2 bodu 1 BGB v **Německu**. Dle převažujícího názoru odborné veřejnosti odpovídá nájemce i za porušení povinností rodinných příslušníků, kteří s ním sdílejí společnou domácnost, stejně, jako by se jednalo o jeho vlastní porušení povinností.<sup>183</sup> Naopak za chování návštěv nájemce v zásadě neručí. Odpovědnost nájemce za jejich jednání připadá v úvahu jen ve výjimečných případech, např. pokud nájemce musel v konkrétním případě počítat s rušením domovního klidu ze strany hostů.<sup>184</sup>

### 3.3.6.2. Výpověď pro potřebu pronajímatele nebo jemu blízkých osob

Prostřednictvím shora uvedeného výpovědního důvodu vybraného pro účely další komparace české a německé právní úpravy se již dostávám do sféry výpovědních důvodů tzv. *nedeliktních*, tj. výpovědních důvodů z nájemcem nezaviněných příčin. Na prvním místě je třeba upozornit zejména na rozdílnost výchozí pozice pronajímatele u těchto typů výpovědních důvodů v **českém právu**. Zatímco v případě udělování výpovědi z nájemcem zaviněných příčin nemusí pronajímatel primárně důvodnost použití výpovědního důvodu prokazovat a je na samotném nájemci, aby se proti udělené výpovědi aktivně bránil prostřednictvím žaloby na neplatnost výpovědi u soudu, je pozice pronajímatele v případě výpovědních důvodů uvedených v § 711a odst. 1 obč. zák. o poznání složitější, neboť pronajímatel musí sám v rámci řízení o přivolení soudu k výpovědi aktivně prokázat oprávněnost udělení výpovědi v konkrétním případě. Důkazní břemeno tak leží od počátku plně na pronajímateli.<sup>185</sup>

Přestože v **Německu** nemusí pronajímatel primárně udělení výpovědi před soudem ospravedlňovat, na prokazování důvodnosti výpovědi často dochází v rámci následného soudního řízení zahájeného z podnětu nájemce, ve kterém se již pronajímatel důkaznímu břemeni nevyhne. Dle německého ústavního soudu navíc v případě napadení výpovědi pro potřebu pronajímatele nebo jemu blízkých osob před soudem plně postačuje, když nájemce oprávněnost použití výpovědního důvodu popře, aniž by musel toto své tvrzení blíže rozvádět, neboť se jedná o negaci skutečností, které neleží v jeho dispozici, a nájemce proto

---

<sup>183</sup> BGH NJW 2007, 428; Hannemann, T., Achenbach, B., Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, Mnichov, 2010, § 573 Rn.52; Blank, H., Börstinghaus, U., Miete – das gesamte BGB – Mietrecht Kommentar, 3. vydání, Mnichov, 2008, § 573 Rn. 18; Emmerich, V., Sonnenschein, J., Miete, 10. vydání, Berlín, 2011, § 573 Rn. 22

<sup>184</sup> Blank, H., Börstinghaus, U., Miete – das gesamte BGB – Mietrecht Kommentar, 3. vydání, Mnichov, 2008, § 573 Rn. 18

<sup>185</sup> Byty a právo (výklad k 1. 1. 2007), Praha: ASPI-Wolters Kluwer, leden 2007, s. 237

ani sám nemá možnost skutečnosti tvrzené pronajímatelem popřít relevantními důkazy.<sup>186</sup> Důkazní břemeno je proto u tohoto výpovědního důvodu i v Německu plně přeneseno na pronajímatele, který tak musí být vždy připraven důvody udělení výpovědi dle shora uvedeného výpovědního důvodu v případě potřeby před soudy prokázat. Předmětem dokazování pronajímatele pak bude tzv. *bytová potřeba*, a to buď jeho samého, nebo osob jemu blízkých vymezených zákonem.

Nepožaduje-li pronajímatel byt pro sebe, nýbrž pro některou z jeho blízkých osob, je v prvním kroku vždy nezbytné zjistit, **zda daná osoba skutečně spadá do privilegované skupiny osob**, na základě jejichž bytové potřeby může pronajímatel dle zákona výpověď nájemci udělit. V rovině českého občanského zákoníku nečiní tento úkol větší problémy, neboť zákonodárce v § 711a odst. 1 písm. a) tyto osoby taxativně vypočítává. Dle tohoto ustanovení mezi ně patří *manžel, děti, vnuci, zeť nebo snacha, rodiče nebo sourozenci*. U jiných osob se proto pronajímatel na bytovou potřebu účinně dovolávat nemůže.<sup>187</sup>

Složitější situace je na druhou stranu **v německém prostředí**, kde zákonodárce v § 573 odst. 2 bodu 2 BGB vedle samotného pronajímatele uvádí pouze dvě blíže nespecifikované skupiny osob, pro které může pronajímatel byt požadovat, a to *rodinné příslušníky* a *členy pronajímatelovy domácnosti*. U první skupiny bude třeba vycházet z příbuzenského svazku pronajímatele s vybranou osobou. Jednoznačná bude situace u přímých příbuzných. Naopak na osoby patřící k pronajímatelovým vzdálenějším příbuzným jsou kladeny vyšší nároky a kromě příbuzenství je třeba zjišťovat i další okolnosti, zejména osobní vazby a vztah k pronajímateli. Důvod udělení výpovědi pro bytovou potřebu těchto osob pak bude dán především tam, kde existuje nějaká zákonná či morální vyživovací či opatrovnická povinnost pronajímatele.<sup>188</sup> Obecně platí: čím vzdálenější stupeň příbuzenství, tím vyšší požadavky a detailnější zkoumání.<sup>189</sup>

Pokud jde o druhou skupinu oprávněných osob, tj. **členy pronajímatelovy domácnosti**, musí se jednat o osoby nezdržující se v bytě, resp. domě pronajímatele, jen přechodně, nýbrž o osoby s pronajímatelem trvale žijící a tvořící s ním společnou domácnost. U této skupiny osob tak bude předmětem zkoumání zejména to, zda s pronajímatelem bydlí již delší dobu a zda pronajímateli přiměřeně přispívají na společné bydlení, a to nikoli výlučně finančně. Těmito osobami nebudou z logiky věci příbuzní pronajímatele, neboť tito spadají automaticky

---

<sup>186</sup> BVerfG WuM 1993, 381

<sup>187</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2130 - 2131

<sup>188</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 573 Rn. 54

<sup>189</sup> Gramlich, B., Mietrecht, 11. vydání, Mnichov, 2011, § 573, s. 173

do první skupiny, u níž není soužití s pronajímatelem podmínkou. Nejčastěji se tak bude jednat o druha/družku pronajímatele a jejich děti, o svěřence pronajímatele, příp. i o jeho zaměstnance pečující o domácnost.<sup>190</sup>

Také **nový český občanský zákoník** zachovává pronajímateli možnost udělení výpovědi pro bytovou potřebu jeho nebo jemu blízkých osob. Nová soukromoprávní norma v § 2288 odst. 2 písm. NOZ rozlišuje na jedné straně mezi bytovou potřebou **pronajímatele a jeho manžela**, za situace, kdy manžel „*hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno*“ v písm. a), a na straně druhé bytovou potřebou **příbuzných pronajímatele a jeho manžela** uvedenou pod písm. b) stejného ustanovení. Zákonodárce však již na rozdíl od stávající právní úpravy v § 2288 odst. 2 písm. b) NOZ explicitně nevyjmenovává konkrétní příbuzné, jimž je pronajímatel oprávněn byt přenechat. Jejich okruh nicméně v porovnání s velmi neurčitou německou právní úpravou vymezuje poměrně jasně stupněm příbuzenství. Mezi privilegované osoby dle tohoto ustanovení totiž řadí pouze příbuzné pronajímatele nebo jeho manžela v linii přímé nebo v linii vedlejší ve druhém stupni. Budoucí právní úprava tak zahrnuje, s výjimkou snachy a zetě, všechny osoby vyjmenované v § 711a odst. 1 písm. a) stávající právní úpravy. Tyto pak ještě nad její rámec rozšiřuje o některé další příbuzné, jako jsou např. prarodiče pronajímatele a o významnou skupinu osob tzv. sešvagřených, tj. příbuzných manžela pronajímatele.

Často diskutovanou otázkou v souvislosti s předmětným výpovědním důvodem je, zda o něj může výpověď z nájmu bytu opřít také pronajímatel, který je **právníckou osobou**. Nejvyšší soud se k této problematice vyjádřil ve svém rozsudku sp. zn. 2 Cdon 213/97 ze dne 28.4.2007, kterým tuto možnost odmítl s tím, že právnícká osoba nemůže mít potřeby, které mohou mít jen osoby fyzické, jako např. bydlení, stravování, vzdělávání, péče o zdraví apod., a nelze proto v jejím případě hovořit ani o jakékoli potřebě bydlení. Nejvyšší soud upozornil rovněž na to, že právníckou osobu nelze ztotožňovat s osobami, které tvoří její osobní základ, a proto i přes jejich bytovou potřebu nemůže právnícká osoba jako pronajímatel výpověď podle tohoto výpovědního důvodu udělit.<sup>191</sup>

S výše uvedeným závěrem českého Nejvyššího soudu korespondují i závěry soudů německých, které vyjadřují názor, že právnícká osoba nemůže sama užívat prostory k bydlení.

---

<sup>190</sup> Schmid, M. J., Kompaktkommentar Mietrecht, Neuwied, 2006, § 573 Rn. 29

<sup>191</sup> Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu (Komentář k ustanovením § 711 a § 711a OZ), 5. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 3. 2007, Linde Praha akciová společnost, 2007, s. 148 - 149

To by bylo možné jedině u jejích společníků, kteří však nejsou pronajímateli.<sup>192</sup> V právní teorii se nicméně objevují názory, že by výpověď pro bytovou potřebu měla být umožněna v případě společnosti občanského práva (obdoba českého sdružení bez právní subjektivity dle § 829 a násl. obč. zák.).<sup>193</sup> Tomuto názoru přitakává i německý Nejvyšší soud, který se vyjádřil v tom smyslu, že členové tohoto sdružení by neměli být znevýhodňováni oproti běžnému společenství pronajímatelů odvozeného od spoluvlastnictví bytu.<sup>194</sup>

Důležitým termínem, se kterým se musí soudy v rámci své rozhodovací praxe vypořádat, je uvedená **bytová potřeba** pronajímatele či osob jemu blízkých. V českém prostředí se pod tímto termínem rozumí zásadně skutečnost, že pronajímatel či osoby blízké nemají vlastní byt, tzn. nedisponují vlastnickým právem nebo jiným odvozeným právem k bytu. Pokud však takovým právem disponují, a přesto pronajímatel požaduje přivolení k výpovědi dle § 711a odst. 1 písm. a) obč. zák., je nutno zkoumat důvody, které ho k uplatnění výpovědi vedly. Soudy zpravidla uznávají zdravotní důvody, hygienickou závadnost, nedostatečnou vybavenost a velikost bytu pro potřeby rodiny nebo přílišnou vzdálenost bytu od pracoviště. Soudy uznaly, že bytová potřeba je dána rovněž tam, kde vlastník či spoluvlastník chce realizovat své vlastnické právo a o dům osobně pečovat a udržovat jej. V tomto případě bude jistě nutné přihlídnout k dalším okolnostem případu, zejména k velikosti domu, počtu jeho obyvatel, jeho poloze apod. Zatímco dříve se soudy shodovaly na tom, že pronajímatel nemůže uplatnit tento výpovědní důvod jen za účelem zlepšení svých podmínek bydlení, nýbrž že je třeba přihlížet ke všem jeho oprávněným zájmům jako vlastníka, novější soudní praxe již připouští, že bytová potřeba pronajímatele bude podle okolností případu existovat i tehdy, sleduje-li pronajímatel uvolněním bytu nájemce zájem na vylepšení svých současných bytových poměrů.<sup>195</sup>

Pokud jde o **hodnocení bytové potřeby pronajímatele a jemu blízkých osob německými soudy**, shodují se tyto více méně s jejich českými protějšky. Vždy přitom platí základní zásada, že je třeba pečlivě zkoumat okolnosti každého případu a tyto v rámci konečného rozhodnutí náležitě zohlednit.<sup>196</sup> K postupu německých civilních soudů při zkoumání oprávněnosti použití výpovědního důvodu dle § 573 odst. 2 bodu 2 BGB se v minulosti vyjádřil německý ústavní soud. Dle jeho názoru je třeba, aby soudy při svém

---

<sup>192</sup> BGH ZMR 2007, 767

<sup>193</sup> Harte ZMR 2002, 405; Säcker, F. J., Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 5. vydání, Mnichov, 2008, § 573b Rn. 11

<sup>194</sup> BGH NJW 2007, 2845

<sup>195</sup> Kutková, P., Zánik nájmu bytu, Praha 2010, s. 39, 40. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>196</sup> Schmid, M. J., Kompaktkommentar Mietrecht, Neuwied, 2006, § 573 Rn. 30

rozhodování plně respektovaly rozhodnutí pronajímatele o jeho bytové potřebě v případě, že soudu předloží rozumné a pochopitelné důvody, které ho k výpovědi vedly. Úkolem soudů je pak posoudit výhradně oprávněnost a rozumnost těchto důvodů pronajímatele, a to především skutečnost, zda nejsou důvody zneužívajícími. Soudy naopak nejsou oprávněny závazně předepisovat či vnucovat pronajímateli svou představu o vhodném bydlení a ovlivňovat tak jeho životní plány.<sup>197</sup>

Co se týče konkrétních důvodů, o které se v praxi pronajímatelé v Německu opírají, jsou německé soudy ještě o něco vstřícnější než soudy české. Stejně jako v České republice mohou i v Německu pronajímatelé výpověď založit na existenci skutečností objektivních i subjektivních. K prvním jmenovaným patří, podobně jako v českém prostředí, například zdravotní důvody spočívající v potřebě přestěhování se do nižšího podlaží z důvodu zhoršení zdravotního stavu<sup>198</sup> či přestěhování se z lokality s vyšším hlukovým znečištěním<sup>199</sup>, nebo důvody profesní, jako například pracovní uplatnění v místě, kde se byt nachází<sup>200</sup>, či výrazné zkrácení cesty na pracoviště<sup>201</sup>. V případě důvodů spočívajících v subjektivních skutečnostech jdou německé soudy nicméně ještě dál. Kromě též v České republice uplatňovaného důvodu potřeby správcovství bytu, popř. domu, ve kterém se byt nachází<sup>202</sup>, uznávají i takové důvody jako je záměr zřízení oddělených ložnic manželů<sup>203</sup>, dlouhodobé návštěvy dětí nebo vnoučat<sup>204</sup>, přání mít k dispozici městský byt<sup>205</sup> nebo důvody hospodářské, jako například náklady pronajímatele na bydlení převyšující výnos z pronájmu bytu<sup>206</sup> či záměr pronajmout byt, ve kterém pronajímatel momentálně bydlí<sup>207</sup>.

Z uvedených příkladů, jakož i z výše zmíněného názoru německého ústavního soudu na udělování výpovědi dle § 573 odst. 2 bodu 2 BGB je zřejmé, že předmětný výpovědní důvod může být v praxi pronajímateli poměrně hojně využíván, neboť k jeho uplatnění nejsou, kromě jeho řádného odůvodnění skrze některou z objektivních či subjektivních příčin, třeba žádné další předpoklady. Je však nutné zdůraznit, že využití tohoto výpovědního důvodu

---

<sup>197</sup> BVerfG NJW-RR 1999, 1097

<sup>198</sup> LG Karlsruhe DWW 1995, 145

<sup>199</sup> LG Karlsruhe WuM 1974, 261

<sup>200</sup> LG Berlin NJW-RR 1995, 783; LG Hamburg WuM 1990, 118

<sup>201</sup> LG Hamburg NJW-RR 1994, 204; LG München I WuM 1988, 365; LG Stuttgart WuM 1991, 106

<sup>202</sup> BVerfG NJW 1994, 309; OLG Köln ZMR 2004, 33; LG Hamburg ZMR 2006, 285; LG Mainz NJWE-MietR 1996, 152

<sup>203</sup> BVerfG NJW 1992, 2878

<sup>204</sup> LG Hamburg WuM 1991, 38; LG Heilbronn NJW-RR 1993, 1232

<sup>205</sup> LG Hamburg ZMR 2001, 621

<sup>206</sup> BVerfG NJW 1994, 310; LG Düsseldorf WuM 1989, 387

<sup>207</sup> BVerfG NJW 1992, 105; LG Wuppertal WuM 1989, 386; AG Freiburg WuM 1991, 686  
LG Frankfurt WuM 1990, 347; LG Münster WuM 1990, 304

nesmí být zneužívající a důležitou podmínkou jeho úspěšného uplatnění je vedle jeho náležitého odůvodnění i skutečnost, že se nejedná pouze o důvody fiktivní, nýbrž o důvody, které pronajímatele k udělení výpovědi skutečně vedly a které rovněž následně v praxi zrealizuje.

Jedním ze způsobů **zneužití** předmětného výpovědního důvodu je situace, kdy pronajímatel již při uzavírání nájemní smlouvy **ví o své budoucí bytové potřebě** nebo tuto vzhledem k okolnostem může alespoň důvodně předpokládat. V takovém případě by měl pronajímatel postupovat tím způsobem, že nájemce před podpisem nájemní smlouvy na tuto skutečnost a na nebezpečí budoucího udělení výpovědi podle § 573 odst. 2 bodu 2 BGB upozorní nebo s nájemcem uzavře pouze smlouvu na dobu určitou, tzv. *Zeitmietvertrag*, za zákonem předepsaných přísnějších podmínek.<sup>208</sup> Pokud však pronajímatel tuto skutečnost nájemci zatají a nepostupuje v souladu s výše uvedeným, vystavuje se riziku, že bude později jeho výpověď udělená z důvodu bytové potřeby jeho nebo jemu blízkých osob neplatná. Neplatnost výpovědi lze opřít nejen o rozpor s dobrými mravy dle § 242 BGB<sup>209</sup>, ale i o porušení tzv. předsmělných povinností dle § 241 odst. 2 BGB, institut českému právu dosud neznámý, v Německu však již dlouho hojně využívaný.<sup>210</sup> (Pozn.: Do českého práva by tento institut měl být zaveden již v brzké době s nástupem účinnosti nového občanského zákoníku, který vzájemnou informační povinnost stran v rámci vyjednávání o uzavření smlouvy upravuje v § 1728 odst. 2 NOZ.). Pokud jde o omezení použití předmětného výpovědního důvodu pro případ, kdy má pronajímatel možnost předvídat pozdější nástup okolností, majících za následek potřebu udělení výpovědi dle tohoto výpovědního důvodu, vyslovil německý ústavní soud názor, že takové okolnosti lze reálně předvídat nejvýše v horizontu pěti let.<sup>211</sup> Tím de facto předurčil pronajímatele k využití tohoto výpovědního důvodu až po uplynutí prvních pěti let trvání nájemního vztahu.

Jako další způsob zneužití předmětného výpovědního důvodu označuje německá judikatura případ, kdy pronajímatel udělí nájemci výpověď pro údajnou bytovou potřebu jeho či jemu blízkých osob, přestože **má v té době k dispozici srovnatelný byt**, který by k tomuto účelu mohl využít, popř. který by, v případě jeho záměru tento byt pronajmout, mohl nabídnout nájemci.<sup>212</sup> Výrazem *srovnatelný byt* pak není nezbytně nutno rozumět pouze byt

---

<sup>208</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 573 Rn. 137, 138

<sup>209</sup> BVerfGE 79, 292

<sup>210</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 573 Rn. 139

<sup>211</sup> BVerfGE 79, 292

<sup>212</sup> BGH NJW 2003, 2604; BGHZ 165, 75; BGH NJW 2010, 3775; Palandt, O., Bassenge, P., Bürgerliches Gesetzbuch, 70. vydání, Mnichov, 2011, § 573, Rn. 24

stejné velikosti a uspořádání, nýbrž jím může být i byt menší, je-li schopný uspokojit potřeby pronajímatele, popř. osoby blízké, jíž je určen, stejným způsobem jako byt větší.<sup>213</sup>

Vzhledem k tomu, že podmínkou uplatnění výpovědního důvodu podle § 573 odst. 2 bodu 2 BGB je mimo jiné i vhodnost bytu pro účely uspokojení bytových potřeb pronajímatele, popř. jemu blízkých osob, je mezi případy zneužití tohoto výpovědního důvodu v Německu řazena rovněž situace, kdy **byt tuto potřebu významně převyšuje**.<sup>214</sup> Z tohoto důvodu byla například soudem v konkrétním případě odmítnuta výpověď bytu o rozloze 130 m<sup>2</sup> z důvodu bytové potřeby jediné osoby, přestože se tato odvolávala na záměr uzavřít v blízké době manželství a zdvojnásobit tak počet uživatelů bytu.<sup>215</sup>

Všechny výše uvedené případy zneužití představují důvody, pro které může nájemce v Německu účinně napadnout platnost výpovědi pronajímatele před soudem. Je tedy zřejmé, že pronajímatelé nemohou § 573 odst. 2 bod 2 BGB zneužívat k prosazení jakéhokoli důvodu, jak by se mohlo díky extenzivnímu výkladu předmětného ustanovení zdát, a že v případě aktivní obrany ze strany nájemce může být zneužití předmětného důvodu účinně zabráněno. Pro nájemce je však značnou nevýhodou, že německý systém nepředepisuje povinné přivolení a předchozí kontrolu konkrétního výpovědního důvodu ze strany soudu. Prostor pro zneužití výpovědi stran pronajímatele je zde proto větší než v českém prostředí a nájemci tak musejí být obezřetnější a více dbát ochrany svých práv.

Další možnou obranu může nájemce opřít o chování pronajímatele po udělení výpovědi. Jde o nikoli zřídka se vyskytující případ, kdy pronajímatel **byt nevyužije k účelu, který ve výpovědi původně deklaroval**, tj. nevyužije byt pro bytovou potřebu svou, popř. bytovou potřebu osoby, kterou ve výpovědi označil, nýbrž opětovně byt pronajme či jej ponechá delší dobu neobsazený. Přes poměrně vysokou frekvenci výskytu tohoto zneužití výpovědi nicméně obrana proti němu v praxi nebývá příliš častá, neboť ve většině případů se nájemci o něm ani nemají možnost dozvědět. Situace, kdy pronajímatel udělí výpověď pouze pro případ, že bude byt v budoucnu potřebovat a do té doby ho proto neobsadí, bývá v německé literatuře často označován jako tzv. *Vorratskündigung*, neboli *rezervní výpověď*. Ze zákazu takové výpovědi však nelze jednoduše dovozovat, že by se pronajímatel, popř. jiná osoba, pro jejíž potřebu byla výpověď udělena, museli do bytu nastěhovat okamžitě po uplynutí výpovědní lhůty a v přímé návaznosti na vystěhování nájemce. Nastěhování by však nemělo být zbytečně

---

<sup>213</sup> Säcker, F. J., Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 5. vydání, Mnichov, 2008, § 573 Rn. 73

<sup>214</sup> Staudinger, J. von, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, 12. vydání, Berlín, 2011, § 573 Rn. 108

<sup>215</sup> BVerfG NJW 1993, 1637

oddalováno a mělo by být provedeno pokud možno bez prodlení.<sup>216</sup> Výjimku tvoří dle judikatury prodlení spočívající v potřebě úprav či rekonstrukcí bytu před samotným nastěhováním pronajímatele či osob jemu blízkých. Takové práce pak nejsou žádným způsobem časově omezeny.<sup>217</sup> Oba výše uvedené případy, tj. jak předstíraná bytová potřeba, tak tzv. rezervní výpověď, mají za následek neplatnost udělené výpovědi a povinnost pronajímatele nahradit nájemci případnou škodu, která mu v důsledku neoprávněně udělené výpovědi vznikla. Jak již bylo shora uvedeno, leží důkazní břemeno ohledně prokázání oprávněnosti výpovědi podle § 573 odst. 2 bodu 2 BGB vždy plně na pronajímateli. Prokazování bytové potřeby pronajímatelových blízkých osob se pak v praxi děje zejména prostřednictvím výpovědi před soudem. Indicií pro zneužití výpovědního důvodu pak může být například situace, kdy v rámci svědecké výpovědi před soudem vyjde najevo, že tyto osoby vůbec neznají podrobnosti týkající se bytu, jako např. jeho polohu, uspořádání či vybavení.<sup>218</sup>

Případy **zneužití** předmětného výpovědního důvodu jsou poměrně častým jevem i **na českém území**. Vzhledem k tomu, že pro pronajímatele v praxi není příliš složité odvolat se na bytovou potřebu některého z rodinných příslušníků, který ji pronajímateli před soudem většinou ochotně dosvědčí, nebývá výjimkou právě pozdější nevyužití bytu pro původně tvrzenou bytovou potřebu. Následky nevyužití vyklizeného bytu k účelu, pro který pronajímatel nájem vypověděl, jsou v českém občanském zákoníku, na rozdíl od jeho německého protějšku, upraveny výslovně v § 711a odst. 4. Nájemce má v takovém případě nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů na stěhování a dalších nákladů spojených s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále na návrh nájemce pronajímateli uložit, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z původního bytu a z bytu náhradního, a to až za dobu pěti let nazpět. Těchto povinností se může pronajímatel zprostit jedině za předpokladu, že se mu povede před soudem prokázat vážné důvody, které ho k nevyužití bytu k původně sledovanému účelu vedly. Takovým důvodem může být například smrt osoby, pro kterou měl být byt určen, nebo zhoršení technického stavu domu, ve kterém se byt nachází.<sup>219</sup>

Na případy zneužití předmětného výpovědního důvodu myslel zákonodárce i při přípravě

---

<sup>216</sup> Blank, H., Börstinghaus, U., Miete – das gesamte BGB – Mietrecht Kommentar, 3. vydání, Mnichov, 2008, § 573 Rn. 60

<sup>217</sup> BGH NJW 2005, 2395

<sup>218</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 573 Rn. 62, 63, 70, 71

<sup>219</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2134



**nového občanského zákoníku.** Na rozdíl od stávající právní úpravy dokonce v § 2289 NOZ vymezil lhůtu, ve které je pronajímatel povinen byt využít k účelu, pro který jeho nájem vypověděl. Ta činí dle předmětného ustanovení jeden měsíc od vyklizení bytu nájemcem. Lhůta nicméně neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s takovou úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno. Ustanovení tak zohledňuje praktickou situaci, která po převzetí vyklizeného bytu může nastat. Na druhou stranu ale otevírá i možnost jeho zneužití ze strany pronajímatele skrze výmluvy na trvalí úpravy bytu. Jako alternativu k náhradě škody, ke které je pronajímatel v případě nevyužití bytu pro bytovou potřebu svou nebo osob uvedených ve druhém odstavci § 2288 NOZ povinen, uvádí zákon ještě povinnost pronajímatele byt nájemci znovu pronajmout. Jakkoli by se toto ustanovení mohlo zdát na první pohled praktické, neposílí tato novinka dle mého názoru pozici nájemce v praxi nikterak výrazně. Lze totiž předpokládat, že pronajímatel porušení zákona nepřízná a nájemce se tak bude muset domáhat svých práv soudní cestou. Při rychlosti rozhodování naší justice pak nelze předpokládat, že by v případě úspěchu žaloby mohl mít nájemce byt k dispozici dříve než za dva roky od zahájení soudního řízení. V takovém případě by však již tato sankce pozbyla svého smyslu, neboť nájemce by byl nucen si na přechodnou dobu stejně obstarat jiné bydlení. Dá se navíc předpokládat, že tato obrana nebude ani v budoucnu ze strany nájemců nijak hojně využívána, neboť prokázání zneužití výpovědního důvodu pronajímatelem je pro nájemce zpravidla zcela nemožné. Nehledě na to, že v podstatné většině případů se o takovém zneužití nájemce ani nemá možnost dozvědět.

Na závěr kapitoly věnované komparaci vybraného výpovědního důvodu je možno shrnout, že jeho charakter se v obou právních řádech velmi podobá. Blízký je nejen okruh privilegovaných osob, pro jejichž bytovou potřebu může pronajímatel výpověď udělit, ale i pestrost skutkových okolností, o něž lze výpověď v konkrétním případě opřít. S množstvím přípustných případů se nicméně v obou jurisdikcích zvyšuje i pravděpodobnost zneužití výpovědi ze strany pronajímatele. Není proto divu, že tento výpovědní důvod patří v České republice i v Německu v praxi k nejvíce zneužívaným výpovědním důvodům. Prokázání takového zneužití přitom nemusí být nikterak jednoduché. V českých podmínkách je nicméně důkazní pozice nájemce v řízení o přivolení soudu k výpovědi posílena skrze ustanovení § 120 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“), které pro speciální druhy řízení tam uvedené, mimo jiné právě pro řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, stanoví, že soud je povinen provést i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než ty, které byly navrhovány účastníky. K zařazení

předmětného druhu řízení mezi řízení, u nichž tímto způsobem dochází k významnému prolomení zásady dispoziční a zásady projednací ve prospěch zásady oficiality a zásady vyšetřovací a tím i k určitému zeslabení procesní odpovědnosti stran, zákonodárce zjevně vedla potřeba ochrany nájemce jako slabší strany nájemního vztahu, neboť bez této ochrany by byl nájemce důkazním břemenem ohledně prokázání neexistence výpovědního důvodu ještě více znevýhodněn.<sup>220</sup> V porovnání s českou právní úpravou je však německý systém ještě více ochranářský, neboť namísto podpory důkazní pozice nájemce skrze povinnosti soudu pro jistotu rovnou přenáší důkazní břemeno při obraně nájemce proti tvrzenému zneužití výpovědního důvodu na pronajímatele. Je však třeba upozornit na to, že navzdory jakkoli výhodné důkazní pozici nájemce v té které právní úpravě je stejně postavení nájemce v situaci, kdy pronajímatel následně byt nevyužije pro původně deklarovanou bytovou potřebu, v obou právních řádech vyrovnáno. V takovém případě totiž nemají český ani německý nájemce možnost jiného způsobu obrany, než obrany soudní iniciované z jejich strany.

Vzhledem k tomu, že s novou soukromoprávní úpravou dojde k úplnému zrušení řízení o přivolení soudu k výpovědi, bude nájemce nově muset realizovat obranu proti zneužití výpovědi pro bytovou potřebu pronajímatele, jeho manžela nebo osob jim blízkých, stejně jako u ostatních výpovědních důvodů skrze žalobu na neoprávněnost výpovědi dle § 2290 NOZ. Aby však nedocházelo v důsledku toho k přílišnému zvýhodnění pronajímatele a systém obrany nájemce mohl účinně fungovat, bylo by žádoucí, aby podobně jako v Německu obrana nájemce proti zneužití předmětného výpovědního důvodu nebyla zatížena důkazním břemenem, a to i s ohledem na to, že v důsledku novely občanského soudního řádu a změny znění výše uvedeného § 120 odst. 2 o.s.ř. bude soud počínaje 1.1.2014 nově zcela zproštěn povinností provádět i jiné důkazy než ty, které byly v řízení navrženy účastníky. Jakou důkazní pozici však nájemcům při rozhodování na podkladě nové soukromoprávní úpravy předurčí české soudy, ukáže až praxe.

### 3.3.6.3. Výpověď pro potřebu oprav bytu

Jako poslední komparovaný výpovědní důvod byl vybrán výpovědní důvod uvedený v § 711a odst. 1 písm. b) obč. zák., který pronajímateli umožňuje podání výpovědi s přivolením soudu pro případ, kdy „*je potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo*

---

<sup>220</sup> Drápal L., Bureš J. a kol., Občanský soudní řád: komentář, Praha: C.H.Beck, 2009 s. 866

*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.*“ Pro účely komparace se přitom budu zabývat pouze druhým z uvedených skutkových případů, tj. situací, kdy byt nelze užívat pro potřebu oprav, jejichž povaha je tak rozsáhlá, že pronajatý byt nelze užívat dlouhodobě, a pronajímatel je proto oprávněn udělit nájemci výpověď z nájmu bytu. Na první pohled je přitom zřejmé, že výpovědní důvod stojící na německé straně, tj. výpovědní důvod uvedený v § 573 odst. 2 bod 3 BGB, který připouští možnost výpovědi pronajímatele v případě, že pokračování nájemního vztahu brání přiměřenému ekonomickému zhodnocení bytu, resp. domu, a tím působí pronajímateli značnou újmu (pozn. něm. znění: „*der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch eine erhebliche Nachteile erleiden würde*“), je o poznání širším výpovědním důvodem, pod který bude kromě potřeby oprav spadat bezpočet dalších případů majících za cíl ekonomické zhodnocení bytu, resp. domu. Jde proto o výpovědní důvody, které se na rozdíl od předchozích dvou komparovaných případů překrývají pouze zčásti. Přesto je i zde komparace obou právních úprav, jak bude dále popsáno, možná.

Pokud jde o použití předmětného výpovědního důvodu v českém prostředí, je předně nutné podotknout, že druhá ze skutkových podstat § 711a odst. 1 písm. b) obč. zák., o níž lze výpovědní důvod opřít, tj. tvrzení potřeby oprav bytu nebo domu, ve kterém se byt nachází, je ze strany soudů vykládána velmi restriktivně, a to zejména s ohledem na to, že případy zneužití předmětného výpovědního důvodu nejsou výjimkou. Převažujícím skutečným záměrem pronajímatelů při využití tohoto výpovědního důvodu totiž bývá buď pronajmout uvolněný byt jinému zájemci za vyšší nájemné, nebo přeměnit dosavadní byt na nebytové prostory, jež by jim zajistily vyšší příjmy z pronájmu.<sup>221</sup> Takovým případům se snaží zabránit soudní judikatura, která vymezila **dvě nutné podmínky aplikace** předmětného výpovědního důvodu za předpokladu tvrzení druhé z jeho skutkových podstat. První z nich je podmínka, že opravy poslouží k zachování stávajícího stavebního určení nemovitosti, resp. bytu, tj. musí jít o stavební opravy směřující k zachování domu, resp. bytu, **pro účely bydlení**.<sup>222</sup> Co se týče druhé podmínky, soustředily se soudy na výklad výrazu *vyžaduje-li*, obsaženého ve znění předmětného zákonného ustanovení, tj. na výklad pronajímatelem tvrzené potřeby oprav bytu, resp. domu. Ohledně této potřeby pak soudy uzavřely, že se musí jednat o **nezbytné a zároveň závažné opravy**, které dům nebo byt vyžadují, a bez nichž by hrozila újma jak

---

<sup>221</sup> Křeček S., Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007, Praha: Linde Praha akciová společnost, 2006, s. 112

<sup>222</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 933/2000; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2817/2007

na právech vlastníka, tak popř. také na právech jiných osob (např. samotných nájemců bytů). Nestačí proto pouhý subjektivní názor pronajímatele o potřebě provedení oprav bytu, resp. domu, nýbrž se musí jednat o potřebu objektivní.<sup>223</sup> Soudy v této souvislosti často na pronajímatelích vyžadují doložení oprávněnosti potřeby stavebních oprav předložením pravomocného stavebního povolení vydaného stavebním úřadem.<sup>224</sup> Ani stavební povolení však nemusí vyžadovanou zákonnou podmínku potřeby oprav osvědčovat, neboť nutnost provedení stavebních prací není jeho podstatnou náležitostí a nemusí tak v něm být vždy výslovně uvedena.<sup>225</sup> Spíše než stavební povolení může potřebu stavebních úprav spolehlivěji doložit rozhodnutí stavebního úřadu nařizující nezbytné úpravy nemovitosti, resp. bytu v souladu s § 137 Stav. zák.<sup>226</sup> Taková rozhodnutí však v praxi nejsou příliš častá.

Další podmínkou, kterou musí soudy při přivolování k výpovědi pronajímatele dle druhé skutkové podstaty předmětného ustanovení zkoumat, je skutečnost, zda byt po dobu provádění nezbytných oprav skutečně **není možné obývat**. Vzhledem k tomu, že i při posouzení této otázky se soudy mohou stěží spolehnout na vyjádření pronajímatele, který má při udělování výpovědi jasný zájem na vystěhování nájemců, a spoléhat v tomto ohledu nelze ani na vyjádření stavební firmy provádějící opravy, neboť ta bude vždy volit jednodušší variantu v podobě uvolnění bytů, bývá v praxi řešením jmenování znalce, který možnost setrvání nájemců po dobu trvání oprav odborně posoudí.<sup>227</sup>

Posledním zákonným požadavkem pro úspěšné uplatnění předmětného výpovědního důvodu v případě tvrzené potřeby oprav bytu, resp. domu, je dle § 711a odst. 1 písm. b) obč. zák. okolnost, že byt nebo dům **nelze užívat delší dobu**. Vymezení pojmu *delší doba* pak bude vždy záviset na okolnostech každého konkrétního případu. Zásadním úkolem soudu je však posoudit, zda se v daném případě jedná jen o krátkodobou nemožnost užívání (např. rekonstrukce elektrického rozvodu v délce jednoho měsíce apod.) nebo zda již lze mluvit o dlouhodobé opravě (např. dvouletá celková rekonstrukce domu).<sup>228</sup> Obecně je pak za *delší dobu* považováno období více než jednoho roku obvyklého trvání stavebních prací.<sup>229</sup>

Jak již bylo naznačeno výše, **v německém nájemním právu** představuje potřeba oprav bytu nebo domu pouze jednu z možných skutkových podstat výpovědního důvodu uvedeného

---

<sup>223</sup> Ibid.

<sup>224</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 933/2000

<sup>225</sup> Křeček S., Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007, Linde Praha akciová společnost, 2006, s. 113

<sup>226</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárková M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2133

<sup>227</sup> Křeček S., Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007, Linde Praha akciová společnost, 2006, s. 114

<sup>228</sup> Selucká M., Právo pronajímatele vypovědět nájem bytu, Právní fórum, 2008, č. 10, s. 416

<sup>229</sup> Chalupa J., Dvořáková Závodská J., Chandrycká V., Byty a právo (výklad k 1. 1. 2007), Praha: ASPI-Wolters Kluwer, leden 2007, s. 241- 242

v § 573 odst. 2 bod 3 BGB. Zásadním rozdílem mezi oběma právními úpravami je rovněž pozadí tvrzené potřeby oprav. Zatímco v českém právu může pronajímatel opravy odůvodnit výlučně objektivní potřebou těchto oprav způsobenou faktickým stavem domu, resp. bytu, v Německu stojí za tvrzením oprav subjektivní potřeba pronajímatele představující ekonomické zhodnocení bytu, resp. domu, jež by v případě setrvání nájemců v bytě a neuskutečnění oprav nemohla být realizována, což by vedlo k nutnému vzniku značné újmy na straně pronajímatele. Vedle dvou právě jmenovaných předpokladů využití výpovědního důvodu dle § 573 odst. 2 bod 3 BGB, tj. (i) zabránění ekonomickému zhodnocení bytu, resp. domu v důsledku trvání nájemního poměru a (ii) značné újmy pronajímatele, která by mu tím vznikla, vyplývají ze znění předmětného ustanovení ještě další dva předpoklady, které musí pronajímatel při využití tohoto výpovědního důvodu úspěšně tvrdit a prokazovat, a to (iii) přiměřenost ekonomického zhodnocení a (iv) příčinná souvislost mezi existencí nájemního poměru a nemožností realizace ekonomického zhodnocení formou oprav.<sup>230</sup>

Pokud jde o pojem **ekonomické zhodnocení bytu nebo domu**, německý občanský zákoník tento pojem blíže nedefinuje. Jeho vymezení je proto plně v rukou soudů a rozhodnutí, zda konkrétní případ naplňuje znaky skutkové podstaty daného výpovědního důvodu, bude vždy záležet na posouzení všech jeho okolností. Německý ústavní soud nicméně poskytl obecným soudům určité vodítko pro určování ekonomického zhodnocení, když definoval, že o ekonomické zhodnocení věci jde v případě, kdy „*je realizována její vlastní (vnitřní) materiální hodnota*“ (pozn. něm. znění: „*wenn der ihr innewohnende materielle Wert realisiert wird*“).<sup>231</sup> Za ekonomické zhodnocení bytu nebo domu dle této definice je proto možno považovat například jeho prodej, pronajmutí pro účely podnikání, modernizaci, přestavbu nebo právě opravy takového bytu či domu.<sup>232</sup> Dle názoru německého Nejvyššího soudu spadá pod pojem ekonomické zhodnocení i demolice domu, ve kterém se byt nachází. To ale pouze za předpokladu, že na ni bezprostředně naváže výstavba nového domu, neboť samotná demolice nepřináší pronajímateli žádnou přidanou hodnotu.<sup>233</sup> Jako ekonomické zhodnocení se však nepřipouští nové pronajmutí bytu za vyšší nájemné, neboť takový záměr využití předmětného výpovědního důvodu zákon zakazuje přímo v § 573 odst. 2 bod 3 BGB. Nové pronajmutí bytu za vyšší nájemné po provedení oprav či rekonstrukčních prací je však povoleno, a to například v případě, kdy v důsledku

---

<sup>230</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 573 Rn. 130

<sup>231</sup> BVerfGE 79, 283

<sup>232</sup> Säcker, F. J., Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 5. vydání, Mnichov, 2008, § 573 Rn. 84

<sup>233</sup> BGH ZMR 2004, 428

rekonstrukčních prací dojde k zániku původního bytu a vzniku více menších bytových jednotek.<sup>234</sup> Přestože bylo již ve výše uvedeném výčtu příkladů ekonomického zhodnocení bytu či domu uvedeno, že lze mezi ně řadit rovněž pronájem bytu pro účely podnikání, je vhodné na tomto místě znovu zdůraznit, že na rozdíl od českého ekvivalentu tohoto výpovědního důvodu **nemusí pronajímatel ani po provedení oprav byt nutně pronajmout pro účely bydlení**. Není proto vyloučeno že byt pronajme např. jako kancelářské prostory nebo provozovnu. Opravy totiž nejsou, tak jako v České republice, účelově vázány.<sup>235</sup>

Důležitým zákonným předpokladem udělení výpovědi v souladu s § 573 odst. 2 bod 3 BGB je **přiměřenost zamýšleného ekonomického zhodnocení** bytu či domu. Názory na to, co lze považovat za přiměřené ekonomické zhodnocení se v teorii dosti různí. Dle některých je třeba tento pojem vykládat s ohledem na čl. 14 německé ústavy zaručující každému dispoziční právo při nakládání s jeho vlastnictvím extenzivně a připustit jakékoli ekonomické zhodnocení, není-li v rozporu s dobrými mravy (např. záměr zřídit v bytě erotický noční klub) nebo se zákonem (např. takový záměr využití bytu, který by zakazovaly místní předpisy o účelu využití bytů, *tzv. Zweckentfremdungsverbot*, tj. kupříkladu přestavba domu na rekreační objekt).<sup>236</sup> Dle převažujícího právního názoru, jehož zastáncem je i německý Nejvyšší soud, je naopak nutné vykládat tento pojem velmi restriktivně, a to za účelem zachování ochrany nájemců jako slabší strany nájemního vztahu. Dle tohoto přístupu musí být proto zohledněny veškeré souvislosti tvrzeného ekonomického zhodnocení, a to především motiv zhodnocení a jeho účel. V případě prodeje bytu či domu je například třeba zjišťovat, co pronajímatele vedlo k jejich prodeji v situaci, kdy je byt či dům obsazen nájemníky, kteří se kvůli realizaci prodeje budou muset vystěhovat. Potřeba ekonomického zhodnocení bytu musí být především rozumná a ospravedlnitelná, což lze posoudit pouze s ohledem na každou konkrétní situaci.<sup>237</sup> Lze proto předpokládat, že v případě tvrzené potřeby oprav bude jako jeden z aspektů posuzován i faktický stav bytu či domu a skutečnost, zda plánované opravy tomuto stavu odpovídají, tj. bude mimo jiné docházet i k přihlédnutí k tomu kritériu, které české právní předpisy považují pro udělení výpovědi z důvodu potřeby oprav bytu či domu

---

<sup>234</sup> Staudinger, J. von, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, 12. vydání, Berlín, 2011, § 573 Rn. 148

<sup>235</sup> Säcker, F. J., Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 5. vydání, Mnichov, 2008, § 573 Rn. 84

<sup>236</sup> Bamberger, H. G., Roth H., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. vydání, Mnichov, 2011, § 573 Rn. 83

<sup>237</sup> Blank, H., Börstinghaus, U., Miete – das gesamte BGB – Mietrecht Kommentar, 3. vydání, Mnichov, 2008, § 573 Rn. 131; Palandt, O., Bassenge, P., Bürgerliches Gesetzbuch, 70. vydání, Mnichov, 2011, § 573 Rn. 35; Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 573 Rn. 158; Staudinger, J. von, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, 12. vydání, Berlín, 2011, § 573 Rn. 152; BGH ZMR 2009, 440

dle § 711a odst. 1 písm. b) obč. zák. za zcela zásadní. Aby mohlo dojít k řádnému posouzení přiměřenosti potřeby tvrzených oprav či rekonstrukčních prací, musí být představa pronajímatele o jejich realizaci v době udělení výpovědi již dostatečně určitá. Existence stavebního či jiného veřejnoprávního povolení se však nevyžaduje.<sup>238</sup> Pokud jde o motiv zhodnocení, je soudy běžně uznávána například potřeba zlepšení vlastních bytových poměrů, potřeba úhrady pohledávek, úhrady ztrát vlastního podnikání apod.<sup>239</sup>

Jak vyplývá ze znění § 573 odst. 2 bod 3 BGB, může pronajímatel uplatnit výpověď podle tohoto ustanovení pouze za předpokladu, že daný nájemní vztah brání zamýšlenému ekonomickému zhodnocení bytu, resp. domu, tj. musí být v konkrétním případě dána **příčinná souvislost mezi existencí nájemního poměru a nemožností realizace ekonomického zhodnocení**. To však nutně neznamená, že v důsledku existence nájemního vztahu musí být ekonomické zhodnocení zcela vyloučeno. Pro aplikaci předmětného výpovědního důvodu postačuje, když trvání nájemního vztahu umožňuje pouze takové zhodnocení, které je z ekonomického pohledu nepřiměřené, tj. například je možno dům při zachování nájemních poměrů prodat, ale pouze za tržně zcela neadekvátní cenu.<sup>240</sup> V případě provádění oprav či rekonstrukčních prací byl nicméně tento předpoklad v důsledku rozhodovací praxe soudů zpřísněn a výpověď se připouští teprve tehdy, kdy je pro existenci nájemního vztahu provedení oprav či rekonstrukčních prací zcela znemožněno. Jsou-li totiž nájemci ochotni práce v bytě, resp. domě strpět, např. za předpokladu dočasného snížení nájemného, skutková podstata předmětného výpovědního důvodu dle judikatury naplněna není.<sup>241</sup> Skrze posuzování tohoto předpokladu udělení výpovědi dle § 573 odst. 2 bod 3 BGB, tj. příčinné souvislosti mezi existencí nájemního poměru a nemožností realizace ekonomického zhodnocení formou oprav, je možno nalézt paralelu s českým ekvivalentem tohoto výpovědního důvodu v § 711a odst. 1 písm. b) obč. zák. Z výše uvedeného totiž vyplývá, že, stejně jako v České republice, i v Německu je pro možnost udělení výpovědi pro potřebu oprav nezbytné, aby se jednalo o opravy či rekonstrukční práce takové povahy, která zcela vylučuje přítomnost nájemců v bytě po dobu jejich trvání, tj. o opravy, resp. práce, během nichž **není možné byt obývat**. Po úplnost je ještě třeba podotknout, že pro splnění předpokladu existence příčinné souvislosti je vždy nutné, aby nemožnost, resp. nepřiměřenost

---

<sup>238</sup> Staudinger, J. von, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, 12. vydání, Berlín, 2011, § 573 Rn. 148

<sup>239</sup> Staudinger, J. von, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, 12. vydání, Berlín, 2011, § 573 Rn. 152

<sup>240</sup> BVerfGE 79, 283, 291; BVerfG NJW 1991, 3270

<sup>241</sup> Staudinger, J. von, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, 12. vydání, Berlín, 2011, § 573 Rn. 157

ekonomického zhodnocení byla způsobena výlučně trváním nájemního vztahu a nikoli jinými faktory. Pronajímatel tak například nesmí udělit výpověď z nájmu tehdy, pokud je nemožnost prodeje bytu, resp. domu způsobena jejich vysokou cenou, kterou by žádný ze zájemců nebyl ochoten zaplatit ani v případě prodeje volného bytu, resp. domu. Stejně tak u oprav musí být ekonomickému zhodnocení zabráněno výlučně v důsledku existence nájemního poměru a nikoli jinými okolnostmi, tj. například skutečností, že plánované opravy nejsou technicky proveditelné.<sup>242</sup>

Posledním předpokladem využití předmětného výpovědního důvodu je **existence značné újmy**, kterou by pronajímatel v důsledku zachování nájemního vztahu, tj. v situaci, kdy by nebylo realizováno zamýšlené ekonomické zhodnocení bytu, resp. domu, utrpěl. Vzhledem k tomu, že se opět jedná o velmi neurčitý pojem, jehož hranice nejsou a nemohou ani být vzhledem k nepřebernému množství životních situací zákonem blíže vymezeny, je opět úkolem soudů, aby toto kritérium posoudily s ohledem na specifika každého konkrétního případu.<sup>243</sup> Meze výkladu tohoto pojmu pak alespoň rámcově nastavil německý ústavní soud, dle něhož by soudy neměla být respektována každá újma na straně pronajímatele, nicméně hranice akceptace tvrzené újmy by na druhou stranu neměla být nastavena tak dalece, aby byla zohledňována pouze újma, která by pro pronajímatele představovala existenční riziko. Přestože pozice nájemce a pronajímatele by dle právní teorie neměly být porovnávány již v rámci zkoumání předpokladů udělení výpovědi, nýbrž až v rámci obrany nájemce proti udělené výpovědi v souladu s § 574 a násl. BGB, je dle názoru Ústavního soudu v případě výpovědního důvodu dle § 573 odst. 2 bod 3 BGB toto srovnání na místě. Újma pronajímatele by pak měla být vyhodnocena jako značná pouze tehdy, pokud je její rozsah větší než rozsah očekávané újmy nájemce v důsledku ukončení nájemního vztahu.<sup>244</sup> Případy, kdy tvrzená újma pronajímatele byla soudy uznána jako značná, byly například ztráta obchodních příležitostí v důsledku nedosažení předpokládaných výnosů či nemožnost splacení úvěru na vlastní bydlení.<sup>245</sup>

Závěrem je možno shrnout, že oba komparované výpovědní důvody, resp. příslušné skutkové podstaty těchto výpovědních důvodů, i přes určitou odlišnost vykazují některé společné znaky. Přestože provedení oprav bytu, resp. domu, je v jednom právním řádu

---

<sup>242</sup> Säcker, F. J., Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 5. vydání, Mnichov, 2008, § 573 Rn. 86

<sup>243</sup> Staudinger, J. von, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, 12. vydání, Berlín, 2011, § 573 Rn. 160

<sup>244</sup> BVerfGE 79, 283

<sup>245</sup> Palandt, O., Bassenge, P., Bürgerliches Gesetzbuch, 70. vydání, Mnichov, 2011, § 573 Rn. 36; Bamberger, H. G., Roth H., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. vydání, Mnichov, 2011 § 573 Rn. 90



odůvodňováno objektivní a v druhém subjektivní potřebou pronajímatele a liší se i možnosti využití bytu, resp. domu po dokončení oprav, je naopak v obou právních řádech při zkoumání vybraných aspektů přístupováno k oběma výpovědním důvodům stejně. V obou případech je tak pro posouzení oprávněnosti udělení výpovědi, byť v Německu pouze okrajově, relevantní faktický stav bytu, resp. domu, a míra potřeby oprav z něj vyplývající. Podmínkou ukončení nájemních vztahů výpovědí z důvodu oprav je jak v České republice, tak v Německu nemožnost setrvání nájemců v bytě po dobu trvání oprav. Na druhou stranu v Německu například vůbec není řešena délka trvání oprav, která je pro přivolení soudu k výpovědi dle § 711a odst. 1 písm. b) obč. zák. zcela zásadním kritériem, neboť český zákon krátkodobé opravy nepřipouští.

V návaznosti na provedené srovnání obou výpovědních důvodů lze nicméně sledovat, že prostor pro využití výpovědního důvodu dle § 573 odst. 2 bod 3 BGB je mnohem širší než u výpovědního důvodu podle § 711a odst. 1 písm. b) obč. zák. Zatímco v českém prostředí má pronajímatel vzhledem k velmi restriktivnímu výkladu pojmu *potřeba oprav, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat*, de facto jedinou možnost se na tento výpovědní důvod odvolávat, a to při objektivní potřebě oprav v důsledku faktického stavu bytu, resp. domu, má německý pronajímatel k dispozici nepřeborné množství důvodů, kterými může potřebu ekonomického zhodnocení bytu, resp. domu, formou oprav ospravedlnit, neboť tyto důvody leží v jeho vlastní dispoziční sféře. Kromě toho může pronajímatel v Německu využít bezpočet dalších alternativ realizace ekonomického zhodnocení bytu, resp. domu, které se vedle provedení oprav nabízejí. Německý systém tak reaguje výrazně pružněji na potřeby pronajímatele než systém český. Představa, že by pronajímatel v českém prostředí před soudem úspěšně tvrdil potřebu výpovědi nájemního vztahu z důvodu zamýšleného prodeje nemovitosti, je v současnosti chimérou. Takový výpovědní důvod totiž česká právní úprava ani pronajímateli nenabízí.

V tomto ohledu by se pozice pronajímatelů mohla zlepšit s nabytím účinnosti **nového občanského zákoníku**, který, stejně jako ten německý, uvádí v § 2288 pouze demonstrativní výčet výpovědních důvodů a prostor pro posouzení dalších konkrétních životních situací ponechává moci soudní. Ta se při rozhodování jednotlivých případů bude moci opřít o generální klauzuli upravenou v § 2288 odst. 1 písm. d) NOZ. Do jaké míry budou soudy dál uznávat výpovědní důvody upravené ve stávajícím občanském zákoníku v § 711 a § 711a, které nepatří mezi důvody v § 2288 NOZ výslovně vypočtené, zda k nim přibudou další výpovědní důvody v praxi českých soudů dosud neaplikované a do jaké míry se soudy při posuzování jednotlivých případů inspirojí například úpravou a rozhodovací praxí

německou, je však otázka, na niž nelze odpovědět dříve, než po ustálení rozhodovací praxe.

Ze zákonného výčtu výpovědních důvodů do budoucna mimo jiné zmizí i vybraná komparovaná skutková podstata § 711a odst. 1 písm. b) obč. zák. Nový občanský zákoník totiž mezi výpovědními důvody v § 2288 explicitně jmenuje pouze druhou ze skutkových podstat tohoto ustanovení, tj. „*veřejný zájem naložit s bytem tak, že byt nebude možné vůbec užívat*“. Přestože se nabízí aplikace komparované skutkové podstaty právě skrze generální klauzuli v § 2288 odst. 1 písm. d) NOZ, jistou překážku jejího využití by mohl představovat § 2210 NOZ obsažený v obecných ustanoveních o nájmu. Ten ukládá pronajímatelům jakékoli pronajaté věci pro případ nezbytných oprav takové věci, pro které nelze věc vůbec užívat, povinnost poskytnout nájemci dočasně k užívání jinou věc. V opačném případě má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Je proto otázkou, zda bude po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku vůbec možné vypovědět nájem bytu pro opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat. Dá se totiž předpokládat, že pro tyto případy bude nutno aplikovat právě předmětné ustanovení a pronajímatel tak bude muset po dobu provádění oprav poskytnout nájemci přiměřený náhradní byt.

### **3.3.7. Výpovědní důvody spadající pod generální klauzuli**

Jak již bylo několikrát uvedeno, jedná se v případě výpovědních důvodů komparovaných v předchozích kapitolách o jediné tři výslovně stanovené důvody řádné výpovědi pronajímatele z nájmu bytu v Německu. To však neznamená, že by se mělo zároveň jednat o jediné přípustné výpovědní důvody. Kromě některého z těchto důvodů uvedených ve druhém odstavci § 573 BGB může pronajímatel v Německu výpověď opřít také o generální klauzuli upravenou v jeho odstavci prvním, jejímž předpokladem je existence tzv. *oprávněného důvodu* pro udělení výpovědi. K tomu, jaké případy lze řadit pod tento neurčitý právní pojem, existuje v Německu bohatá judikatura.

Vzhledem k tomu, že s účinností nové občanskoprávní úpravy bude do českého bytového práva zaveden podobný systém, neboť nový občanský zákoník pojímá důvody výpovědi pronajímatele z nájmu bytu v § 2288 také pouze demonstrativně a připouští v odst. 1 písm. d) tohoto ustanovení vedle důvodů explicitně uvedených i *jiný obdobně závažný důvod* pro udělení výpovědi, považuji za vhodné zmínit se na okraj o několika typických případech výpovědi v Německu uznávaných soudy za důvodně udělené právě s odkazem na generální klauzuli, které by se snad mohly stát určitým vodítkem pro budoucí rozhodování českých soudů podle nové soukromoprávní úpravy.

Jednu z nejvýznamnějších skupin výpovědních důvodů dle obecného ustanovení § 573 odst. 1 BGB tvoří odůvodněná **potřeba bytu pro osoby, které nesplňují kritéria § 573 odst. 2 bodu 2 BGB**, tj. nejedná se o příbuzné pronajímatele ani osoby sdílející s pronajímatelem společnou domácnost. V praxi může jít například o pomocnici v domácnosti a její rodinu<sup>246</sup> nebo o budoucího pracovníka pronajímatele v případě tzv. *Werkmietwohnung* nebo *Werkdienstwohnung* obývaného stávajícím zaměstnancem, s nímž pronajímatel zamýšlí pracovní nebo služební poměr v dohledné době z oprávněných důvodů ukončit.<sup>247</sup> V posledním jmenovaném případě se přitom nejedná o klasický zánik nájmu bytu v návaznosti na ukončení výkonu určité práce, nýbrž o udělení výpovědi z nájmu bytu předcházející samotnému ukončení pracovního či služebního poměru. Z toho důvodu se taková výpověď nemůže řídit speciálními ustanoveními upravujícími tyto zvláštní druhy nájmu.

Další velkou skupinou *závažných důvodů* pro udělení výpovědi spadajících pod generální klauzuli představuje **výpověď z důvodu veřejného zájmu**. Dle judikatury německých soudů se jedná o případy, kdy je byt třeba využít například pro dočasné ubytování žadatelů o azyl nebo běženců<sup>248</sup>, pro vládní činnost<sup>249</sup>, za účelem zřízení velvyslanectví<sup>250</sup>, mateřské školy<sup>251</sup> a další aktivity ve veřejném zájmu společnosti. Na rozdíl od německé právní úpravy jde jak podle stávajícího, tak podle budoucího českého občanského zákoníku o výpovědní důvod zákonodárcem výslovně jmenovaný. To však nebrání tomu, aby i v tomto případě české soudy při rozhodování konkrétních případů čerpaly inspiraci právě v rozhodovací praxi svých západních sousedů.

Pod generální klauzuli dle § 573 odst. 1 BGB dále spadá široké spektrum různých samostatných případů představujících dle německých soudů *závažné důvody* pro udělení výpovědi. Jde například o **přetížení bytu nepřiměřeným počtem osob bydlících v bytě**<sup>252</sup> nebo naopak o **nedostatečné obsazení bytu**<sup>253</sup>, dále pak o **nenávratné odstranění domu**, ve kterém se byt nachází,<sup>254</sup> nebo o **výpověď nájmu bytu správci bytu**, který byt dále sám pronajímá, a to z důvodu oprávněného zájmu na ukončení smluvního vztahu s tímto

---

<sup>246</sup> BayObLG NJW 1982, 1159; LG Ellwangen NJWE-MietR 1996, 124; LG Kiel DWW 1992, 85; LG Saarbrücken WuM 1992, 690; AG Frankfurt aM NJW-RR 1992, 661

<sup>247</sup> BGH WM 2007, 459; BGH NZM 2007, 639

<sup>248</sup> LG Kiel WuM 1992, 129

<sup>249</sup> LG Berlin MM 1991, 161

<sup>250</sup> AG Neustadt/Rbge NJW-RR 1996, 397

<sup>251</sup> LG Berlin ZMR 1999, 333

<sup>252</sup> OLG Hamm NJW 1983, 48

<sup>253</sup> OLG Karlsruhe NJW 1984, 2584

<sup>254</sup> BGH ZMR 2004, 428

správce<sup>255</sup>. Je patrné, že minimálně první jmenovaný případ výpovědi může nalézt své uplatnění i v českém prostředí. Jeho využití napovídá znění stávajícího § 689 odst. 3 obč. zák. a § 2272 odst. 1 NOZ, které nájemci ukládají informovat pronajímatele o každé změně v počtu osob žijících s nájemcem v bytě. Jednotlivé případy rozhodované na německém území by tak mohly poskytnout určitý rámec pro posouzení, za jakých podmínek je již obsazení bytu třeba považovat za nepřiměřené a kdy je naopak výpověď třeba vnímat jako předčasnou.

Jak je vidět na příkladech z německé rozhodovací praxe, otevírá nová česká právní úprava skrze demonstrativní výčet výpovědních důvodů prostor pro zohlednění širokého spektra různých praktických situací, které v nájemních vztazích mohou nastat. Tento přístup považuji za správný, neboť zákonodárce nemůže nikdy předem veškeré životní situace do zákonných důvodů pojmout. Na druhou stranu otevřenost výpovědních důvodů vnáší do nájemních vztahů určitou míru nejistoty na straně nájemců, kteří tak často nemohou udělení výpovědi z nájmu bytu reálně předvídat. Jak daleko bude sahat diskrece českých soudů při rozhodování o *obdobně závažných důvodech* výpovědi z nájmu bytu, ukáže až sama rozhodovací praxe.

### **3.3.8. Obrana nájemce proti udělení výpovědi**

Jak český, tak německý právní řád umožňují nájemcům různé formy obrany proti udělení výpovědi z nájmu bytu. Nemusí se přitom vždy jednat o obranu soudní. V Německu může například nájemce využít speciální sociální klauzuli upravenou v § 574 BGB a ještě před uplynutím řádné výpovědní lhůty se přímo u pronajímatele domáhat pokračování nájemního vztahu. V zásadě je třeba rozlišovat mezi dvěma způsoby obrany nájemce. Tím prvním je obrana proti neplatné výpovědi, tj. výpovědi, která nesplňuje požadavky vyžadované zákonem pro výpověď z nájmu bytu, ať už pro její neoprávněnost nebo pro nesplnění formálních náležitostí. Druhý způsob obrany se uplatní v situaci, kdy byla sice výpověď ze strany pronajímatele udělena v souladu se zákonem, nájemce se však proti ní brání tvrzením, že ukončení nájemního vztahu na něm v dané situaci z vážných důvodů stojících na jeho straně nelze požadovat.

---

<sup>255</sup> Blank, H., Börstinghaus, U., Miete – das gesamte BGB – Mietrecht Kommentar, 3. vydání, Mnichov, 2008, § 573 Rn. 171

### 3.3.8.1 Neplatná výpověď z nájmu bytu

Pokud jde o možnosti obrany nájemce proti neplatné výpovědi z nájmu bytu, odvíjí se tyto v českých podmínkách především od charakteru výpovědi pronajímatele. Jak již bylo uvedeno shora, je pronajímatel v případě udělení výpovědi pro některý z výpovědních důvodů dle § 711a odst. 1 obč. zák. povinen podat příslušnému soudu návrh na **přivolení k výpovědi z nájmu bytu**. V rámci řízení před soudem, jehož účastníkem na straně žalované je povinně nájemce, pak musí tvrdit a prokazovat naplnění skutkové podstaty vybraného výpovědního důvodu. Nájemce tak může v důsledku vhodné procesní obrany, tj. povede-li se mu prokázat neoprávněnost výpovědi, odvrátit následky výpovědi pronajímatele již v rámci probíhajícího řízení a zabránit tak potvrzení udělené výpovědi ze strany soudu.<sup>256</sup>

Jiná situace je však v případě udělování výpovědi podle některého z výpovědních důvodů uvedených v § 711 odst. 2 obč. zák. Na rozdíl od předchozího postupu není pronajímatel primárně povinen před soudem vybraný výpovědní důvod tvrdit ani prokazovat. Aktivní roli naopak v tomto případě přebírá nájemce, který je v případě svého nesouhlasu s výpovědí v souladu s § 711 odst. 4 obč. zák. oprávněn podat do 60 dnů **žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu**. Jedná se o speciální druh určovací žaloby, u které, na rozdíl od jiných určovacích žalob podle § 80 c) o.s.ř., není třeba prokazovat naléhavý právní zájem, neboť tento je patrný již ze znění předmětného zákonného ustanovení. O možnosti podání této žaloby musí dle § 711 odst. 3 obč. zák. pronajímatel nájemce poučit již v textu výpovědi, jinak by taková výpověď byla absolutně neplatná. Břemeno tvrzení i břemeno důkazní, které v řízení o přivolení soudu k výpovědi tíží pronajímatele, jsou tak díky tomuto systému přeneseny plně na nájemce.<sup>257</sup>

Lhůta pro podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi k soudu v délce 60 dní se dle § 711 odst. 4 obč. zák. počítá ode dne doručení výpovědi nájemci. Jedná se o lhůtu hmotněprávní, tzn. žaloba musí být soudu doručena nejpozději poslední den této lhůty.<sup>258</sup> V minulosti bylo často diskutováno, zda má předmětná lhůta charakter lhůty promlčecí či prekluzivní. Tuto otázku položil na jisto Nejvyšší soud, který judikoval, že se jedná o lhůtu prekluzivní, neboli propadnou, a žalobou podanou po uplynutí této lhůty se proto soud nemůže zabývat.<sup>259</sup> Je nicméně třeba upozornit na to, že žaloba na určení neplatnosti

---

<sup>256</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2130

<sup>257</sup> Křeček S., Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007, Linde Praha akciová společnost, 2006, s. 74

<sup>258</sup> Chalupa J., Dvořáková Závodská J., Chandrycká V., Byty a právo (výklad k 1. 1. 2007), Praha: ASPI-Wolters Kluwer, leden 2007, s. 233

<sup>259</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.4.2013, sp. zn. 26 Cdo 1630/2012

výpovědi, a tím i výše uvedený časový limit, slouží pouze pro přezkoumání důvodnosti výpovědi, tj. naplnění skutkové podstaty vybraného výpovědního důvodu. Co se týče ostatních podmínek vyžadovaných zákonem pro platnost výpovědi, tj. nejen zvláštních náležitostí výpovědi uvedených v § 711 obč. zák., ale i náležitostí obecných, vyžadovaných zákonem v souladu s § 37 a násl. obč. zák. u každého právního úkonu, může se nájemce těchto dovolávat bez ohledu na uvedenou zákonnou prekluzivní lhůtu, neboť jejich absence zakládá absolutní neplatnost právního úkonu, kterou je soud povinen zkoumat vždy z úřední povinnosti.<sup>260</sup> Neplatnosti výpovědi pro nedodržení některé z těchto náležitostí, tj. např. neplatnosti pro neurčitost či nesrozumitelnost, se tak nájemce může domáhat zcela nezávisle na žalobě na určení neplatnosti výpovědi dle § 711 odst. 4 obč. zák. a dokonce i v případě, že obranu prostřednictvím této speciální žaloby vůbec nevyužil.<sup>261</sup> Ostatně i na základě pozdě podané žaloby na určení neplatnosti výpovědi dle § 711 odst. 4 obč. zák. by měl soud správně nejprve zjišťovat, zda neexistuje důvod pro absolutní neplatnost výpovědi a až poté pozdě podanou žalobu zamítnout.<sup>262</sup> To by podstatně zefektivnilo celý systém obrany a předešlo by se dalšímu zatížení soudu žalobami na vyklizení bytu, kterým stejně nemůže být pro absolutní neplatnost výpovědi vyhověno. Soudy bohužel zatím k tomuto problému přistupují velmi formalisticky a pozdě podané žaloby opřené o § 711 odst. 4 obč. zák. bez dalšího zamítají.

Na okraj ještě k procesní stránce řízení na určení neplatnosti výpovědi pronajímatele. Účastníky tohoto řízení probíhajícího před okresním soudem v místě, kde se byt nachází, jsou nájemce jako žalobce a pronajímatel jako žalovaný. Ti proto stojí na opačné straně než v řízení o přivolení soudu k výpovědi. Přestože žaloba nemusí být v případě společných nájemců bytu, tj. např. manželů, nutně podána všemi těmito společnými nájemci, soudního řízení se již musí bezpodmínečně účastnit všichni, jinak nemůže být dle názoru Nejvyššího soudu takové žalobě pro nedostatek aktivní legitimace vyhověno. Podal-li nájemce žalobu sám, musí proto včas navrhnout přistoupení ostatních společných nájemců do řízení na jeho straně.<sup>263</sup> K pozici nájemce v řízení na určení neplatnosti výpovědi pronajímatele je třeba podotknout, že tato není v praxi nikterak jednoduchá. Nájemce musí před soudem tvrdit a prokazovat neexistenci výpovědního důvodu, tj. vlastně negativní skutečnosti, k jejichž

---

<sup>260</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2119

<sup>261</sup> Šimková P., Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu, Právní rádce, 2007, č. 11/12, s. 24

<sup>262</sup> Palkovský A., Posuzování platnosti výpovědi z nájmu bytu ve vztahu k dodržení lhůty pro podání žaloby o určení neplatnosti výpovědi, Právní rozhledy, 2007, č. 8, s. 306

<sup>263</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.7.2009, sp. zn. 26 Cdo 1704/2008

doložení často nebude mít dostatek relevantních důkazů.<sup>264</sup> Nevýhodné postavení nájemce před soudem alespoň částečně vyvažuje ustanovení § 120 odst. 2 o.s.ř., které stejně jako u řízení o přivolení soudu k výpovědi i pro řízení na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu dle § 711 odst. 4 obč. zák. stanoví, že soud je povinen provést i jiné důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, než ty, které byly navrhovány účastníky.

Je však třeba upozornit na to, že žaloba na určení neplatnosti výpovědi nemusí být posledním prostředkem obrany nájemce proti výpovědi udělené pronajímatelem. Přestože soud takové žalobě nájemce nevyhoví a pronajímatel tak disponuje pravomocným rozhodnutím soudu v jeho prospěch, setrvává-li nájemce nadále v bytě, nemůže ho pronajímatel k vyklizení bytu nijak donutit. K nucenému vyklizení totiž pronajímatel potřebuje exekuční titul a ten může nabýt jedině na podkladě **žaloby na vyklizení bytu** podané v souladu s § 126 obč. zák. Nevystěhuje-li se proto nájemce po pravomocném rozhodnutí soudu o zamítnutí žaloby na určení neplatnosti výpovědi z bytu dobrovolně (pozn.: do pravomocného rozhodnutí naopak může dle § 711 odst. 4 obč. zák. v bytě setrvávat), je pronajímatel nucen podat k soudu právě výše uvedenou žalobu na vyklizení bytu. Byla-li však předchozí žaloba na určení neplatnosti výpovědi nájemce soudem zamítnuta, jsou šance nájemce na účinnou obranu v rámci řízení o vyklizení bytu zpravidla velmi malé, neboť soud v takovém případě v souladu s § 135 odst. 2 o.s.ř. vychází právě z rozhodnutí učiněného v rámci předcházejícího řízení o žalobě nájemce. Navazuje-li proto rozhodování soudu o vyklizení bytu na neúspěšné řízení na určení neplatnosti výpovědi, soud ve většině případů, až na ojedinělé výjimky, jak bude ještě dále popsáno, žalobě pronajímatele na vyklizení bytu vyhoví. Jiná situace však může nastat v případě, kdy řízení na určení neplatnosti výpovědi vůbec neproběhlo. V takovém případě se totiž soud v rámci rozhodování o vyklizení bytu musí rovněž zabývat tím, zda neexistují důvody pro vyslovení absolutní neplatnosti výpovědi. Lze si proto představit, že šance nájemce budou za těchto okolností větší. Zcela stranou však již v této procesní fázi musí zůstat posouzení neplatnosti výpovědi pro nenaplnění výpovědního důvodu, neboť to může nájemce iniciovat výhradně ve výše uvedené prekluzivní lhůtě 60 dní od doručení výpovědi.<sup>265</sup>

Také v **Německu** se nájemce může účinně bránit proti neoprávněně udělené výpovědi z nájmu bytu. Vzhledem k tomu, že zákon v § 573 odst. 1 BGB připouští řádnou výpověď pronajímatele z nájmu bytu výhradně za předpokladu existence oprávněného důvodu, je

---

<sup>264</sup> Křeček S., Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007, Linde Praha akciová společnost, 2006, s. 74, 75

<sup>265</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2120, 2121

výpověď udělená v rozporu se zákonnými výpovědními důvody vypočtenými v odst. 2 tohoto ustanovení dle § 134 BGB neplatná a taková výpověď nemůže mít za následek ukončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. Na rozdíl od české právní úpravy však německý občanský zákoník neumožňuje nájemci podat speciální žalobu na neplatnost výpovědi, kterou by docílil odvrácení účinků neoprávněně udělené výpovědi v podobě odložení povinnosti vystěhovat se z bytu do doby pravomocného rozhodnutí o jeho žalobě. Nájemce se nicméně proti neplatné výpovědi může bránit prostřednictvím **obecné určovací žaloby** dle § 256 německého občanského soudního řádu, *Zivilprozessordnung* (dále jen „ZPO“). Nebrání-li se proti neoprávněně udělené výpovědi aktivně a setrvává pro své přesvědčení o neplatnosti výpovědi z nájmu v bytě i po uplynutí výpovědní lhůty, může se pak neplatnosti výpovědi dovolávat **v rámci řízení o vyklizení bytu** zahájeném na základě žaloby pronajímatele.<sup>266</sup> Vystěhuje-li se však nájemce v návaznosti na neplatně udělenou výpověď z bytu dobrovolně, nemůže být tato skutečnost překážkou jeho pozdější obrany proti takové výpovědi. Stejně tak nemůže být vystěhování nájemce považováno za přijetí návrhu na ukončení nájemního vztahu dohodou, jak je občas pronajímateli před soudem nesprávně tvrzeno.<sup>267</sup>

Je-li poté, co se nájemce v důsledku výpovědi pronajímatele z bytu vystěhuje, soudem pravomocně zjištěno, že výpověď z nájmu bytu nebyla oprávněná, může se nájemce u soudu domáhat **náhrady škody**, která mu vznikla v souvislosti s vystěhováním z bytu. V úvahu pak připadá náhrada stěhovacích nákladů, provize makléře za zprostředkování nového bytu, nákladů na inzerci při hledání náhradního bydlení, náhrada za vestavěné kusy nábytku, které musel nájemce v původním bytě ponechat, v odůvodněných případech pak i náklady na rekonstrukci nového bytu. Odpovídá-li nový byt kvalitou a velikostí bytu původnímu, nájemce však v novém bytě platí vyšší nájemné, může na pronajímateli požadovat i uhrazení rozdílu na nájemném, a to až do doby, kdy by se v souladu s ustanoveními německého občanského zákoníku o pravidlech zvyšování nájemného mohlo nájemné v původním bytě vyrovnat nájemnému v bytě nájemcem nově obývaným.<sup>268</sup> Domáhat se pokračování původního nájemního vztahu může nájemce pouze tehdy, je-li to vzhledem k okolnostem možné, tj. nebyl-li byt v mezidobí již obsazen jiným nájemcem.<sup>269</sup>

Obdobně se **náhrady škody** z důvodu neplatně udělené výpovědi může domáhat i **český**

---

<sup>266</sup> Palandt, O., Bassenge, P., Bürgerliches Gesetzbuch, 70. vydání, Mnichov, 2011, § 573 Rn. 54, 55

<sup>267</sup> Bamberger, H. G., Roth H., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. vydání, Mnichov, 2011, § 573 Rn. 147

<sup>268</sup> Gramlich, B., Mietrecht, 11. vydání, Mnichov, 2011, § 535, s. 178

<sup>269</sup> BGH NJW 2010, 1068



**nájemce.** Takové žaloby nájemců však nejsou v České republice příliš časté, neboť o neplatnosti výpovědi je často rozhodnuto ještě před tím, než ke vzniku škody nájemce vůbec může dojít. Jak již bylo popsáno výše, u výpovědních důvodů dle § 711a odst. 1 obč. zák. je otázka platnosti výpovědi řešena v rámci řízení o přivolení soudu k výpovědi, tj. ještě před nástupem účinků udělené výpovědi. Výpovědní lhůta u tohoto druhu výpovědi totiž dle § 711a odst. 1 obč. zák. počíná běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu. V případě výpovědí udělených v souladu s § 711 odst. 2 obč. zák., tj. tzv. výpovědí bez přivolení soudu, pak nájemci často využívají výše uvedenou speciální žalobu na určení neplatnosti výpovědi, v důsledku které nejsou dle § 711 odst. 4 obč. zák. až do pravomocného rozhodnutí soudu povinni být vyklidit. V tomto ohledu je proto ochrana nájemce zajištěna v České republice důsledněji než v Německu. Peněžitá náhrada, která slouží k pokrytí nákladů vzniklých nájemcům v souvislosti se stěhováním do nového bytu, totiž nikdy nemůže nahradit čas a úsilí s takovým stěhováním spojené. Obrana nájemců mající odkladný účinek ve vztahu k udělené výpovědi je proto dle mého názoru vhodnějším řešením.

Tento systém obrany proti neplatně udělené výpovědi pak zůstává zachován i **v novém občanském zákoníku.** Vzhledem k tomu, že z nové právní úpravy zcela vymizel institut přivolení soudu k výpovědi, uplatní se nově u všech výpovědí obrana skrze § 2290 NOZ, který, podobně jako stávající § 711 odst. 4 obč. zák., umožňuje podat u soudu **návrh na přezkoumání oprávněnosti udělené výpovědi.** Jediná drobná odchylka od původní úpravy spočívá v tom, že namísto stávající šedesátidenní lhůty je v § 2290 NOZ stanovena lhůta dvou měsíců od doručení výpovědi. V zásadě proto nový občanský zákoník přejímá současný systém obrany proti výpovědi bez přivolení soudu. Nový občanský zákoník nicméně již na žádném místě výslovně nestanoví, že po dobu trvání řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi pronajímatele není nájemce povinen se z bytu vystěhovat. Vzhledem k tomu, že však pronajímatel i nadále bude potřebovat k nucenému vystěhování nájemce z bytu exekuční titul, který bude možné nabýt jedině v řízení o vyklizení bytu, nebude mít pronajímatel v průběhu trvání řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi stejně k dispozici žádné zákonné prostředky, jak nájemci užívání bytu znemožnit. Podal-li by v této době pronajímatel žalobu na zahájení řízení o vyklizení bytu, lze předpokládat, že by soud příslušný k projednání takové žaloby řízení přerušil a vyčkal nejprve výsledků řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Nový systém tak bude mít pravděpodobně pro nájemce úplně stejný efekt jako systém dosavadní, ačkoli to ze zákona na první pohled jasně nevyplývá.

Na okraj ještě nutno poukázat na znění § 2286 odst. 2 NOZ, které vedle možnosti podání

návrhu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi u soudu zmiňuje rovněž **právo nájemce vznést proti výpovědi námitky**. Z výše uvedeného ustanovení není jasné, o jaké námitky by se mělo jednat, v jaké lhůtě ani vůči komu by se měly uplatnit, zda vůči samotnému pronajímateli či až v rámci soudního řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Ze znění tohoto ustanovení ani nevyplývá, zda by snad vznesení námitek mělo být podmínkou pro podání návrhu na přezkoumání výpovědi u soudu. Výklad tohoto institutu tak zřejmě přinese až rozhodovací praxe.<sup>270</sup> Dle mého názoru mohlo být cílem zákonodárce přimět nájemce v prvním kroku k uplatnění námitek u samotného pronajímatele před tím, než přistoupí k uplatnění svého návrhu u soudu. Předchozí vznesení námitek vůči pronajímateli by totiž mohlo předejít zbytečným soudním sporům tam, kde jsou obě strany ochotny se na rozumných podmínkách ukončení nájmu bytu dohodnout mimosoudně. Uchopení tohoto institutu zákonodárcem však není příliš šťastné, neboť absence vymezení bližších podmínek jeho využití vnáší do nájemních vztahů zbytečnou nejistotu.

### 3.3.8.2 Možnost setrvání nájemce v bytě po uplynutí výpovědní lhůty

Skutečnost, že výpověď pronajímatele z nájmu bytu obsahuje všechny zákonem předepsané náležitosti a byla podána v souladu s některým ze zákonem předpokládaných výpovědních důvodů, ještě nemusí být zárukou, že taková výpověď je rovněž za konkrétních okolností výpovědi spravedlivou. Při posuzování oprávněnosti udělení výpovědi by totiž neměl být zohledňován pouze zájem samotného pronajímatele, který ho k udělení výpovědi vedl, nýbrž i zájmy nájemce stojícího na druhé straně nájemního vztahu. V extrémních případech může dojít i k tomu, že zájem nájemce na pokračování nájemního vztahu převáží nad zájmem pronajímatele, byť formálně oprávněným, a výpověď pronajímatele bude dle § 39 obč. zák. posouzena jako neplatná pro rozpor s dobrými mravy. Významnými okolnostmi na straně nájemce, které mohou ospravedlnit jeho zájem na pokračování v nájemním vztahu, mohou být například vysoký věk nebo důsledky, jaké by mělo jeho přestěhování do jiného bytu na jeho zdravotní stav.<sup>271</sup>

Od situace, kdy je udělena výpověď v rámci řízení o přivolení soudu k výpovědi či řízení o určení neplatnosti výpovědi posouzena jako neplatná pro rozpor s dobrými mravy, je však třeba odlišit situaci, kdy okolnosti stojící na straně nájemce nejsou takové povahy, která by

---

<sup>270</sup> Krejčířová Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku, Bulletin advokacie, 2013, č. 11, s. 36

<sup>271</sup> Byty a právo (výklad k 1. 1. 2007), Praha: ASPI-Wolters Kluwer, leden 2007, s. 239

mohla způsobovat neplatnost udělené výpovědi, přesto jsou natolik závažné, že by vystěhování nájemce z bytu v důsledku skončení nájemního vztahu za jejich trvání znamenalo vážný zásah do nájemcových práv. Takové okolnosti mohou být naopak nájemcem tvrzeny a soudem zohledněny až v řízení o vyklizení bytu, které je pronajímatelem zahajováno v případě, že se nájemce po uplynutí výpovědní lhůty z bytu dobrovolně nevystěhuje. Existence těchto okolností může být důvodem **rozhodnutí soudu o možnosti dalšího setrvání nájemce v bytě po skončení nájemního vztahu**. Takové rozhodnutí soudy opírají o aplikaci základní zásady platné v občanskoprávních vztazích upravené v § 3 odst. 1 obč. zák., která stanoví, že „výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy“. Přestože soudy dlouho nebylo postaveno na jisto, zda lze výše uvedenou zásadu aplikovat i v případě výkonu vlastnického práva, judikaturu nakonec sjednotilo stanovisko Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 6/2009, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 6/2010, dle něhož se výše uvedená zásada vztahuje na výkon veškerých *soukromých* práv a není důvod pro to, aby z něj byl vyčleněn určitý druh vlastnických žalob. V praxi proto může nastat situace, kdy výkon vlastnického práva realizovaný žalobou na vyklizení bytu je uplatňován v rozporu s dobrými mravy. Přípustné způsoby, jakými může soud rozhodnout o dalším setrvání nájemce v bytě, jsou dle výše uvedeného stanoviska následující:

- určením delší než zákonné lhůty k vyklizení,
- vázáním vyklizení na bytovou náhradu nebo
- zamítnutím žaloby tzv. *pro tentokrát*.<sup>272</sup>

Rozhodne-li soud o zamítnutí žaloby tzv. *pro tentokrát*, neznamená to, že by takové rozhodnutí bylo trvalé a neměnné. Za předpokladu změny poměrů, ze kterých soud při svém rozhodování vycházel, se bývalý pronajímatel může vyklizení bytu domáhat novou žalobou. Výše uvedené rozhodnutí soudu rovněž neznamená, že by bývalý nájemce po skončení nájemního vztahu mohl být užívat bezplatně. Dle judikatury totiž takovým rozhodnutím není dotčena aplikace § 451 a násl. obč. zák. Nepokračuje-li proto bývalý nájemce v úhradách nájemného, má bývalý pronajímatel právo se na něm domáhat vydání toho, o co se bezplatným užíváním bytu bez právního důvodu obohatil.<sup>273</sup>

Pokud jde o pravidla užívání bytu bývalým nájemcem po skončení nájmu v důsledku

---

<sup>272</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2009, sp. zn. Cpjn 6/2009

<sup>273</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 7. 2012, sp. zn. 26 Čdo 1531/2011

některého z výše uvedených rozhodnutí soudu, bude v takových případech nutné aplikovat analogicky § 712a obč. zák., který upravuje práva a povinnosti stran nájemního vztahu v období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu. Dle tohoto ustanovení mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícímu ustanovením § 687 až 699 a přiměřeně § 700 až § 702 odst. 1 obč. zák.<sup>274</sup>

Na rozdíl od výše popsaného systému ochrany oprávněných zájmů nájemce v českých podmínkách, k níž dochází zpravidla až po skončení nájemního vztahu, může se nájemce v **Německu** proti neoprávněnému zásahu do jeho práv bránit okamžitě po doručení výpovědi. K obraně může využít **tzv. sociální klauzuli** upravenou v § 574 BGB, která nájemci umožňuje odporovat výpovědi a domáhat se na pronajímateli pokračování v nájemním vztahu, pokud by ukončení nájemního vztahu pro něj, jeho rodinu nebo jiné členy jeho domácnosti znamenalo takové obtíže, které nejsou ani při zvážení oprávněných zájmů pronajímatele ospravedlnitelné (pozn. něm. znění: „*Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.*“). Již samotné označení, které se pro tento institut vžilo, tedy *sociální klauzule*, napovídá, že jeho účelem je ochrana nájemce jako sociálně slabší strany nájemního vztahu. Přestože nebývá v praxi příliš využíváno, je důležitým institutem německého nájemního práva, sloužícím k vyrovnání postavení stran nájemního vztahu, neboť teprve na základě podaného odporu dochází k zohlednění pozice nájemce a vyhodnocení jeho zájmů v porovnání se zájmy pronajímatele.<sup>275</sup>

Pokud jde o aplikaci výše uvedeného ustanovení, jsou z ní vyloučeny případy zvláštních smluv na dobu určitou, tzv. *Zeitmietverträge*, a okamžité výpovědi. Sociální klauzuli tak mohou nájemci využít výhradně u řádných výpovědí z nájmu bytu na dobu neurčitou. Uplatní se nicméně i v podnájemních vztazích, a to na úrovni nájemce a podnájemce. Vůči pronajímateli totiž sám podnájemce není oprávněn domáhat se pro absenci nájemního vztahu jakýchkoli nároků.<sup>276</sup>

---

<sup>274</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2121

<sup>275</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 574 Rn. 1

<sup>276</sup> Säcker, F. J., Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 5. vydání, Mnichov, 2008, § 574 Rn. 6, 7

Podobně jako ve shora uvedených případech rozhodování soudu o možnosti setrvání nájemce v bytě pro soulad s dobrými mravy v rámci řízení o vyklizení bytu v České republice, je i pro úspěšné uplatnění sociální klauzule v Německu třeba osvědčení oprávněných zájmů nájemce, které ho k využití tohoto institutu vedly. Těmi bude hrozba takových závažných obtíží na straně nájemce, jeho rodiny nebo jiných členů jeho domácnosti, které není možné objektivně vyvážit ani výhodami pronajímatele z ukončení nájemního vztahu. Pro úspěšné uplatnění sociální klauzule bude tedy třeba zkoumat trojí podmínku: (i) předpokládaný výskyt obtíží, (ii) výskyt obtíží u některé z oprávněných osob a (iii) závažnost těchto obtíží, která musí převážet nad oprávněnými zájmy pronajímatele.<sup>277</sup>

Co je třeba rozumět pod pojmem *obtíže*, německý občanský zákoník, s výjimkou jednoho konkrétního příkladu v § 574 odst. 2, blíže nedefinuje. Přílišný kasuistický přístup by ostatně ani v tomto případě nebyl na místě, neboť zákonodárce nemůže nikdy předvídat veškeré životní situace, které mohou u nájemce či ostatních osob uvedených v § 574 odst. 1 BGB nastat. Vymezení tohoto neurčitého pojmu je tak opět přenecháno judikatuře. Je nicméně třeba upozornit na to, že tyto obtíže nemusí nutně existovat již v době podání odporu, nýbrž postačuje, že nájemci nebo některé z oprávněných osob v tomto okamžiku hrozí. Tato hrozba však musí být reálná, tzn. musí existovat určitá pravděpodobnost, že obtíže v důsledku skončení nájemního vztahu skutečně nastanou. Pouhá teoretická možnost výskytu obtíží pro úspěšné uplatnění odporu proti výpovědi pronajímatele nestačí.<sup>278</sup>

Pokud jde o konkrétní obtíže, které mohou v souvislosti s ukončením nájemního poměru nastat, tyto mohou mít různý charakter – hospodářský, finanční, zdravotní, rodinný nebo jiný osobní. Jejich konkrétní podoba bude nicméně vždy závislá na okolnostech každého jednotlivého případu.<sup>279</sup> Obecně však lze možné obtíže rozdělit do tří větších skupin podle toho, (i) zda souvisí s obstaráním nového bytu, (ii) zda jsou spojeny s bytem původním, či (iii) zda jsou čistě osobního charakteru.<sup>280</sup>

Do první skupiny bude jednoznačně spadat jediný zákonný případ uvedený v § 574 odst. 2 BGB, tj. situace, kdy nelze obstarat přiměřený náhradní byt za podmínek, jejichž akceptaci by na nájemci bylo možno požadovat. Chce-li se nájemce na tento důvod odvolávat, musí nicméně pronajímateli předložit dostatek relevantních důkazů, které by dokládaly neúspěšnou

---

<sup>277</sup> Bamberger, H. G., Roth H., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. vydání, Mnichov, 2011, § 574 Rn. 9

<sup>278</sup> Blank, H., Börstinghaus, U., Miete – das gesamte BGB – Mietrecht Kommentar, 3. vydání, Mnichov, 2008, § 574 Rn. 20

<sup>279</sup> Bub, W.-R., Treier, G., Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. vydání, Mnichov, 2012, IV Rn 107

<sup>280</sup> Staudinger, J. von, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, 12. vydání, Berlín, 2011, § 574 Rn. 29

snahu nájemce při obstarávání přiměřeného náhradního bytu. K posouzení přiměřenosti bytu slouží v praxi celá řada faktorů, jako např. vzdálenost od pracoviště, školy, místa bydliště nemocného příbuzného, o něhož nájemce pečuje apod.<sup>281</sup> Obdobná situace může nastat v případě, kdy sice nájemce již má obstaraný náhradní byt, nastěhování do tohoto bytu však není v den uplynutí výpovědní lhůty ještě možné a nájemce nesehnal při vynaložení veškeré snahy žádné přechodné ubytování.<sup>282</sup>

Druhá skupina možných obtíží bude zahrnovat například značné výdaje, které nájemce v souvislosti s původním bytem vynaložil a které mu v důsledku ukončení nájemního vztahu nemohou být nijak nahrazeny, a to za předpokladu, že tyto výdaje nejsou k okamžiku ukončení nájmu ještě tzv. „odbydleny“, tj. délka trvání nájmu jim není přiměřená.<sup>283</sup> Zohledněny však nemohou být tzv. *Schönheitsreparaturen*, tj. takové výdaje nájemce, které byly vynaloženy pouze na zkrášlení najatého bytu. Ty by mohly být jako důvod podání odporu nájemce výjimečně akceptovány v případě, že jejich rozsah by byl značný a nájem trval extrémně krátkou dobu.<sup>284</sup>

Mezi osobní důvody ospravedlňující požadavek nájemce na pokračování nájemního vztahu, které jsou při posouzení konkrétních okolností soudy uznávány, patří například nemoc, vážné postižení nájemce<sup>285</sup>, pokročilý stupeň těhotenství<sup>286</sup> nebo momentální tíživá sociální situace nájemce.<sup>287</sup>

Pokud jde o **okruh privilegovaných osob**, u nichž se důvod k podání odporu může vyskytnout, kryje se tento s okruhem privilegovaných osob pro účely použití výpovědního důvodu v § 573 odst. 2 bod 2. BGB, tj. osob, pro jejichž bytovou potřebu může pronajímatel vypovědět nájem bytu, s tím rozdílem, že v předmětném případě se bude jednat o osoby blízké nájemci, zatímco v § 573 odst. 2 bod 2 BGB šlo o osoby blízké pronajímateli. Na tomto místě proto není třeba opět detailně popisovat, které konkrétní osoby mohou do tohoto okruhu spadat, a lze odkázat na příslušný oddíl věnovaný uvedenému výpovědnímu důvodu. Stojí však za připomenutí, že v případě vzdálenějších rodinných příslušníků bude

---

<sup>281</sup> Bamberger, H. G., Roth H., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. vydání, Mnichov, 2011, § 574 Rn. 11 - 14

<sup>282</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 574 Rn. 56

<sup>283</sup> OLG Frankfurt WuM 1971, 168; OLG Karlsruhe NJW 1971, 1182; LG Berlin ZMR 1989, 425; LG Essen ZMR 1966, 214; LG Hamburg WuM 1989, 571; LG Köln WuM 1972, 144; LG Münster NJW 1964, 2306; AG Dinslaken WuM 1981, 233; AG Wuppertal MDR 1971, 397

<sup>284</sup> LG Mannheim DWW 1985, 182

<sup>285</sup> BVerfG NJW-RR 1993, 463; LG Berlin MM 1994, 327; LG Oldenburg WM 1991, 346; AG Friedberg WM 1993, 675

<sup>286</sup> LG Dortmund NJW 1965, 2204; LG Stuttgart WM 1991, 347; AG Aachen MDR 1966, 55; AG Oberhausen ZMR 1965, 113

<sup>287</sup> LG Düsseldorf WuM 1971, 98; LG Mannheim ZMR 1974, 337; LG Wuppertal WuM 1970, 186

třeba se zaměřit nejen na existenci příbuzenské vazby, nýbrž i na vztah, jaký k nájemci mají, tj. do jaké míry jsou například výživou odkázáni na nájemce.<sup>288</sup> Dle některých názorů v odborné literatuře by naopak při zkoumání oprávněnosti podání odporu proti výpovědi neměl být zohledňován stupeň příbuzenství, ale spíše skutečnost, zda se daná osoba s nájemcem v bytě fakticky zdržuje.<sup>289</sup> S tímto přístupem si dovolím nesouhlasit, neboť odpor může být dle mého názoru odůvodněn i tam, kde privilegované osoby nutně nesdílí s pronajímatelem jednu domácnost. Je-li některý z příbuzných odkázán na pomoc nájemce, který se pro výpověď z nájmu musí vystěhovat z bytu ležícího v bezprostřední blízkosti bydliště tohoto příbuzného, může se jednat o důvod ospravedlňující podání odporu proti takové výpovědi. K výše uvedenému je třeba ještě dodat, že odpor je dle zákona oprávněn podat výhradně nájemce bytu. Přestože se výpověď v konečném důsledku může negativně dotknout i nájemcových příbuzných, tito sami odpor podat nesmějí, a musí se proto spolehnout na aktivitu samotného nájemce.<sup>290</sup> Existuje-li více společných nájemců bytu, postačuje, když závažné obtíže v důsledku ukončení nájmu bytu hrozí pouze u jednoho z nich. Odpor musí nicméně podat vždy všichni nájemci bytu společně, neboť nájemní smlouva může být prodloužena pouze souhlasným projevem vůle všech jejích stran.<sup>291</sup>

Po splnění obou uvedených podmínek pro podání odporu podle § 574 BGB, tj. prokázání existence obtíží nájemce nebo jiných privilegovaných osob, je jako poslední podmínku pro úspěšné prosazení požadavku nájemce na trvání nájemního vztahu třeba **porovnat tyto obtíže s oprávněnými zájmy pronajímatele** na ukončení nájemního vztahu. Jistým návodem pro účely tohoto porovnání je § 574 odst. 3 BGB, který stanoví, že mohou být zohledněny pouze takové oprávněné zájmy pronajímatele, které jsou obsaženy ve výpovědi z nájmu bytu, ledaže by tyto vznikly až po udělení výpovědi (pozn. něm. znění: „*Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.*“). Oprávněné zájmy pronajímatele se proto v zásadě kryjí s jednotlivými výpovědními důvody. Je však třeba upozornit na to, že právo podání odporu obecně svědčí pouze nájemci, který neporušuje své povinnosti vyplývající z nájemního vztahu. Porovnání

---

<sup>288</sup> Säcker, F. J., Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 5. vydání, Mnichov, 2008, § 574 Rn. 21; Bamberger, H. G., Roth H., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. vydání, Mnichov, 2011, § 574 Rn. 22

<sup>289</sup> Blank, H., Börstinghaus, U., Miete – das gesamte BGB – Mietrecht Kommentar, 3. vydání, Mnichov, 2008, § 574 Rn. 22; Palandt, O., Bassenge, P., Bürgerliches Gesetzbuch, 70. vydání, Mnichov, 2011, § 574 Rn. 8; Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 574 Rn. 21, 22.; Staudinger, J. von, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einföhrungsgesetz und Nebengesetzen, 12. vydání, Berlin, 2011, § 574 Rn. 25

<sup>290</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 574 Rn. 21

<sup>291</sup> Palandt, O., Bassenge, P., Bürgerliches Gesetzbuch, 70. vydání, Mnichov, 2011, § 574b Rn. 2

s prvním z výpovědních důvodů uvedených v § 573 odst. 2 BGB proto nepřichází v úvahu.<sup>292</sup> Pokud jde o další dva výpovědní důvody v tomto ustanovení výslovně uvedené a jejich význam při aplikaci § 574 BGB, příkládá německý ústavní soud obecně větší význam potřebě bytu ze strany pronajímatele nebo jeho blízkých osob před potřebou ekonomického zhodnocení bytu.<sup>293</sup>

Pro odpor nájemce podle § 574 BGB předepisuje německý občanský zákoník **písemnou formu**. Předchází tak budoucím sporům ohledně existence odporu a možnosti prodloužení nájemního vztahu.<sup>294</sup> Pokud jde o obsahové náležitosti tohoto právního úkonu, nejsou na ně kladeny vysoké nároky. Pro vyvolání předpokládaných právních účinků plně postačuje, když nájemce pouze odkáže na ustanovení § 574 BGB upravující předpoklady podání odporu.<sup>295</sup> Zákon nepředepisuje ani povinné odůvodnění odporu již v jeho textu. Pronajímateli však umožňuje domáhat se po obdržení odporu na nájemci sdělení charakteru obtíží, které ho k jeho podání vedly, bez zbytečného odkladu po tom, co k tomu byl pronajímatelem vyzván. S nesplněním této povinnosti však zákon nespojuje žádné negativní důsledky. Nájemci tak dle § 93b ZPO hrozí pouze uložení povinnosti plné náhrady nákladů řízení v případném pozdějším sporu, ve který může podání odporu vyústit.<sup>296</sup>

Dle § 574b odst. 2 první věty BGB činí nejzazší **lhůta k podání odporu** dva měsíce předem dnem skončení nájemního poměru. Její nedodržení však nezpůsobuje automaticky neplatnost tohoto právního úkonu. K té je dle výše uvedeného ustanovení ještě třeba odmítnutí pozdě podaného odporu pronajímatelem (pozn. něm. znění: „*Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat.*“). Neučiní-li tak pronajímatel, má i odpor podaný po výše uvedené lhůtě právní účinky předpokládané v § 574a a násl. BGB.<sup>297</sup> Jak již bylo uvedeno v kapitole 3.3.1., musí pronajímatel nájemce o možnosti podání odporu včas poučit. Poučení nemusí být obsaženo přímo v textu výpovědi, musí však být učiněno v takovém předstihu před uplynutím lhůty k jeho podání, aby měl nájemce dostatečný čas na rozhodnutí, zda obrany využije, na sepsání odporu a na jeho doručení pronajímateli.

---

<sup>292</sup> Gramlich, B., Mietrecht, 11. vydání, Mnichov, 2011, s. 186

<sup>293</sup> Säcker, F. J., Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 5. vydání, Mnichov, 2008, § 574 Rn. 22

<sup>294</sup> Staudinger, J. von, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, 12. vydání, Berlín, 2011, § 574b Rn. 8

<sup>295</sup> Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 574b Rn. 2

<sup>296</sup> Blank, H., Börstinghaus, U., Miete – das gesamte BGB – Mietrecht Kommentar, 3. vydání, Mnichov, 2008, § 574b Rn. 5

<sup>297</sup> Elzer, O., Mietrechtskommentar, Köln, 2009, § 574b Rn. 5



Součástí poučení musí být i informace o formě a lhůtě pro podání odporu.<sup>298</sup> Nesplnění této povinnosti však dle § 574b odst. 2 druhé věty BGB nezpůsobuje neplatnost udělené výpovědi, tak jako v českém právu, nýbrž pouhé prodloužení lhůty pro podání odporu, a to až do konání prvního jednání v řízení o žalobě na vyklizení bytu (pozn. něm. znění: „*Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären*“). Délka prodloužené lhůty napovídá, že cílem zákonodárce bylo zřejmě umožnit nájemci podání odporu na základě poučení soudu v rámci řízení o vyklizení bytu.<sup>299</sup> Nicméně vzhledem k tomu, že soud k takovému poučení nájemce není povinen, je otázkou, zda je jeho ochrana v důsledku tohoto ustanovení dostatečná. Dle mého názoru poskytuje v tomto ohledu lepší ochranu nájemci česká právní úprava. I proto zřejmě nebyl německý systém obrany nájemce proti výpovědi převzat do nové české soukromoprávní úpravy, a to i přesto, že se v mnohých ohledech český zákonodárce při její přípravě inspiroval právě úpravou německou.

Možné **následky obrany nájemce** proti výpovědi pronajímatele upravuje německý občanský zákoník v § 574a a § 574c. Na základě podaného odporu mají strany možnost se dohodnout na pokračování nájemního vztahu po dobu trvání obtíží na straně nájemce za stejných nebo přiměřených podmínek. Podání odporu totiž nemá za následek automatické prodloužení nájmu. Dle převažujícího právního názoru se jedná o nabídku na uzavření dohody o prodloužení nájemní smlouvy ze strany nájemce.<sup>300</sup> Nedohodnou-li se nájemce a pronajímatel na pokračování nájmu, rozhodne dle § 574 odst. 2 první věty BGB o pokračování nájemního vztahu, jeho délce a podmínkách, za kterých má být v nájmu pokračováno, soud (pozn. něm. znění: „*Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch den Urteil bestimmt*“). Stejně jako v případě podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi českým nájemcem, nekončí ani v Německu nájemní vztah pro existenci odporu, o kterém následně rozhoduje soud, uplynutím výpovědní lhůty. Až do rozhodnutí soudu tak nájemní vztah pokračuje za původně sjednaných podmínek. Je-li následně výpověď soudem prohlášena za platně udělenou, končí nájemní vztah zpětně k datu uplynutí výpovědní

---

<sup>298</sup> Palandt, O., Bassenge, P., Bürgerliches Gesetzbuch, 70. vydání, Mnichov, 2011, § 574b Rn. 6

<sup>299</sup> Säcker, F. J., Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 5. vydání, Mnichov, 2008, § 574b Rn. 8

<sup>300</sup> Bamberger, H. G., Roth H., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. vydání, Mnichov, 2011, § 574a Rn. 2; Blank, H., Börstinghaus, U., Miete – das gesamte BGB – Mietrecht Kommentar, 3. vydání, Mnichov, 2008, Säcker, F. J., Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 5. vydání, Mnichov, 2008, § 574a Rn. 3; Schmidt-Futterer, W., Blank, H., Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011, § 574a Rn. 2

lhůty a pronajímatel se po nájemci na základě takového rozhodnutí soudu může domáhat náhrady škody, která mu byla v důsledku neoprávněné obrany nájemce způsobena.<sup>301</sup> Vyjde-li naopak v rámci řízení před soudem najevo, že odpor nájemce byl oprávněný, rozhodne soud podle povahy obtíží na straně nájemce o tom, zda nájemní vztah bude prodloužen o určitou vymezenou dobu, např. do okamžiku předpokládaného odpadnutí překážky na straně nájemce, nebo zda bude pokračovat i nadále jako nájem na dobu neurčitou. V prvním jmenovaném případě je na nájemci, aby po uplynutí stanovené lhůty prokázal, že na něm i v tomto okamžiku stále ještě nelze skončení nájmu požadovat, jinak nájem bez dalšího končí. Automatické obnovení nájmu v souladu s § 545 je pro tento případ vyloučeno.<sup>302</sup> Ve druhém případě je naopak na pronajímateli, aby se o skončení nájmu aktivně zasadil. Nová výpověď pronajímatele nicméně připadá v úvahu pouze za situace, že se změní okolnosti, ze kterých soud při rozhodování o dalším trvání nájemního poměru vycházel. Jinak pronajímateli hrozí, že dalšímu odporu nájemce bude soudem opět vyhověno.<sup>303</sup>

### 3.3.9. Okamžitá výpověď z nájmu bytu

Oddíl věnovaný absolutním způsobům zániku nájmu bytu pro úplnost uzavřu krátkým exkurzem do německé úpravy okamžité výpovědi z nájmu bytu. Přestože totiž stávající občanský zákoník udělení okamžité výpovědi neumožňuje, budoucí právní úprava účinná od 1.1.2014 již s touto formou výpovědi u nájmu bytu počítá. Inspiraci k úpravě příslušných ustanovení nového občanského zákoníku přitom zákonodárce částečně čerpal právě z německé právní úpravy.

Možnosti okamžitě vypovědět nájem bytu mohou v **Německu** využít obě strany nájemního vztahu. Na rozdíl od řádné výpovědi z nájmu bytu však zákon i v případě výpovědi nájemce vždy vyžaduje, aby taková výpověď byla řádně odůvodněna. Podmínkou pro její udělení je pak ve většině případů rovněž předchozí upozornění druhé smluvní strany nebo marné uplynutí lhůty ke zjednání nápravy. Při využití okamžité výpovědi je třeba vycházet jak z § 543 BGB, který je součástí obecných ustanovení o nájmu platných pro všechny nájemní vztahy, tak z § 569 BGB obsaženého ve speciálním oddílu věnovanému nájmu bytu. Základ pro uplatnění tohoto typu výpovědi představuje **generální klauzule** upravená v § 543 odst. 1 BGB, která určuje minimální zákonné požadavky na skutkový stav odůvodňující udělení

---

<sup>301</sup> Säcker, F. J., Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 5. vydání, Mnichov, 2008, § 574a Rn. 4

<sup>302</sup> Palandt, O., Bassenge, P., Bürgerliches Gesetzbuch, 70. vydání, Mnichov, 2011, § 574c Rn. 4

<sup>303</sup> Bamberger, H. G., Roth H., Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. vydání, Mnichov, 2011, § 574c Rn. 13

okamžitě výpovědi. Dle tohoto ustanovení je každá smluvní strana oprávněna okamžitě vypovědět nájemní vztah z vážného důvodu, který je dán v případě, že po vypovídající straně při zohlednění všech okolností konkrétního případu, zejména pak zavinění druhé strany, jakož i při zvážení oboustranných zájmů nelze požadovat, aby setrvala v nájemním vztahu až do uplynutí řádné výpovědní lhůty nebo jiného způsobu zániku nájemního vztahu (pozn. něm. znění: „*Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.*“).<sup>304</sup> K takové situaci může na straně nájemce dojít např. v případě, kdy pronajímatel s konečnou platností odepře plnění povinností vyplývajících z nájemní smlouvy, tj. např. odmítne provést opravu nezbytnou pro další setrvání nájemce v bytě. Na straně pronajímatele je dán důvod k okamžité výpovědi, pokud nájemce hrubě zanedbává své povinnosti, např. odepře složení kauce nebo poukazuje platby nájemného pravidelně s nezanedbatelným zpožděním.<sup>305</sup> Generální klauzule je pak v § 543 odst. 2 BGB doplněna o tři konkrétní skutkové podstaty, na které v § 569 odst. 1 až 3 BGB navazují další čtyři konkrétní případy opravňující smluvní strany k udělení okamžité výpovědi přímo u nájmu bytu. Některé z nich jsou přitom jen pouhou specifikací či upřesněním prvních tří. Níže přiblížím, které důvody okamžité výpovědi může v Německu využít ta která strana nájemního vztahu.

**Nájemce** může dle první ze skutkových podstat uvedené v § 543 odst. 2 bodu 1 BGB udělit pronajímateli okamžitou výpověď z nájmu bytu v případě, že mu **pronajímatel včas neumožní řádné užívání bytu či některé jeho části** nebo pokud sice nájemci byt k užívání zpřístupní, ale následně takové užívání opět odepře (pozn. něm. znění: „*Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird*“). Pod tuto skutkovou podstatu spadá nejen faktické odepření užívání v podobě zadržování klíčů od bytu či výměny zámku u vstupních dveří, ale i existence takové vady předmětu nájmu, tj. bytu, která nájemci zcela či částečně brání v jeho dalším užívání.<sup>306</sup> Jak již bylo uvedeno výše, vyžaduje zákon

---

<sup>304</sup> Emmerich, V., BGB – Schuldrecht, Besonderer Teil, 12. vydání, Heidelberg, 2009, § 7 Rn. 80

<sup>305</sup> BGH, NJW 2006, 1585

<sup>306</sup> Ormanschick, H., Wohnraummietrecht – Zustandekommen, Rechte und Pflichten der Beteiligten, Beendigung und Abwicklung, Berlin, 2008, s. 196, 197

pro oprávněné udělení okamžité výpovědi ve většině případů předchází upozornění či stanovení lhůty pro zjednání nápravy. Tato povinnost vyplývá z § 543 odst. 3 BGB a vztahuje se, s výjimkou případů tam výslovně uvedených, na všechny speciální skutkové podstaty i na ostatní případy spadající pod generální klauzuli. Ke splnění jednoho ze jmenovaných předpokladů je tak povinen i nájemce při udělení okamžité výpovědi z nájmu bytu dle předmětné skutkové podstaty. Přestože § 543 odst. 3 BGB dává teoreticky nájemci na výběr, který z těchto předpokladů využít, doporučuje se v daném případě zvolit druhý z nich, tj. stanovit pronajímateli přiměřenou lhůtu k nápravě a uchýlit se k okamžité výpovědi z nájmu bytu až po jejím marném uplynutí. Podmínkou pro udělení okamžité výpovědi navazující na pouhé upozornění je totiž předchozí znalost porušení takové povinnosti ze strany pronajímatele. Pronajímatel, jenž se o porušení své povinnosti dozvěděl až prostřednictvím upozornění nájemce na možnost udělení okamžité výpovědi, která může následovat velmi záhy, nemá totiž zpravidla dostatek času na její odvrácení. A dokazování skutečnosti, že pronajímatel o existenci vady předmětu nájmu v době, kdy mu bylo doručeno upozornění, již věděl, může být pro nájemce velmi problematické. V praxi by tak bylo třeba, aby pronajímateli byla doručena dvě upozornění – jedno oznamující porušení povinností a druhé varující před okamžitým ukončením nájmu. Oznámení porušení povinností spolu se stanovením lhůty ke zjednání nápravy v rámci jednoho psaní se proto v tomto ohledu jeví jako podstatně jednodušší řešení.<sup>307</sup>

Další z vážných důvodů, který může nájemce k udělení okamžité výpovědi využít, a který lze v podstatě považovat za jedno z porušení povinností pronajímatele ve smyslu předchozí skutkové podstaty, konkretizoval zákonodárce v rámci speciálních ustanovení o nájmu bytu, když v § 569 odst. 1 BGB stanovil, že nájemce je oprávněn okamžitě vypovědět nájem bytu v případě, že je jeho užívání spojeno se **závažným ohrožením zdraví** (pozn. něm. znění: *„Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt für den Mieter auch vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist.“*). Z důvodu extrémní závažnosti dokonce v daném případě zákonodárce stanovil, že tohoto výpovědního důvodu může nájemce využít i za předpokladu, že o nevhodnosti prostor věděl již při uzavírání nájemní smlouvy.<sup>308</sup> V předmětném případě se jedná o skutkovou podstatu tzv. ohrožovací. K jejímu naplnění zákon nevyžaduje, aby k zásahu do zdraví nájemce či osob žijících s nájemcem v bytě skutečně došlo, nýbrž postačuje, že je zdraví těchto osob v důsledku faktického stavu bytu či

<sup>307</sup> Hannemann, T., Achenbach, B., Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, Mnichov, 2010, § 28, Rn. 109 - 114

<sup>308</sup> Gursky, K.-H., Schuldrecht, Besonderer Teil, 5. vydání, Heidelberg, 2005, s. 90

domu vážně ohroženo, což již samo o sobě představuje hrubé porušení povinností pronajímatele.<sup>309</sup> Zásadní pro využití předmětné skutkové podstaty je, aby se jednalo o skutečnosti objektivně způsobilé ohrozit zdraví osob zdržujících se v bytě a aby tyto skutečnosti nebyly pouze přechodného charakteru. Typickým případem využití této skutkové podstaty bývá v praxi výskyt plísní či přítomnost azbestu v bytě či domě.<sup>310</sup>

Také **pronajímatel** má dle německého občanského zákoníku k dispozici několik skutkových podstat, které může pro účely udělení okamžité výpovědi z nájmu bytu využít. Tou nejdříve vymezenou je beze sporu skutková podstata uvedená v § 543 odst. 2 bodu 2 BGB, která obsahuje hned dva různé důvody pro okamžité ukončení nájemního vztahu s nájemcem. Za hrubé porušení práv pronajímatele označuje jednak situaci, kdy nájemce (i) **zanedbáním náležité péče ohrozí významně předmět nájmu**, a dále pak případ, kdy (ii) nájemce **neoprávněně přenechá předmět nájmu k užívání třetí osobě** (pozn. něm. znění: „*Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt.*“).<sup>311</sup> Mezi konkrétní případy zanedbání náležité péče nájemce, které německé soudy v praxi označily za oprávněné důvody pro využití předmětné skutkové podstaty, patří například opakovaná poškození bytu vodou, zapříčiněná haváriemi pračky nájemce, poškození bytu požárem způsobeným nájemcem, poškození bytu v důsledku hromadění odpadu, chování nadměrného počtu koček a psů nebo přebývání nepřiměřeného počtu osob v bytě.<sup>312</sup> Pokud jde o druhý z výše uvedených důvodů, předepisuje německý občanský zákoník v § 540 odst. 1 obecně všem nájemcům povinnost opatřit si pro účely přenechání předmětu nájmu k užívání třetí osobě souhlas pronajímatele. V rámci speciálních ustanovení o nájmu bytu pak zákon v § 553 odst. 1 BGB stanoví výjimku z této povinnosti pro případ, že u nájemce po uzavření nájemní smlouvy existuje oprávněný důvod pro přenechání části bytu do užívání třetí osobě. V takovém případě má nájemce na udělení souhlasu pronajímatele právní nárok, nejde-li (i) o osobu, u které by měl pronajímatel vážný důvod pro odepření takového souhlasu, (ii) o případ, kdy by byl přijetím dalších osob do bytu tento byt již nepřiměřeně obsazen nebo (iii) existuje-li jiný oprávněný důvod na straně pronajímatele, pro který po něm udělení souhlasu nelze vyžadovat. V praxi se pak souhlas

---

<sup>309</sup> Gramlich, B., Mietrecht, 11. vydání, Mnichov, 2011, § 569, s. 159

<sup>310</sup> Hannemann, T., Achenbach, B., Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, Mnichov, 2010, § 28, Rn. 148 - 151

<sup>311</sup> Horst, H. R., Praxis des Mietrechts, 2. vydání, Mnichov, 2009, Rn. 1561

<sup>312</sup> Hannemann, T., Achenbach, B., Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, Mnichov, 2010, § 28, Rn. 285

předpokládá zejména u příbuzných nájemce, kteří s ním zamýšlejí sdílet v bytě jednu domácnost. Vždy je však vyžadována současná přítomnost nájemce v bytě. Situace, kdy se nájemce z bytu vystěhuje a přenechá ho k užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, byť by se mělo jednat o velmi blízkého příbuzného nájemce, je totiž právě případem, který spadá pod výše uvedenou skutkovou podstatu a umožňuje pronajímateli udělit okamžitou výpověď z nájmu bytu.<sup>313</sup>

Typický případ vážného porušení povinností nájemce, který je důvodem k udělení okamžité výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele, představuje **neplacení nájemného**. Zákon rozlišuje v § 543 odst. 2 bodu 3 BGB obecně následující dva případy prodlení s placením nájemného:

- a) nájemce je v prodlení s nájemným nebo s jeho nezanedbatelnou částí za dvě po sobě bezprostředně následující platební období nebo
- b) nájemce je v prodlení s nájemným v časovém úseku delším než dvě platební období, a to v částce, která dosahuje alespoň dvou měsíčních nájmu.

(pozn. něm. znění: „*Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Mieter a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.*“). Tímto ustanovením zajistil zákonodárce pronajímateli obranu nejen pro případ, kdy nájemce neplatí nájemné permanentně, ale i pro případ nepravidelných prodlení, tj. situací, kdy prodlení s nájemným tzv. „přeskakuje“ jednotlivá platební období v důsledku toho, že nájemce nájemné za jeden měsíc uhradí, za další pak nikoli a tento postup v čase opakuje. Ve speciálním § 569 odst. 3 BGB vztahujícím se k nájmu bytu je pak přesně vymezen shora uvedený neurčitý pojem *nezanedbatelná část nájemného* jako částka přesahující jedno měsíční nájemné. Shrnutí: pronajímatel je v Německu oprávněn udělit nájemci bytu okamžitou výpověď, jestliže:

- je nájemce během dvou měsíců v prodlení s nájemným přesahujícím jedno měsíční nájemné, tj. dluží jedno měsíční nájemné plus minimálně jeden cent nebo
- nájemce bez ohledu na celkovou dobu prodlení neuhradil pronajímateli částku odpovídající dvěma měsíčním nájmu.

---

<sup>313</sup> Hannemann, T., Achenbach, B., Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, Mnichov, 2010, § 28, Rn. 268 - 274

Pro účely použití obou výše uvedených ustanovení se přitom počítá s tím, že pojem nájemné v případě nájmu bytu zahrnuje rovněž pravidelné zálohy na služby poskytované společně s nájmem, nikoli však dlužné částky vzniklé v důsledku ročního zúčtování těchto služeb.<sup>314</sup> Pokud jde o rozsah povinného odůvodnění okamžité výpovědi pronajímatele v tomto případě, judikoval německý Nejvyšší soud, že pro platnost výpovědi není nezbytné, aby pronajímatel ve výpovědi uváděl jednotlivé případy prodlení a jejich konkrétní výši, nýbrž postačuje, když přesně vyčíslí celkovou dlužnou částku, neboť nájemce si sám může v důsledku znalosti jím poukázaných plateb příslušné dlužné částky zjistit.<sup>315</sup>

Na tomto místě je třeba ještě upozornit na určité specifikum ve prospěch nájemce, vážící se na předmětný výpovědní důvod, kterým je **následná neúčinnost okamžité výpovědi** z nájmu bytu upravená v § 569 odst. 3 bodu 2 BGB. K té dochází v případě, že nájemce do dvou týdnů po zahájení řízení o vyklizení bytu dlužné nájemné uhradí nebo se k úhradě nájemného za nájemce v této lhůtě zaváže některá veřejná instituce (pozn. něm. znění: „*Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet.*“). Na výpověď z nájmu bytu se pak nahlíží jako by vůbec nebyla udělena. Takový postup však nepřípadá v úvahu v případě, že k výše popisované neúčinnosti výpovědi již došlo v posledních dvou letech.<sup>316</sup>

Po nedávné novele německého občanského zákoníku, jež nabyla účinnosti ke dni 1.5.2013, byl okruh výslovně vypočtených důvodů okamžité výpovědi v § 569 rozšířen o nový odstavce 2a, obsahující další důvod využitelný stran pronajímatele, a to **prodlení nájemce se složením kauc**e, které odpovídá alespoň dvěma sjednaným měsíčním nájůmům (pozn. něm. znění: „*Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht.*“). K tomu snad nutno podotknout jen to, že kauc e skládaná nájemcem na zvláštní vázaný účet pronajímatele představuje, podobně jako ve stávající české právní úpravě, částku tří sjednaných nájmu<sup>317</sup> (v Německu však počítáno bez částek představující zálohy na služby). Na rozdíl od českého § 686a odst. 1 obč. zák.,

---

<sup>314</sup> Ormanschick, H., Wohnraummietrecht – Zustandekommen, Rechte und Pflichten der Beteiligten, Beendigung und Abwicklung, Berlin, 2008, s. 198, 199

<sup>315</sup> BGH, ZMR 2004, 254

<sup>316</sup> Ormanschick, H., Wohnraummietrecht – Zustandekommen, Rechte und Pflichten der Beteiligten, Beendigung und Abwicklung, Berlin, 2008, s. 201, 202

<sup>317</sup> Pozn.: V novém občanském zákoníku je však již maximální limit kauc e označované nově jako „jistota“ stanoven v § 2254 NOZ na šestinásobek měsíčního nájemného.

kteřý pronajímateli umožňuje požadovat složení kauce již při sjednání nájemní smlouvy, není však nájemce dle § 551 odst. 2 BGB povinen kauci splatit jednorázově, nýbrž je oprávněn uhradit ji ve třech po sobě následujících měsíčních splátkách, počínaje okamžikem začátku nájemního vztahu (pozn. něm. znění: „*Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.*“). Výše uvedený případ okamžité výpovědi nájmu bytu se proto vztahuje právě na situaci, kdy je nájemce v prodlení minimálně se dvěma takovými splátkami kauce. K tomu může v praxi dojít nejdříve po jednom měsíci trvání nájemního vztahu.

Poslední z výslovně jmenovaných výpovědních důvodů okamžité výpovědi z nájmu bytu v německém občanském zákoníku představuje **rušení domovního klidu**. Tento výpovědní důvod mohou, na rozdíl od předchozích uvedených, využít obě smluvní strany. V praxi je však uplatňován v naprosté většině případů především ze strany pronajímatele. Aby mohla některá ze stran nájemního vztahu k bytu tento vztah s odvoláním na předmětný výpovědní důvod platně ukončit, musí se jednat o rušení dlouhodobé a závažné. Za účelem zdůraznění potřeby závažnosti porušování povinností odkazuje zákonodárce v § 569 odst. 2 BGB, který tento výpovědní důvod upravuje, na generální klauzuli uvedenou v § 543 odst. 1 BGB a znovu výslovně opakuje podmínku pro aplikaci okamžité výpovědi z nájmu, tj. že po vypovídající straně při zohlednění všech okolností konkrétního případu, zejména pak zavinění druhé strany, jakož i při zvážení oboustranných zájmů nelze požadovat, aby setrvala v nájemním vztahu až do uplynutí řádné výpovědní lhůty nebo jiného způsobu zániku nájemního vztahu (pozn. něm. znění: „*Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.*“).<sup>318</sup> Velmi složitá bude u tohoto výpovědního důvodu zejména důkazní situace strany vypovídající nájem v případě soudního sporu. Soud totiž bude chtít znát veškeré okolnosti a přesný průběh rušení domovního klidu, aby mohlo být právo na udělení okamžité výpovědi z nájmu bytu soudem přiznáno. Lze proto jen doporučit sepsání protokolu se záznamem o podrobnostech

---

<sup>318</sup> Gramlich, B., Mietrecht, 11. vydání, Mnichov, 2011, § 569, s. 159



konkrétního rušení a např. v případě hluku do tohoto protokolu zaznamenat přesný čas začátku, délku jeho trvání, charakter, intenzitu apod.<sup>319</sup> Kromě již uvedeného nadměrného hluku mohou být dle judikatury dalšími případy rušení domovního klidu ze strany nájemce napadání a urážky pronajímatele či ostatních nájemců v domě, obchodování s drogami, opakované porušování zákazu grilování na balkóně apod. V případě pronajímatele lze za rušení domovního klidu považovat například neoprávněné vstupování do bytu nájemce či neoprávněné odběry elektřiny účtované nájemci.<sup>320</sup>

Z výše uvedeného je zřejmé, že systém okamžité výpovědi z nájmu bytu je v Německu systémem velmi důsledně propracovaným, podrobně upraveným příslušnými právními předpisy a doplněným o bezpočet významných soudních rozhodnutí poskytujících potřebný výklad zákonných ustanovení a vymezujících konkrétní případy spadající pod generální klauzuli i vyjmenované zvláštní výpovědní důvody. Jak již bylo uvedeno, počítá také **nový český občanský zákoník** s okamžitou výpovědí z nájmu bytu, resp. s výpovědí bez výpovědní doby, jak ji tato již zanedlouho účinná soukromoprávní norma v § 2291 označuje. Úprava tohoto nového institutu se přitom do jisté míry podobá právě úpravě německé. V § 2291 odst. 1 uvádí zákon generální klauzuli, dle které má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce byt bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, odevzdal, porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem. K neurčitému pojmu *porušení povinností zvláště závažným způsobem* sice zákon, na rozdíl od jeho německého protějšku, již neposkytuje ani obecné vodítko, nicméně ve druhém odstavci předmětného ustanovení uvádí demonstrativní výčet výpovědních důvodů, v nichž lze spatřovat určitou paralelu s německou právní úpravou. Jedná se o následující případy porušování povinnosti:

- neplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců;
- poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem;
- způsobování jinak závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí a
- neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

---

<sup>319</sup> Ormanschick, H., Wohnraummietrecht – Zustandekommen, Rechte und Pflichten der Beteiligten, Beendigung und Abwicklung, Berlin, 2008, s. 198

<sup>320</sup> Schmid, M. J., Kompaktkommentar Mietrecht, Neuwied, 2006, § 569 Rn. 14

Nutno podotknout, že výše uvedené ustanovení není jediným, které upravuje možnost udělení okamžité výpovědi z nájmu bytu. Toto právo přiznává nový občanský zákoník nejen pronajímateli, ale také nájemci, na několika místech obecné úpravy nájmu. Na straně pronajímatele se jedná o dva níže uvedené případy:

- provede-li nájemce změny věci (tj. bytu) bez souhlasu pronajímatele a neuvede-li na žádost pronajímatele věc (tj. byt) do původního stavu (§ 2220 NOZ) nebo
- užívá-li nájemce věc (tj. byt) takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci (tj. bytu) a nájemce neučiní potřebné kroky k nápravě ve lhůtě stanovené pronajímatelem; hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, pak lze okamžitě vypovědět nájemní vztah i bez výzvy (§ 2228 NOZ),

na straně nájemce pak o následující případy:

- neodstraní-li pronajímatel bez zbytečného odkladu vady věci (tj. bytu) oznámené mu řádně nájemcem, které zásadním způsobem ztěžují nebo zcela znemožňují užívání (§ 2208 NOZ);
- probíhá-li oprava věci (tj. bytu) a jedná se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc (tj. byt) vůbec užívat, a pronajímatel nájemci neposkytl dočasně k užívání jinou věc (tj. byt) (§ 2210 NOZ);
- uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci (tj. bytu) a pronajímatel neposkytne nájemci dostatečnou ochranu (§ 2212 NOZ);
- zanikla-li věc (tj. byt) částečně během doby nájmu (§ 2226 NOZ);
- stala-li se věc (tj. byt) nepoužitelnou k ujednanému nebo obvyklému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce (§ 2227 NOZ).

Výše uvedené případy možného udělení okamžité výpovědi podle obecných ustanovení doplňuje ještě § 2266 NOZ, který je součástí speciálních ustanovení o nájmu bytu, a který nájemci umožňuje okamžitě vypovědět nájem, jestliže pronajímatel „*neodstraní poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá*“. Jedná se o zvláštní ustanovení k prvním z výše uvedených případů udělení okamžité výpovědi nájemce podle obecné úpravy nájmu.

Všechny vypočtené příklady představují jednotlivé skutkové podstaty použitelné v případě udělování okamžité výpovědi z nájmu bytu dle nové české občanskoprávní úpravy. Při jejich využití je však třeba vždy dbát základních předpokladů udělení okamžité výpovědi. Těmi jsou dle § 2232 NOZ kromě porušení povinnosti zvláště závažným způsobem také skutečnost, že

toto porušení působí značnou újmu druhé straně. Při využití okamžité výpovědi pronajímatelem pak navíc zákon v § 2291 odst. 3 NOZ vyžaduje předchozí zaslání výzvy nájemci k odstranění závadného chování, popřípadě odstranění protiprávního stavu. Následnou výpověď je pak třeba, stejně jako v Německu, náležitě odůvodnit. Nesplnění některé z těchto podmínek způsobuje, že se k udělené okamžité výpovědi nepřihlíží.

Z výše uvedeného popisu je zřejmé, že se německá a budoucí česká právní úprava okamžité výpovědi z nájmu bytu značně podobají nejen jako celek, nýbrž i v jednotlivých dílčích aspektech, např. v právě jmenovaných předpokladech udělení okamžité výpovědi. S účinností nového občanského zákoníku se tak česká právní úprava nájmu bytu ještě více přiblíží úpravě německé. Jedním z nejvýznamnějších rozdílů oproti stávající právní úpravě bude přitom právě zavedení institutu okamžité výpovědi z nájmu bytu, resp. výpovědi bez výpovědní doby, který zcela nahradí institut odstoupení od smlouvy, s nímž nová soukromoprávní úprava u nájmu bytu již vůbec nepočítá. Při rozhodování sporů týkajících se výpovědi bez výpovědní doby by se české soudy v budoucnu mohly inspirovat právě judikaturou soudů německých, která byla částečně přiblížena v této kapitole.

## 4. Relativní zánik nájmu bytu

Komparaci vybraných právních úprav zbývá uzavřít srovnáním relativních způsobů zániku nájmu bytu. Jak již bylo uvedeno ve druhé kapitole, věnované rozdělení a charakteru možných způsobů zániku nájmu bytu, německá teorie dělení zániku nájmu na absolutní a relativní s českým právem nesdílí. Zatímco v českém prostředí je tak za typický příklad relativního zániku nájmu bytu považován přechod nájmu v důsledku smrti nájemce, v německé literatuře je tento případ označován pouze za změnu nájemního vztahu způsobenou změnou jedné ze smluvních stran a spojování tohoto případu s termínem *zánik nájmu bytu* je tak striktně vyloučeno.<sup>321</sup> Zaměříme-li se nicméně podrobněji na výše uvedený případ, nezaniká ani v českém právu nájem bytu v důsledku přechodu na právního nástupce zcela, nýbrž se pouze mění jeho charakter v důsledku záměny nájemců. Ostatně i Nejvyšší soud judikoval, že v takových případech nedochází k faktickému skončení nájmu. Dle jeho názoru se jedná o zvláštní druh právního nástupnictví, který způsobuje, že vlastní nájemní vztah nadále trvá a není proto třeba uzavírat nájemní smlouvu mezi novým nájemcem a pronajímatelem. K tomu dodává, že uzavření nové nájemní smlouvy by v takové situaci navíc ani nebylo možné, neboť předpokladem platnosti smlouvy o nájmu bytu je mimo jiné i okolnost, že byt, k němuž se smlouva má vztahovat, je právně volný a tento předpoklad není splněn, je-li již nájemcem bytu osoba, na niž právo nájmu bytu přešlo.<sup>322</sup> Z výše uvedeného je patrné, že přístup obou právních úprav k dané problematice bude v konečném důsledku vlastně velmi podobný. Odlišné je pouze formální označení a systematické zařazení. Vzhledem k tomu, že je v této práci po celou dobu za výchozí bod považována úprava česká, která je dále komparována s příslušnými německými ekvivalenty, a tato úprava přechod nájmu bytu za způsob zániku nájmu bytu označuje, je tak dle mého názoru bez ohledu na německý přístup pro komplexní zpracování tématu třeba předmětnou kapitolu do této práce zařadit.

Pro podrobnější srovnání s německou právní úpravou jsem zvolila dva nejdůležitější a v praxi nejfrekventovanější případy relativního zániku nájmu bytu, tj. již zmiňovaný přechod nájmu bytu v důsledku smrti nájemce, způsobující změnu v subjektech na straně nájemce, a změnu vlastnického práva k bytu či domu, způsobující změnu v subjektech

---

<sup>321</sup> Oetker, H., Maultzsch, F., Vertragliche Schuldverhältnisse, 3. vydání, Berlín, 2007, § 5 Rn. 226; Herberger M., Martinek M., Juris Praxiskommentar BGB, 6. vydání, 2012, § 564 Rn. 5

<sup>322</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.1.2003, sp. zn. 26 Cdo 619/2002

na straně pronajímatele. Stranou ponechám další méně významné způsoby relativního zániku nájmu bytu jako zánik nájmu bytu v důsledku soudního rozhodnutí či výměnu bytů. Pokud jde o poslední jmenovaný způsob ukončení nájemního vztahu, tento již v nové české právní úpravě od 1.1.2014 nebude nadále výslovně upraven. To však nebrání tomu, aby byl dál na základě dohody všech zúčastněných stran realizován.<sup>323</sup> Případy výměny bytů nicméně v praxi nejsou nikterak častými.

#### **4.1. Přechod nájmu bytu v důsledku smrti nájemce**

Na úvod kapitoly věnované přechodu práva nájmu v případě smrti nájemce je předně třeba upozornit, že se nejedná o ekvivalent dědění. Na rozdíl od dědění, tj. tzv. *univerzální sukcese*, kdy na právního nástupce přechází veškerá práva a povinnosti jeho právního předchůdce, se v případě přechodu nájmu bytu ze zákona jedná o právní nástupnictví svého druhu, označované jako tzv. *singulární sukcese*, v jehož důsledku mohou přejít jen některá práva a povinnosti právního předchůdce. Kromě toho se tento případ od sukcese univerzální, tj. od dědění, liší i okruhem osob, na které právo přechází, a podmíněním takového přechodu splněním zákonem vymezených předpokladů.<sup>324</sup> Je však nutno podotknout, že rozdíl mezi singulární sukcesí v důsledku přechodu nájmu bytu a děděním se s účinností nového občanského zákoníku zčásti stírá, neboť tato nová soukromoprávní norma připouští shodně se svým německým vzorem rovněž přechod nájmu bytu na dědice nájemce. Nová česká právní úprava účinná od 1.1.2014 se tak podstatně odlišuje od právní úpravy stávající, dle které v případě neexistence zákonem označených osob, na něž by právo nájmu bytu v souladu s § 706 a § 707 obč. zák. mohlo přejít, či při nesplnění zákonných podmínek v těchto ustanoveních uvedených, dochází vždy k absolutnímu zániku nájmu a pronajímatel s bytem může dále naložit výhradně podle svého vlastního uvážení. Nově v tomto okamžiku na místo těchto osob nastoupí dle § 2282 NOZ právě dědici nájemce. U dědiců tak bude docházet nejen k přechodu některých práv a povinností vyplývajících z nájmu bytu v důsledku této zákonné singulární sukcese, ale paralelně i k sukcesi univerzální skrze dědění, díky které na ně přejdou například i dluhy nájemce na nájemném, které osoby vstupující do práv a povinností na základě singulární sukcese nepřebírají.

---

<sup>323</sup> Zuklínová, M., Schödelbauerová P., Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, Linde Praha akciová společnost, 2012, s. 307

<sup>324</sup> Holub M., Fiala J., Borovský J., Občanský zákoník, Poznámkové vydání s judikaturou, 12. vydání, Linde Praha akciová společnost, 2006, s. 678

#### 4.1.1. Přejedná nájmu bytu na právní nástupce vymezené zákonem

Po stručném nastínění základního rozdílu mezi jednotlivými právními úpravami budu nejprve věnovat pozornost přechodu nájmu bytu podle stále ještě aktuálního českého občanského zákoníku, který připouští právě jen první z výše uvedených případů singulární sukcese. V rámci tohoto případu pak zákon rozlišuje mezi přechodem nájmu bytu po smrti jediné osoby stojící na straně nájemce v § 706 a pro **případ smrti jednoho ze společných nájemců** bytu v § 707. U druhého jmenovaného ustanovení je situace jednoznačná – nájem bytu přechází na ostatní společné nájemce, kterými jsou buď pozůstalý manžel (§ 707 odst. 1 obč. zák.) nebo jiné osoby, které byly nájemci společně se zemřelým nájemcem (§ 707 odst. 3 obč. zák.).<sup>325</sup> Je však otázkou, zda takové případy vůbec lze podřadit pod pojem *přejedná nájmu bytu*, neboť stricto sensu nájem bytu nepřechází, nýbrž se pouze zužuje na další osoby, které již v okamžiku smrti nájemce byly oprávněnými nájemci bytu z titulu společného nájmu.<sup>326</sup>

Pro případ, kdy **zemře nájemce a nejde přitom o společný nájem bytu**, stanoví § 706 odst. 1 obč. zák., že „*přejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt.*“ Výše uvedené ustanovení vymezuje zcela jasně dvě podmínky pro úspěšný přechod nájmu bytu: (i) musí se jednat o osobu sdílející s nájemcem ke dni jeho smrti společnou domácnost v bytě a zároveň (ii) osobu, která nemá k dispozici vlastní byt. K nim se pak ve druhé větě tohoto ustanovení přidává třetí podmínka v podobě (iii) udělení písemného souhlasu pronajímatele s bydlením v bytě vztahující se k osobě, na níž mají práva a povinnosti přejít. Souhlas se nicméně nevyžaduje u osob v tomto ustanovení taxativně vypočtených, kterými jsou „*nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk*“. Tato třetí podmínka, zavedená *Novelou OZ*, nahradila dřívější přísnější podmínku povinného soužití osob v § 706 obč. zák. výslovně nevyjmenovaných<sup>327</sup> ve společné domácnosti s nájemcem po dobu nejméně tří let před jeho smrtí. Požadovaný souhlas s bydlením v bytě může být obsažen jak v samotné nájemní smlouvě, tak i v jakékoli jiné samostatné listině.<sup>328</sup> Z povahy věci by se však mělo jednat o souhlas předchozí, neboť je udělován pro účely bydlení s nájemcem

---

<sup>325</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2081 - 2085

<sup>326</sup> Selucká M., Nájem bytu po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb., Právní rozhledy, 2011, č. 22, s. 820

<sup>327</sup> Pozn.: Ve znění účinném do 31.10.2011 nebyli v § 706 odst. uvedeni manžel, partner ani vnuk. Tyto osoby byly do taxativního výčtu zařazeny právě až *Novelou OZ*.

<sup>328</sup> Křeček S., Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb., Bulletin advokacie, 2011, č. 7-8, s. 21

a nikoli pro účely samotného přechodu nájmu bytu. Udělil-li by nicméně pronajímatel po smrti nájemce výslovný souhlas s přechodem nájmu bytu na konkrétní osobu, absence jeho předchozího souhlasu s bydlením této osoby v bytě by se tím dle mého názoru zhojila. Lze však předpokládat, že zákonodárce zavedením této podmínky měl v úmyslu navázat na jiné ustanovení doplněné do občanského zákoníku *Novelou OZ*, a to konkrétně § 689 odst. 2, který pronajímateli umožňuje vyhradit si již v nájemní smlouvě souhlas s přijetím dalších osob, které nejsou osobami nájemci blízkými, do bytu.

Pokud jde o první jmenovanou podmínku platného přechodu nájmu bytu vyžadovanou § 706 odst. 1 obč. zák., tj. **soužití s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti**, je třeba zdůraznit, že právní praxe podložená četnými rozhodnutími Nejvyššího soudu v dané věci chápe pojem společné domácnosti nikoli ve smyslu § 115 obč. zák. jako společenství fyzických osob, které spolu trvale žijí a hradí náklady na společné potřeby, nýbrž poněkud volněji. Základní kámen tohoto odlišného pohledu založil již judikát Nejvyššího soudu ČSR uveřejněný pod číslem R 34/1982 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, jenž stanovil, že k naplnění pojmu společné domácnosti ve smyslu dnešního § 706 odst. 1 není třeba úhrady nákladů na společné potřeby členy takové domácnosti. Vymezil tak tento pojem od pojmu společné domácnosti jako spotřebního společenství ve smyslu § 115 obč. zák., v rámci něhož naopak k úhradě nákladů dochází. V případě, že by se pro účely přechodu nájmu bytu vyžadovala povaha společného soužití ve formě spotřebního společenství tak, jak ho chápe § 115 obč. zák., nemohlo by totiž nájemní právo přejít například na ženaté nebo vdané děti nájemce, které s ním sice žily v jednom bytě, jejichž rodiny ale vytvářely jinak samostatná spotřební společenství. Na uvedený judikát navazuje rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 1867/2000, které doplnilo pojem společného soužití s nájemcem o nezbytnou podmínku trvalosti: *„I když se u osob uvedených v § 706 odst. 1 větě první obč. zák. k přechodu práva nájmu bytu z hlediska naplnění znaku společné domácnosti nevyžaduje podmínka spotřebního společenství, vyplývající jinak z ustanovení § 115 obč. zák., je třeba, aby jejich soužití v bytě s nájemcem mělo charakter trvalosti. Soužití se považuje za trvalé, jestliže tu jsou objektivně zjiřitelné okolnosti svědčící o souhlasném úmyslu nájemce bytu a osoby s ním v jeho bytě žijící, žít v trvalém životním společenství.“* Otázkou je, zda skutečně striktně vyžadovat, aby osoby, které jsou členy společné domácnosti s nájemcem, žily v předmětném bytě v době, kdy nastala smrt nájemce, brání-li jim v tom nějaké přechodné okolnosti. Dle judikatury<sup>329</sup> je obecně podmínkažití s nájemcem ve společné domácnosti

---

<sup>329</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.2.2002, sp. zn. 26 Cdo 463/2002

zachována, zdržuje-li se příslušník domácnosti mimo předmětný byt z vážných důvodů (např. pobyt v nemocnici, studijní pobyt v zahraničí, pracovní povinnosti apod.). Na straně nájemce je pak podmínka splněna i tehdy, zemřel-li nájemce ze závažných důvodů mimo domácnost (např. v nemocnici, v léčebně, apod.).<sup>330</sup>

Co se týče **neexistence vlastního bytu** jako druhé podmínky pro přechod nájmu bytu, je třeba upozornit na to, že výraz *mít vlastní byt* nemusí nutně znamenat pouze existenci vlastnického titulu k bytu. Dle judikatury Nejvyššího soudu postačuje, že konkrétní osoba disponuje „*takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému uspokojování potřeby bydlet.*“<sup>331</sup> Může se proto jednat nejen o vlastnické právo, nýbrž o celou řadu dalších institutů jako nájem, právo z věcného břemene jako například právo doživotního bydlení, právo založené inominátní smlouvou podle § 51 obč. zák. apod. Pro účely § 706 odst. 1 obč. zák. pak není směrodatné, že osoba, která přechod nájmu bytu po zemřelém nájemci uplatňuje, *vlastní byt* nevyužívala, neboť jeho kvalita byla nižší než kvalita bytu obývaného nájemcem.<sup>332</sup> Takový argument by před soudem obstál jen stěží. Na druhou stranu odůvodnění nevyužívání *vlastního bytu* nemožností uspokojení potřeb bydlení skrze užívání takového bytu je dle judikatury přípustné. Nikoho totiž nelze nutit bydlet v bytě, který je pro něj z objektivního hlediska nevyhovující, tj. například z důvodu, že má bydlení v konkrétním bytě nepříznivý vliv na jeho zdravotní stav. Je tedy třeba vždy zohlednit především § 3 odst. 1 obč. zák. a zkoumat, zda požadavky kladené na toho, komu svědčí v době smrti nájemce nějaký právní titul k dalšímu bytu, nejsou v rozporu s dobrými mravy a zda na něm lze skutečně požadovat, aby takový další byt užíval.<sup>333</sup> Respektování individuálnosti každého konkrétního případu a správné posouzení hlediska uspokojování potřeb leží především na soudcích rozhodujících konkrétní případ. Právě jejich role by měla spočívat v nalézání práva jeho výkladem, který by přispěl k překlenutí strnulostí zákonné díkce, jako je tomu v případě této zákonné podmínky.<sup>334</sup>

Osoby, které splňují výše uvedené podmínky přechodu nájmu bytu, se **ke dni úmrtí nájemce automaticky stávají novými nájemci**. Tato změna nastává ze zákona, a není proto již třeba žádného dalšího schvalovacího úkonu ze strany pronajímatele. Za účelem zajištění právní jistoty pronajímatele byla nicméně do § 689 odst. 3 obč. zák. *Novelou OZ* doplněna

---

<sup>330</sup> Kutková, P., Zánik nájmu bytu, Praha 2010, s. 55, 56. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>331</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.8.2001, sp. zn. 28 Cdo 1307/2001

<sup>332</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1261/2004

<sup>333</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 12.3.2001, sp. zn. II. ÚS 544/ 2000

<sup>334</sup> Procházka A., Přechod nájmu bytu, Právní rozhledy, 2001, č. 7, s. 333 – 334



povinnost osob, na které nájem v důsledku smrti původního nájemce přešel, oznámit přechod nájmu bytu pronajímateli.<sup>335</sup> Tímto odpadly dřívější spekulace týkající se podmínek přechodu nájmu bytu, kdy část odborné veřejnosti tvrdila, že k přechodu nájmu dochází bez dalšího a není již k němu třeba žádného právního úkonu ze strany nových nájemců bytu,<sup>336</sup> a část byla naopak názoru, že přechod nájmu bytu by neměl být zcela automatickou záležitostí a noví nájemci by měli tuto skutečnost pronajímateli přinejmenším oznámit.<sup>337</sup> Dle mého názoru přispělo doplnění povinnosti oznámení přechodu nájmu bytu k právní jistotě pronajímatele, neboť v praxi si lze velmi dobře představit případy, kdy se pronajímatel o přechodu nájmu bytu na nové nájemce dozví až se signifikantním zpožděním a může tak snadno dojít k narušení ústavně zaručené ochrany jeho vlastnického práva.

Zemře-li jediný nájemce bytu a „*splňuje-li více osob podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně*“. Dle citovaného ustanovení § 706 odst. 3 obč. zák. se proto všechny tyto osoby stávají společnými nájemci bytu. Zvláštní postavení nicméně zákon přiznává dětem nájemce, na které přecházejí práva a povinnosti z nájmu přednostně. Žilo-li proto ke dni smrti v bytě s nájemcem jeho dítě, přechází nájem bytu po jeho smrti na něj. Ostatní osoby, byť by splňovaly kritéria uvedená v § 706 obč. zák., statut nájemce získat nemohou.<sup>338</sup>

Na tomto místě je třeba upozornit na to, že ochrana osob bydlících s nájemcem v době jeho úmrtí v bytě není ochranou absolutní. Účelem institutu přechodu nájmu bytu není vyřešení bytové situace těchto osob, které by se, nebýt úmrtí původního nájemce, pravděpodobně ani nájemci bytu nikdy nestaly. Cílem úpravy přechodu nájmu bytu je pouze zmírnit nepříznivou situaci, ve které se tyto osoby, jež s nájemcem pojily úzké vazby a jež se spolehly na možnost faktického bydlení v bytě, v důsledku jeho smrti ocitly a zabránit tak jejich vystěhování z bytu de facto „ze dne na den“. *Novelou OZ* bylo proto **pokračování nájmu s těmito osobami omezeno na maximálně 2 roky** od okamžiku přechodu nájmu. Jedná se o vcelku rozumnou dobu, po kterou již tyto osoby mají možnost v klidu vyřešit svou bytovou situaci, ať již dohodou s pronajímatelem ohledně dalšího trvání nájmu nebo

---

<sup>335</sup> Křeček S., Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb., Bulletin advokacie, 2011, č. 7-8, s. 22

<sup>336</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M., Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2080; Holub M., Fiala J., Borovský J., Občanský zákoník, Poznámkové vydání s judikaturou, 12. vydání, Linde Praha akciová společnost, 2006, s. 678

<sup>337</sup> Křeček S., Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007, Linde Praha akciová společnost, 2006, s. 55; Fiala J., Korecká V., Kurka V., Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.11.04, Linde Praha akciová společnost, 2005, s. 182; Máša D., Přechod nájmu bytu, aneb malá revoluce v nájemních vztazích, Právní rozhledy, 2005, č. 22, s. 830 – 834

<sup>338</sup> Křeček S., Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb., Bulletin advokacie, 2011, č. 7-8, s. 22

zajištěním své bytové potřeby jiným způsobem. Jedinou výjimku z této obecné dvouleté lhůty představuje tzv. **sociální klauzule** uvedená v § 706 odst. 2 obč. zák., která poskytuje vyšší ochranu dvěma vybraným skupinám osob. Jedná se o osoby starší 70 let a osoby nezletilé. Pro první skupinu zákonodárce vyloučil omezení trvání nájemního vztahu zcela. U osob starších 70 let proto nájem bytu, který na ně v důsledku úmrtí nájemce v souladu s § 706 odst. 1 obč. zák. přešel, po dvou letech od přechodu nájmu nezaniká a má tudíž povahu nájmu na dobu neurčitou. Jedinou možností, jak nájemní vztah s takovou osobou ukončit, je proto pro pronajímatele udělení řádné výpovědi z nájmu bytu. Pro druhou skupiny, tj. pro osoby, které nedosáhly v době přechodu nájmu věku 18 let, pak zákonodárce stanovil dvouletou ochrannou lhůtu od okamžiku, kdy zletilosti nabudou. Stane-li se proto nájemcem v důsledku přechodu nájmu taková osoba, dle § 706 odst. 2 obč. zák. „*skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.*“<sup>339</sup> Je otázkou, co měl zákonodárce na mysli oním dovětkem „*pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak*“. Je totiž zřejmé, že nový nájemce, na něhož nájem přešel, se s pronajímatelem na podmínkách trvání nájemního vztahu v důsledku zásady smluvní volnosti může dohodnou kdykoli a jakkoli. Pak by toto ustanovení bylo zcela nadbytečné. Měl-li by však zákonodárce předmětným dovětkem cílit na možnou dohodu mezi pronajímatelem a zemřelým nájemcem, bylo by ho dle mého názoru třeba vykládat pouze restriktivně tak, že maximální doba trvání nájemního vztahu po přechodu nájmu na nezletilce v jeho důsledku může být pouze prodloužena, nikoli však zkrácena, neboť zkrácení, popř. vyloučení přechodu nájmu bytu, by bylo v absolutním rozporu s ochrannou funkcí sociální klauzule.

Na závěr popisu stávajícího systému přechodu nájmu bytu v českém prostředí je pro úplnost třeba doplnit, že osoby, na které má nájem bytu v důsledku úmrtí nájemce ze zákona přejít, nejsou v žádném případě nuceny v nájemním vztahu setrvat proti vlastní vůli. Zákonodárce jim v § 706 odst. 4 obč. zák. umožňuje **nájem bytu odmítnout**, a to v prekluzivní lhůtě jednoho měsíce od smrti nájemce. Nájemní vztah pak končí okamžitě, tj. již okamžikem doručení písemného oznámení o odmítnutí pokračování v nájemním vztahu pronajímateli. Toto oznámení nemá charakter výpovědi ani odstoupení od smlouvy. Jedná se o zcela specifický samostatný institut.<sup>340</sup> Možnost jakkoli mimořádně ukončit nájemní vztah nicméně již zákonodárce neumožňuje pronajímateli, a to bez ohledu na jeho vůli pokračovat

---

<sup>339</sup> Zuklínová, M., Schödelbauerová P., Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, Linde Praha akciová společnost, 2012, s. 231, 232

<sup>340</sup> Selucká M., Nájem bytu po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb., Právní rozhledy, 2011, č. 22, s. 821

v nájemním vztahu s konkrétní novou osobou.

Pokud jde o úpravu přechodu nájmu bytu v důsledku smrti nájemce **v novém občanském zákoníku**, postačuje zčásti odkázat na výše uvedené, neboť úprava této singulární sukcese v nové české občanskoprávní normě byla téměř doslovně převzata z úpravy stávající. Takové paušální převzetí původní úpravy bylo umožněno především velkou *Novelou OZ* účinnou ke dni 1.11.2011, která příslušná ustanovení o přechodu nájmu bytu výrazně změnila a budoucí převzetí této úpravy do nové normy tak připravila. Jak již bylo uvedeno, liší se úprava v novém občanském zákoníku pouze zavedením možnosti přechodu nájmu bytu na nájemcova dědice. Dědici nicméně nastupují až podpůrně v okamžiku, kdy nájem bytu nepřejde na žádnou z osob uvedených v § 2279 NOZ (dnešní § 706 obč. zák.). Tomuto druhu přechodu nájmu bytu bude věnována pozornost později.

Na tomto místě se proto rovnou zaměřím na zákonný přechod nájmu bytu **v Německu**. Shora již bylo naznačeno, že se německá úprava tohoto institutu české právní úpravě významně podobá. Podobně jako český občanský zákoník v § 706 vymezuje i německé BGB v § 563 osoby, na něž nájem **po smrti jediného nájemce** ze zákona přechází, jakož i podmínky, za nichž tento přechod nastává. Na rozdíl od české právní úpravy, která umožňuje v případě výskytu více osob splňujících podmínky pro přechod nájmu bytu nástup do práv a povinností původního nájemce všem těmto osobám (nejedná-li se o děti nájemce), však německý občanský zákoník vymezuje striktní posloupnost, v jaké se konkrétní osoby žijící s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti mohou novými nájemci stát. Na prvním místě je v § 563 odst. 1 BGB uveden manžel či partner zemřelého nájemce. Na tyto osoby přechází nájem bytu přednostně. Manžel, resp. partner, je pak ve druhém odstavci předmětného ustanovení následován dětmi nájemce. Děti se nemohou stát nájemci v případě, že se novým nájemcem stal již manžel zemřelého. V případě partnera je však situace jiná, neboť děti se při přechodu nájmu bytu na partnera svého zemřelého rodiče stávají nájemci spolu s ním. Ostatní rodinní příslušníci žijící s nájemcem ve společné domácnosti jsou pak uvedeni na třetím místě. Ti přicházejí na řadu v případě, že se novým nájemcem nestal manžel ani partner. Pokud měl původní nájemce děti, jež s ním žily ve společné domácnosti, stávají se nicméně všichni společnými nájemci, tj. děti vedle ostatních rodinných příslušníků. Poslední uvedené pak platí přiměřeně také na jiné osoby žijící s nájemcem ve společné domácnosti dlouhodobě.<sup>341</sup>

Pokud jde o jediný předpoklad přechodu nájmu na výše uvedené osoby, tj. **existenci**

---

<sup>341</sup> Oetker, H., Maultzsch, F., Vertragliche Schuldverhältnisse, 3. vydání, Berlín, 2007, § 5 Rn. 229

**společné domácnosti**, je k tomuto přistupováno úplně stejným způsobem jako v České republice. Dle ustálené judikatury se má za to, že společná domácnost vybraných osob existuje tam, kde byt představuje středisko jejich životních a hospodářských zájmů. Ani v Německu se přitom nevyžaduje, aby osoby sdílející společnou domácnost zároveň na její vedení finančně přispívaly.<sup>342</sup>

Stejně jako český občanský zákoník, umožňuje také jeho německý protějšek osobám, které se v souladu s výše uvedeným staly po smrti nájemce automaticky novými nájemci bytu, ve lhůtě jednoho měsíce **pokračování nájmu bytu odmítnout**. Na rozdíl od české právní úpravy není v Německu pro tento právní úkon nových nájemců bytu vyžadována písemná forma. Teoreticky tak může být učiněno pouze ústně či konkludentně. Za účelem předejití budoucím sporům je však nájemcům vždy doporučováno doručit pronajímateli odmítnutí pokračování nájmu písemně.<sup>343</sup> Další nepatrnou odchylku od úpravy odmítnutí pokračování nájmu bytu dle českého ustanovení § 706 odst. 4 obč. zák. (nově § 2279 odst. 4 NOZ) představuje počátek běhu zákonné měsíční lhůty. Německé BGB totiž neváže tento okamžik na úmrtí nájemce, nýbrž na moment, kdy se dané osoby o smrti nájemce fakticky dozvěděly. Každému z potenciálních nových nájemců bytu přitom tato lhůta běží individuálně v návaznosti na nabytí vědomosti o této právní události.<sup>344</sup> Vzhledem k tomu, že se jako podmínka přechodu nájmu bytu na tyto osoby stanoví, že se musí jednat o osoby žijící s nájemcem v době jeho smrti ve společné domácnosti, bude se okamžik úmrtí nájemce a nabytí vědomosti těchto osob o jeho smrti v praxi zpravidla překrývat. Nikdy však nelze vyloučit takové situace, kdy se osoba, na kterou má nájem bytu přejít, například dočasně zdržuje v zahraničí, ať už z důvodu pracovní či soukromé cesty, a o smrti nájemce se tak dozví teprve po svém návratu, kdy už v důsledku uplynutí prekluzivní lhůty nebude mít možnost přechodu nájmu zabránit. Z toho důvodu považuji v tomto ohledu za vhodnější a rozumnější úpravu německou. Na druhou stranu česká úprava nemůže zavdat příčinu spekulacím o počátku běhu zákonné lhůty a předchází tak vleklým sporům ohledně účinného přechodu nájmu bytu, ve kterých by bylo třeba okamžik nabytí vědomosti nového nájemce o smrti nájemce původního složitě dokazovat.

Na rozdíl od české právní úpravy, která druhé straně nájemního vztahu po automatickém přechodu nájmu bytu v důsledku smrti nájemce neumožňuje se k této změně žádným

---

<sup>342</sup> Palandt, O., Bassenge, P., Bürgerliches Gesetzbuch, 70. vydání, Mnichov, 2011, § 563 Rn. 11

<sup>343</sup> Staudinger, J. von, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einföhrungsgesetz und Nebengesetzen, 12. vydání, Berlín, 2011, § 563 Rn. 38

<sup>344</sup> Emmerich, V., Sonnenschein, J., Miete, 10. vydání, Berlín, 2011, § 563, Rn. 19

způsobem vyjádřit, přiznává německý občanský zákoník v § 563 odst. 4 **pronajímateli právo mimořádně vypovědět nájemní vztah** při dodržení zákonné výpovědní lhůty. K učinění tohoto kroku má pronajímatel prostor do jednoho měsíce poté, co se dozvěděl, kdo z osob vypočtených v prvním odstavci předmětného ustanovení se s konečnou platností stal novým nájemcem bytu. Tato mimořádná výpověď může být dle zákona odůvodněna jedině vážným důvodem spočívajícím v osobě nového nájemce (pozn. něm. znění: „*Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.*“). Vážným důvodem mohou být dle judikatury například osobní rozpory mezi pronajímatelem a novým nájemcem, vlastnosti, povolání či životní styl nájemce, pro které lze důvodně předpokládat rušení domovního klidu z jeho strany, dále třeba jeho platební neschopnost, nemravný způsob života, alkoholismus, absence povolení k pobytu, apod. Jako důvod výpovědi se naopak nepřipouští argumentace nedostatečnou obsazeností bytu. Stane-li se několik osob společnými nájemci bytu, postačuje v souladu se striktně uplatňovanou zásadou nedělitelnosti práv a povinností společných nájemců, pokud důvod k udělení mimořádné výpovědi existuje pouze u jedné z nich. V takovém případě musí být výpověď udělena všem novým nájemcům.<sup>345</sup>

Výše popsaný § 563 odst. 4 BGB shledávám jako velmi praktický a užitečný. Dle mého názoru by pronajímatel neměl být v důsledku automatického přechodu nájmu bytu nucen akceptovat jakoukoli osobu vstupující do práv a povinností zemřelého nájemce, pokud skutečně existují vážné důvody, proč by v nájemním vztahu s takovou osobou nemělo být pokračováno. Předmětné ustanovení v Německu zčásti vyrovnává nerovné postavení stran nájemního vztahu, do kterého se v tomto případě výjimečně dostává pronajímatel. Na druhou stranu však s sebou nese i určité riziko zneužití práva výpovědi ze strany pronajímatelů. Je proto zásadní jeho znění vykládat zcela restriktivně a vždy pečlivě zkoumat okolnosti každého konkrétního případu. Implementace podobného ustanovení do české právní úpravy by dle mého názoru stála za zvážení.

K singulární sukcesi u bytových nájmu v Německu zbývá doplnit, jaký postup zákon předpokládá **v případě smrti jednoho ze společných nájemců bytu**. Tuto situaci blíže upravuje § 563a BGB. Na rozdíl od české právní úpravy, která v případě existence jakéhokoli společného nájemce předpokládá automatické pokračování nájmu s tímto zbylým nájemcem, je situace v Německu komplikovanější, neboť německý zákonodárce za určitých podmínek

---

<sup>345</sup> Herberger M., Martinek M., Juris Praxiskommentar BGB, 6. vydání, 2012, § 563 Rn. 22

dává vedle zbylých společných nájemců šanci na vstup do nájemního vztahu i osobám vypočteným v § 563 odst. 1 a 2 BGB, kteří se za normálních okolností stávají právními nástupci pouze v případě smrti výlučného nájemce. Primárně je třeba zkoumat, jakou povahu mají společní nájemci, kteří setrvávají po smrti jednoho z nich v nájemním vztahu s pronajímatelem. Jedná-li se výhradně o osoby jmenované v § 563 BGB, tj. o nájemcova manžela, partnera, děti, ostatní rodinné příslušníky žijící s nájemcem ve společné domácnosti nebo o další osoby žijící s ním ve společné domácnosti dlouhodobě, stanoví § 563a BGB, že nájem pokračuje s těmito zbylými společnými nájemci (pozn. něm. znění: „*Sind mehrere Personen im Sinne des § 563 gemeinsam Mieter, so wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern fortgesetzt.*“). Je-li však vedle těchto osob společným nájemcem osoba nespádající do výše uvedeného výčtu, tj. například osoba, která v bytě s nájemcem vůbec nebydlela, nebo osoba, která není v žádném příbuzenském vztahu k nájemci a v bytě nebydlela dlouhodobě, připouští se singulární sukcese dle podmínek uvedených v § 563 BGB u uvolněného podílu zemřelého nájemce. Vedle zbylých společných nájemců je tak umožněno vstoupit do nájemního vztahu i osobám, které s nájemcem fakticky sdílely společnou domácnost, nebyly nicméně oficiálními nájemci bytu.<sup>346</sup>

Jak již bylo uvedeno shora, mají všechny výše popsané případy relativního zániku nájmu bytu charakter tzv. *singulární sukcese*, tj. osoby, na něž nájem bytu v důsledku smrti nájemce přešel, resp. s nimiž je v nájemním vztahu pokračováno, **přebírají pouze základní práva a povinnosti z nájemního vztahu**, nikoli dílčí peněžité práva a povinnosti zemřelého nájemce jako například dlužné nájemné splatné do okamžiku smrti původního nájemce či jiné peněžité závazky vzniklé v souvislosti s výkonem jeho nájemního práva. Veškeré peněžité závazky a pohledávky přecházejí totiž ze zákona na dědice zemřelého nájemce.<sup>347</sup> Stejným způsobem funguje zákonné právní nástupnictví v případě smrti nájemce **v Německu**. Bez ohledu na to však německé BGB v § 563b odst. 1 stanoví, že noví nájemci, na něž nájem bytu dle § 563 přešel, či ostatní společní nájemci, s nimiž je dle § 563a v nájemním vztahu pokračováno, **ručí spolu s dědici nájemce za závazky nájemce vzniklé přede dnem jeho smrti** společně a nerozdílně. Ve vnitřním vztahu mezi těmito společnými ručiteli se pak má za to, že dědic nájemce ručí sám (pozn. něm. znění: „*Die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, haften neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als*

---

<sup>346</sup> Emmerich, V., Sonnenschein, J., *Miete*, 10. vydání, Berlín, 2011, § 563a, Rn. 2, 3

<sup>347</sup> Fiala J., Korecká V., Kurka V., *Vlastnictví a nájem bytů*, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1.11.04, Linde Praha akciová společnost, 2005, s. 180 - 181

*Gesamtschuldner. Im Verhältnis zu diesen Personen haftet der Erbe allein, soweit nichts anderes bestimmt ist.*“).<sup>348</sup> Předmětné ustanovení může mít dle mého názoru pro pronajímatele zcela zásadní význam v případě, kdy se dlouhou dobu nedaří zjistit, kdo je nájemcovým dědicem, a současně například hrozí promlčení pronajímatelových pohledávek z nájemního vztahu. Díky § 563b odst. 1 BGB se pronajímatel v takové situaci může obrátit na nové, resp. zbylé společné nájemce, kteří mají v roli ručitelů povinnost jeho pohledávky uhradit a sami se poté mohou vypořádat s dědicem nájemce prostřednictvím regresního nároku. Jedná se tedy o určitou formu ochrany pronajímatele, který by neměl utrpět tím, že osoba, s níž původně vstoupil do nájemního vztahu, zemřela. Je však otázkou, zda předmětné ustanovení nezatěžuje nepřiměřeně právě osoby, na něž nájem ze zákona přešel, neboť vždy existuje riziko, že regresní pohledávka těchto osob zůstane neuspokojena, ať už v důsledku nemajetnosti dědice nebo například následkem toho, že se dědice nepodaří dohledat a pohledávku proto nebude u koho uplatnit. Jak je zřejmé z druhé věty § 2282 NOZ, výše popsaným ustanovením se částečně nechal inspirovat i český zákonodárce při tvorbě nového českého občanskoprávního kodexu, s tím rozdílem, že k úhradě dluhů nájemce zavázal všechny osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, společně s dědicem.

Podobně český zákonodárce vycházel i z dalších dvou odstavců § 563b BGB, jejichž znění bylo do nového občanského zákoníku převzato téměř doslovně. Druhý odstavec § 563b BGB se týká případu, kdy zemřelý nájemce uhradil nájemné za užívání bytu předem. Osobám, na které nájem po jeho smrti přešel nebo se kterými je v nájmu pokračováno, ukládá, aby dědici nájemce **vydaly vše, co takovým zaplacením ušetřily nebo co nabyly** (pozn. něm. znění: *„Hat der Mieter die Miete für einen nach seinem Tod liegenden Zeitraum im Voraus entrichtet, sind die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung der Miete ersparen oder erlangen.“*). Ekvivalentem tohoto ustanovení je § 2281 odst. 2 NOZ. Třetí odstavec § 563b BGB pak umožňuje pronajímateli požadovat v návaznosti na přechod nájmu bytu po nových, resp. zbylých společných nájemcích, **složení jistoty**, pokud zemřelý nájemce tuto jistotu nesložil (pozn. něm. znění: *„Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten*

---

<sup>348</sup> Emmerich, V., Sonnenschein, J., Miete, 10. vydání, Berlín, 2011, § 563b, Rn. 1 - 3

*sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, nach Maßgabe des § 551 eine Sicherheitsleistung verlangen.*“). Ekvivalentem tohoto ustanovení je § 2281 odst. 1 NOZ.

#### 4.1.2. Přejed nájmú bytu na nájemcovy dědice

Jak již bylo zmíněno v úvodu tohoto oddílu věnovanému relativním způsobům zániku nájmú bytu, stal se německý občanský zákoník vzorem i pro zavedení zcela nového druhu singulární sukcese do českého bytového práva - přechodu nájmú bytu na nájemcovy dědice. Stejně jako v Německu přicházejí nicméně dědicové v souladu s § 2282 nové české občanskoprávní normy na řadu teprve v okamžiku, kdy nájem bytu nepřejde na osoby vypočtené v § 2279 NOZ žijící s nájemcem ve společné domácnosti, jež mají přednostní právo na vstup do práv a povinností z nájemního vztahu. Funkce tohoto institutu je proto spíše podpůrná a dá se očekávat, že jeho využití v praxi nebude, stejně jako v Německu, tak frekventované. Na německou předlohu odkazuje i důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku. Ta zároveň uvádí důvody, které zákonodárce k jejímu převzetí vedly. Jedním z nich je vznik řady nejasných situací, které přináší absolutní skončení nájmú bytu v důsledku neexistence osob, na něž by nájem bytu po smrti nájemce mohl přejít. V bytě totiž na jednu stranu mohou často i dlouhou dobu zůstat nájemcovy osobní věci, na stranu druhou však již pronajímatel od okamžiku nájemcovy smrti nemá právo na placení nájemného. Dostává se tak do zcela patové situace, kdy bez svého přičinění přichází o příjmy z pronájmu, aniž by tomu mohl novým pronajmutím bytu zabránit.<sup>349</sup>

Přejed nájmú bytu na nájemcovy dědice upravuje **německé BGB** v § 564. Ten předpokládá pokračování nájemního vztahu s nájemcovými dědici pro případ, že do nájemního vztahu nevstoupí žádná z osob uvedených v § 563 BGB nebo že v nájmú není pokračováno s žádnou z osob dle § 563a BGB (pozn. něm. znění: „*Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 563a fortgesetzt, so wird es mit dem Erben fortgesetzt.*“). Hned druhá věta stejného ustanovení pak nabízí oběma stranám nájemního vztahu možnost vyvázat se z takto obnoveného nájmú prostřednictvím **mimořádné výpovědi** se zákonnou výpovědní lhůtou, k níž se mohou uchýlit nejpozději do jednoho měsíce od okamžiku, kdy se dozvěděly o smrti nájemce a o tom, že nikdo další nevstoupil do nájemního vztahu ani v tomto vztahu

---

<sup>349</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, konsolidovaná verze, <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf> (stav ke dni 30.11.2013), s. 506



nepokračuje (pozn. něm. znění: „*In diesem Fall ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind.*“). Takové ustanovení považují za zcela rozumné a logické, neboť nájemní vztah k bytu je vztahem svým způsobem velmi specifickým. Rozhodnutí pronajímatele přenechat byt k užívání určité osobě totiž často závisí nejen na faktorech finančních, ale i na osobních sympatiích k vybranému nájemci. Také nájemce ovlivňuje při výběru alternativ k uspokojení jeho bytové potřeby více faktorů – např. velikost bytu, jeho poloha, vybavení, apod. Může proto snadno dojít k tomu, že pronajímatel nebude mít zájem na pokračování v nájemním vztahu s osobou, která je nájemcovým dědicem. Ještě pravděpodobnější je pak situace, kdy pokračování nájmu nebude z důvodu absence bytové potřeby vyhovovat dědici nájemce. K vyřešení těchto situací slouží výše popsaná mimořádná výpověď z nájmu bytu, která nemusí být nijak odůvodněna.<sup>350</sup>

**Nový český občanský zákoník** také umožňuje po německém vzoru v § 2283 vyvázání se z nájemního vztahu skrze **mimořádnou výpověď bez uvedení důvodu** s výpovědní lhůtou v délce dvou měsíců. Český zákonodárce byl však poněkud benevolentnější při stanovování subjektivní lhůty, ve které mají strany možnost mimořádnou výpověď využít. Ta činí v nové české právní úpravě celé tři měsíce. U pronajímatele je navázána na vědomí o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na členy nájemcovy domácnosti a zároveň o tom, kdo se stal nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost. Tento přístup považují za vhodnější než výše popsaný německý, neboť zásadní pro pronajímatele je právě informace o tom, kdo se stal dědicem a má pokračovat v nájemním vztahu namísto původního nájemce. U nájemce je pak počátek tříměsíční subjektivní lhůty pro podání výpovědi odvozen, podobně jako v Německu, od vědomí o smrti nájemce, o jeho dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti. Možnost nájemce mimořádně vypovědět nájem bytu je navíc omezena maximální objektivní lhůtou v délce šesti měsíců od smrti původního nájemce.

Při tvorbě nového českého občanského zákoníku myslel zákonodárce i na případ, kdy se dědice nájemce nedaří delší dobu dohledat. Aby pronajímatele neudržel v neustálé nejistotě ohledně pokračování nájemního vztahu, přiznává mu v § 2284 právo vyklidit byt a uložit věci z bytu na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele. Nepřevezme-li si pak nájemcův dědic věci bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel

---

<sup>350</sup> Palandt, O., Bassenge, P., Bürgerliches Gesetzbuch, 70. vydání, Mnichov, 2011, § 564 Rn. 1

na dědicův účet vhodným způsobem prodat. Zákon stanoví, že **nájem bytu v tomto případě zaniká již vyklizením bytu**, provedeném pronajímatelem.

Na závěr kapitoly věnované přechodu nájmu bytu po smrti nájemce je vhodné zmínit, že v důsledku *Novely OZ* odpadlo přiměřené použití tohoto institutu na případy tzv. **trvalého opuštění společné domácnosti** při smrti výlučného nájemce bytu. Přiměřená aplikace ustanovení o přechodu nájmu bytu tak nadále přichází v úvahu pouze u společného nájmu bytu, kde se nájem bytu v důsledku trvalého opuštění společné domácnosti de facto jen zužuje na ostatní společné nájemce.<sup>351</sup> Nový občanský zákoník pak s institutem přechodu nájmu bytu v důsledku opuštění společné domácnosti již nadále vůbec nepočítá.

Poslední poznámka k výše popsanému druhu relativního zániku nájmu bytu se rovněž týká jeho aplikace. Je totiž třeba upozornit na to, že ustanovení o přechodu nájmu bytu nelze dle § 709 obč. zák., resp. § 2301 NOZ, použít u speciálního druhu nájmu – u tzv. bytů zvláštního určení, tj. bytů určených pro ubytování osob se zdravotním postižením.

## 4.2. Změna vlastnického práva k bytu či domu

Po detailním popisu relativního zániku nájmu bytu na straně nájemce bude v této kapitole věnována pozornost změně na druhé straně nájemního vztahu, tj. na straně pronajímatele. Pokud jde o **stávající právní úpravu**, je tato změna v subjektech nájemního vztahu upravena pouze v obecných ustanoveních o nájmu, konkrétně v § 680 odst. 2, dle něhož v případě „*změny vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele (...)*“. Stejně jako v případě nájemce se tedy i zde jedná o zvláštní druh právního nástupnictví (sukcese), na jehož základě **dochází k přechodu nájemního vztahu přímo ze zákona**, aniž by bylo třeba uzavírat s nájemcem novou nájemní smlouvu. Ten, na nějž přešlo vlastnické právo k bytu či domu, ve kterém se byt nachází, přebírá spolu s vlastnictvím i nájemní vztahy s tímto bytem či domem spojené. Nový vlastník vstupuje do nájemního vztahu ve stavu, v jakém se k okamžiku nabytí vlastnictví nachází, a přebírá ho se všemi jeho základními atributy, tj. zejména předmětem nájmu a právy a povinnostmi subjektů. Stejně jako u změny na straně nájemce, i zde platí, že na pronajímatele **nepřechází peněžité pohledávky a dluhy původního pronajímatele**. Výše uvedené potvrdil i Nejvyšší soud, který například v rozsudku ze dne 10.9.2002 sp. zn. 28 Cdo 1427/2002 vyslovil, že „*povinnost nahradit*

---

<sup>351</sup> Selucká M., Nájem bytu po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb., Právní rozhledy, 2011, č. 22, s. 820

*uživateli bytu náklady, které vynaložil na jeho zhodnocení, má výlučně původní pronajímatel. Na dalšího nabyvatele domu tato povinnost ze zákona nepřechází.*<sup>352</sup>

K **postavení nájemce** se Nejvyšší soud vyjádřil v rozsudku ze dne 30.10.2002, sp. zn. 25 Cdo 136/2001. Dle jeho názoru „*se se změnou vlastníka domu na právu nájemce užívat předmět nájmu za podmínek sjednaných v nájemní smlouvě ani na jeho povinnostech plnit nájemné sjednané v nájemní smlouvě nic nemění.*“ Tento závěr je nepochybně správný. Je rovněž v souladu s podstatou relativního zániku nájmu bytu, jež je příčinou ukončení nájmu pouze na jedné straně nájemního vztahu, v tomto případě na straně pronajímatele. Na právní postavení nájemce by proto tato skutečnost neměla mít žádný vliv. Faktický stav je však často odlišný. Nový pronajímatel se může nacházet v jiné bytové situaci než pronajímatel původní a může potřebovat byt pro sebe, pro jinou osobu nebo třeba pro svého pracovníka. Bude pak zřejmě uplatňovat některý z výpovědních důvodů, jež se mu v § 711a obč. zák. pro tyto případy nabízí. V praxi se proto může snadno stát, že na změnu osoby pronajímatele doplatí ve výsledku stejně nájemci.<sup>353</sup>

Rovněž v **novém občanském zákoníku** je třeba při změně vlastnictví k bytu či domu vycházet z obecných ustanovení o nájmu, konkrétně z § 2221 a násl. První odstavec jmenovaného ustanovení předpokládá, podobně jako úprava stávající, automatický přechod práv a povinností z nájemního vztahu na nového vlastníka. Na první pohled se proto v úpravě přechodu nájmu bytu v důsledku změny vlastnického práva k bytu příliš nemění. Nová právní úprava nicméně přináší ve druhém odstavci tohoto ustanovení důležitý korektiv, dle něhož **nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví**, s výjimkou ujednání, o kterých nový vlastník při nabytí vlastnického práva věděl. Nadále tak nebude pronajímatel zavázán k plnění speciálních povinností, které si původní pronajímatel a nájemce dohodli a ke kterým se například původní pronajímatel zavázal ze zvláštních důvodů nebo pro zvláštní vztah k nájemci. Jak bylo uvedeno, těmito povinnostmi nicméně nový vlastník nebude vázán jen pro případ, že se o nich předem nedozví. V dalším zůstává nová právní úprava stejná jako úprava stávající. § 2222 odst. 2 NOZ sice obecně přiznává všem novým vlastníkům možnost vypovědět nájem z důvodu, že neměli při nabytí vlastnického práva povědomí o existenci nájemního vztahu, toto ustanovení se však dle § 2224 NOZ neuplatní v případě nájmu bytu. I nadále je tak v důsledku změny vlastnického práva oprávněn vypovědět nájem pouze nájemce, kterému dle § 2231 NOZ

---

<sup>352</sup> Kutková, P., Zánik nájmu bytu, Praha 2010, s. 64, 65. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

<sup>353</sup> Ibid., s. 65.

přísluší obecné právo vypovědět jakýkoli nájemní vztah s tříměsíční výpovědní lhůtou bez uvedení důvodů.<sup>354</sup>

Pokud jde o **německou právní úpravu** změny v nájemním vztahu na straně pronajímatele, spočívá tato na stejných principech jako úprava česká. Základní zásada, která se při změně vlastnictví k bytu v německém právu prosazuje, je tzv. zásada *Kauf bricht nicht Miete*, v překladu doslova *koupě neprolamuje nájem*, kterou je uvozen i samotný § 566 BGB upravující tento institut. Ten stanoví, že v případě zcizení bytu pronajímatelem třetí osobě po přenechání bytu nájemci nastupuje nabyvatel namísto pronajímatele do všech jeho práv a povinností vzniklých po dobu trvání jeho vlastnictví z nájemního poměru (pozn. něm. znění: „*Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.*“). Stejně jako v českém prostředí tedy platí, že změnou vlastnického práva k bytu nabyvatel v zásadě vstupuje do všech práv a povinností původního vlastníka a není tak již z jeho strany třeba uzavření nové nájemní smlouvy. Rozhodným okamžikem pro přechod práv a povinností na nového nabyvatele je okamžik převodu vlastnictví, tj. zápis nového vlastníka do katastru nemovitostí. Od tohoto okamžiku je nabyvatel vázán všemi povinnostmi vyplývajícími z nájemní smlouvy. Nájemce se proti němu může platně domáhat i splnění povinností, které sahají až k původnímu pronajímateli, jako například zajištění vlastností bytu předpokládaných v nájemní smlouvě. Naopak **majetková práva a nároky původního pronajímatele vzniklá před tímto rozhodným dnem zůstávají původnímu vlastníkovi** a nový vlastník je může u nájemce uplatňovat pouze v případě, že mu byla ze strany původního vlastníka platně postoupena.<sup>355</sup> Výše uvedené se týká například dlužného nájemného, se kterým je nájemce v prodlení v okamžiku přechodu vlastnictví na nového pronajímatele.<sup>356</sup>

Německý občanský zákoník nadto velmi detailně popisuje platnost případných ujednání mezi původním pronajímatelem a nájemcem týkajících se budoucích úhrad nájemného (např. dohod o posečkání s platbou či slevou na nájemném), jakož i **využití úhrad nájemného poukázaných původnímu pronajímateli v předstihu**. Dle § 566b BGB v případě, že pronajímatel před převodem vlastnictví disponoval platbami na nájemném, vztahujícími se na období po tomto převodu, je taková dispozice platná, pokud se uhrazené

---

<sup>354</sup> Zuklínová, M., Schödelbauerová P., Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, Linde Praha akciová společnost, 2012, s. 85 - 87

<sup>355</sup> Palandt, O., Bassenge, P., Bürgerliches Gesetzbuch, 70. vydání, Mnichov, 2011, § 566 Rn. 15 - 18

<sup>356</sup> LG Berlin, Grundeigentum 2005, 487

nájemné vztahuje na kalendářní měsíc, ve kterém k převodu došlo. To samé platí jestliže vlastnictví k bytu přejde po 15. dni daného měsíce ohledně plateb poukázaných předem na další kalendářní měsíc (pozn. něm. znění: „*Hat der Vermieter vor dem Übergang des Eigentums über die Miete verfügt, die auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfällt, so ist die Verfügung wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den zur Zeit des Eigentumsübergangs laufenden Kalendermonat bezieht. Geht das Eigentum nach dem 15. Tag des Monats über, so ist die Verfügung auch wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den folgenden Kalendermonat bezieht.*“). Předmětné ustanovení slouží k předejití nejasnostem ohledně uhrazeného nájemného pro případ, kdy k převodu vlastnictví dojde jindy než k prvnímu dni měsíce. Ohledně **dohod mezi původním pronajímatelem a nájemcem týkajících se úhrad nájemného** pak německý občanský zákoník v § 566c stanoví, že je lze ve vztahu k nabyvateli uplatnit pouze v průběhu kalendářního měsíce, ve kterém se nájemce o převodu vlastnictví dozvěděl, a v případě, že se o převodu vlastnictví dozví po 15. dni měsíce, ještě v průběhu kalendářního měsíce následujícího (pozn. něm. znění: „*Ein Rechtsgeschäft, das zwischen dem Mieter und dem Vermieter über die Mietforderung vorgenommen wird, insbesondere die Entrichtung der Miete, ist dem Erwerber gegenüber wirksam, soweit es sich nicht auf die Miete für eine spätere Zeit als den Kalendermonat bezieht, in welchem der Mieter von dem Übergang des Eigentums Kenntnis erlangt. Erlangt der Mieter die Kenntnis nach dem 15. Tag des Monats, so ist das Rechtsgeschäft auch wirksam, soweit es sich auf die Miete für den folgenden Kalendermonat bezieht.*“).<sup>357</sup> Jedná se tedy o určité prolomení zásady, že majetková práva z nájemního vztahu nejsou ze strany nabyvatele bytu přebírána, a to ve prospěch nájemce bytu, kterému je poskytnuta určitá ochranná doba za účelem přizpůsobení se této změně.

Na závěr kapitoly věnované změně v subjektech na straně pronajímatele zbývá přiblížit specifický institut německého nájemního práva české právní úpravě neznámý, který je upraven ve druhém odstavci § 566 BGB. Jde o **zákonné ručení původního vlastníka** za závazky z nájemního vztahu přebírané nabyvatelem (pozn. něm. znění: „*Erfüllt der Erwerber die Pflichten nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis zum ersten Termin kündigt, zu dem die Kündigung zulässig ist.*“). Jak vyplývá

---

<sup>357</sup> Gursky, K.-H., Schuldrecht, Besonderer Teil, 5. vydání, Heidelberg, 2005, s. 85, 86

ze znění výše uvedeného ustanovení, trvá ručení ze strany původního vlastníka pouze do okamžiku, kdy se nájemce o převodu vlastnictví dozví. Tento institut proto nemá v praxi velkého uplatnění. Zajímavým se nicméně může stát v případě, že nájemce v důsledku převodu vlastnictví k pronajatému bytu nájem vypoví, neboť poté se osvobození původního vlastníka od ručitelského závazku neuplatní. Předmětné ustanovení by mělo přimět pronajímatele k přijetí určité míry zodpovědnosti za výběr osoby, na kterou se bez ohledu na existenci nájemního vztahu rozhodne byt převést.<sup>358</sup> Podobná úprava by možná stála za zvážení i v českém prostředí.

---

<sup>358</sup> Herberger M., Martinek M., *Juris Praxiskommentar BGB*, 6. vydání, 2012, § 566 Rn. 37, 38

## Závěr

Cílem této práce bylo poskytnout pokud možno komplexní pohled na českou a německou právní úpravu zániku nájmu bytu, srovnat jednotlivé způsoby ukončení nájmu bytu, které právní řády těchto zemí stranám nájemního vztahu nabízejí, vyzdvihnout klady a zápory obou právních úprav a srovnat je mezi sebou navzájem. Je třeba přiznat, že na rozdíl od německé právní úpravy nájmu bytu, která je v čase poměrně stabilní a doznala větších změn naposledy v důsledku reformy nájemního práva z roku 2001, je situace v českém prostředí poněkud komplikovanější. S blížícím se koncem roku 2013 se totiž v České republice rovněž neodvratně blíží odbornou veřejností tolik obávaný nástup účinnosti nového občanského zákoníku - normy, která se zásadním způsobem dotkne snad všech oblastí soukromého práva, nájemní právo nevyjímaje. Nacházíme se proto v situaci, kdy nájemní vztahy sice aktuálně stále ještě podléhají úpravě zákona č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů, přetrvávajícího v nesčetněkrát novelizované podobě z dob minulých, na dveře však již klepe nová právní úprava, přinášející rovněž zcela zásadní novelizaci českého bytového práva. Navíc právě nájemní vztahy jsou dle přechodných ustanovení tohoto nového kodexu soukromého práva jednou z mála výjimek, u kterých se nová pravidla prosadí vskutku okamžitě, tj. novou právní úpravou se budou od 1.1.2014 řídit nejen nájemní vztahy vzniklé po tomto datu, ale i nájemní vztahy založené za účinnosti staré, tj. stávající právní úpravy. To neplatí pouze pro vznik nájmu a práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti nové právní úpravy, které se budou i nadále posuzovat podle stávajících právních předpisů. Je tedy více než zřejmé, že počínaje 1.1.2014 bude také třeba u všech nájmu v případě jejich zániku výhradně aplikovat ustanovení nové právní úpravy. Z toho důvodu byla v této práci nastupující nové české právní úpravě věnována nemalá pozornost.

Pokud jde o charakter těchto tří právních úprav, tj. právní úpravy německé, stávající a budoucí právní úpravy české, ve vztahu k ustanovením o zániku nájmu bytu, je zde velmi patrná tendence českého zákonodárce přiblížit se skrze novou českou právní úpravu úpravě německé, která i dle komentáře samotného zákonodárce v důvodové zprávě k novému občanskému zákoníku posloužila jako zcela zásadní předloha pro tvorbu nových pravidel českého bytového práva. Srovnání s touto zahraniční právní úpravou se proto přímo nabízí. Zajímavá je nicméně i komparace stávajících českých právních předpisů bytového práva s jejich německým ekvivalentem, a to především pro významné odlišnosti, kterými se obě

právní úpravy vyznačují.

Pokud bych měla několika slovy charakterizovat jednotlivé komparované právní úpravy, vyzdvihla bych jejich následující typické vlastnosti: (i) stávající úprava česká – formálnost a ochránářský charakter ve vztahu k nájemci, (ii) nová česká právní úprava – neformálnost a posílení pozice pronajímatele, (iii) německá úprava – detailnost, propracovanost a vyrovnanost pozice nájemce a pronajímatele.

Co se týče jmenovaných vlastností stávající právní úpravy, projevují se tyto existencí řady institutů poskytujících velmi silnou ochranu nájemci jako slabší straně nájemního vztahu. Příkladem lze jmenovat omezení výpovědních důvodů pronajímatele jejich taxativním zákonným výčtem, potřebu přivolení soudu k výpovědi v případě výpovědních důvodů tzv. *nedeliktních*, spočívajících v potřebě na straně pronajímatele, povinnost pronajímatele zajistit nájemci ve vybraných případech bytovou náhradu v návaznosti na skončení nájmu bytu výpovědí, absenci možnosti okamžitě ukončit nájemní vztah apod. Stávající právní úprava se rovněž obecně, tj. nejen v nájemních vztazích, vyznačuje značným formalistickým přístupem, tj. například striktními požadavky na formu právních úkonů, splnění předepsaných zákonných náležitostí těchto právních úkonů, striktní dodržování lhůt či upřednostňováním absolutní neplatnosti právních úkonů před neplatností relativní. Nutno však podotknout, že ne vždy musí být tato formálnost právě ku prospěchu chráněné slabší strany nájemního vztahu. Například striktní požadavek písemné formy nájemní smlouvy může v případě její absence a zneužití této skutečnosti ze strany vlastníka bytu pro nájemce v praxi znamenat nutnost vystěhování z bytu *de facto* ze dne na den.

V porovnání s tím již nová právní úprava na ochranu nájemců pro takové případy pamatuje a znemožňuje pronajímatelům namítat vůči nájemcům neplatnost smlouvy pouze pro nedostatek formy. Tím připustila i existenci nájemních vztahů faktických, které jsou například v Německu záležitostí ne zcela výjimečnou. Německý občanský zákoník totiž písemnou formu nájemní smlouvy obecně nepředepisuje, ale pro nájemní smlouvy uzavřené na dobu delší než jeden rok automaticky předpokládá sjednání nájmu na dobu neurčitou a ztěžuje tak pronajímatelům jejich výchozí pozici pro případ ukončení nájmu bytu. Dle mého názoru je formálnost a ochránářská funkce stávající právní úpravy ne zcela přiměřená a zatěžuje pronajímatele mnohdy neadekvátně. Je rovněž velmi nepružná a neumožňuje reagovat na aktuální společenské potřeby. Například stále ještě obsahuje v § 711 odst. 2 obč. zák. výpovědní důvody zavedené v době regulace nájemného, tj. výpověď pro existenci dvou a více bytů, výpověď pro neužívání bytu bez vážných důvodů nebo užívání bytu jen občas.

V tomto ohledu přináší nová česká právní úprava výraznou změnu a posílení pozice



pronajímatele. Počítá s demonstrativním výčtem výpovědních důvodů doplněným o generální klauzuli, která sdružuje ostatní oprávněné výpovědní důvody zákonodárcem výslovně neuvedené, zavádí možnost okamžité výpovědi z nájmu bytu a ruší institut bytových náhrad. K právní jistotě pronajímatele přispívá rovněž možnost přechodu nájmu bytu na nájemcova dědice či právo pronajímatele jednostranně ukončit nájem bytu jeho vyklizením, nepodaří-li se dědice nájemce, který by pokračoval v nájmu bytu, dohledat v zákonné šestiměsíční lhůtě.

Ne všechny změny zavedené novým občanským zákoníkem lze však vnímat pozitivně. Za významné ohrožení právní jistoty nájemců a narušení základní zásady jejich ochrany jako slabší strany nájemního vztahu například považují znovuzavedení zásady automatického obnovování nájmu bytu uzavřeného na dobu určitou, u něhož byla navíc doba, během které může pronajímatel automatickému prodloužení nájmu bytu zabránit, prodloužena z jednoho na celé tři měsíce. Nová úprava tak nájemce po skončení nájemního vztahu uvrhá do čtvrtletní fáze vyčkávání, zda se pronajímatel v této lhůtě nerozhodne pokračující nájemní vztah z nějakého důvodu ukončit, například proto, že našel na jeho místo lukrativnějšího zájemce. Nájemce tak zůstává dlouho v nejistotě ohledně jeho bytové situace. Za nepříliš šťastné považují rovněž nové ustanovení § 2287 NOZ, které omezuje nájemce v možnosti vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou pouze na případy, kdy se změni okolnosti, z nichž strany při uzavírání nájemní smlouvy vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Lze totiž očekávat, že uvedené ustanovení bude v praxi způsobovat nemalé komplikace, a to přinejmenším do té doby, než judikatura nabídne dostatek vodítek pro interpretaci neurčitě vymezeného pojmu *změny okolností*.

Nepochybným přínosem nové české právní úpravy je na druhou stranu překonání přílišné formálnosti a rigidnosti úpravy stávající. Nový občanský zákoník je obecně více otevřen smluvním ujednáním stran, svěřuje účastníkům občanskoprávních vztahů více starostí o jejich práva, mimo jiné i prostřednictvím rozšíření případů relativní neplatnosti právních úkonů preferované napříště před neplatností absolutní, a klade větší důraz na faktické uspořádání právních vztahů. U nájmu bytu se tento trend projevuje například skrze již zmiňovaný faktický vznik nájemního vztahu při absenci písemné nájemní smlouvy či možnost vydržení nájmu po třech letech řádného užívání bytu. Poslední příklad ukazuje, že nový český kodex soukromého práva nepřináší pouze jednostranné změny za účelem posílení pozice pronajímatele, nýbrž přiznává i jisté výhody druhé straně, tj. nájemcům. Dalším zajímavým ustanovením upevňujícím pozici nájemce je například nová možnost zápisu vkladu nájemního práva k bytu do katastru nemovitostí. Otázkou zůstává, zda tato alternativa bude ze strany pronajímatelů bytů kvitována.

Pokud jde o výše popisovanou problematiku ukončení nájmu bytu na dobu určitou, vyrovnal se s ní dle mého názoru nejlépe německý zákonodárce. Na rozdíl od obou právních úprav českých neumožňuje výpověď u tohoto typu nájmu ani jedné smluvní straně. Zároveň však předepisuje striktní pravidla pro uzavírání nájemních smluv na dobu určitou, dle kterých musí pronajímatelé po uplynutí sjednané doby využít byt k některému z účelů předpokládaných zákonem a vybraný účel nájemci oznámit již při uzavírání nájemní smlouvy. Tato pravidla pak doplňuje detailním popisem situací, které mohou v době skončení nájmu nastat, a případných nároků nájemce na další pokračování nájemního vztahu s nimi spojených. Tato úprava dle mého názoru plní důležitou ochrannou funkci ve vztahu k nájemcům jako slabší straně nájemního vztahu a zaručuje jim právní jistotu, kterou by nájem na dobu určitou měl poskytovat.

Nejen ve výše uvedeném případě, nýbrž obecně lze říci, že německý systém zániku nájmu bytu je systémem velmi detailně upraveným a propracovaným. To platí například o úpravě okamžité výpovědi z nájmu bytu, o pravidlech přechodu nájmu bytu po smrti nájemce či změně pronajímatele v důsledku převodu vlastnictví k bytu. Zároveň však tato úprava poskytuje určitý prostor pro zohlednění specifík jednotlivých případů, například skrze demonstrativní výčet výpovědních důvodů a možnost podřadit další oprávněné důvody pro výpověď z nájmu bytu pod obecné ustanovení generální klauzule nebo možnost zohlednění tíživé situace nájemce při podání odporu proti udělené výpovědi z nájmu bytu a požadavku na pokračování nájemního vztahu dle § 574 BGB. To dle mého názoru přispívá k celkové vyváženosti německého systému zániku nájmu bytu, který sice primárně přiznává pronajímateli poměrně silnou pozici, nezanedbává však na druhou stranu důležitou ochranu nájemce jako slabší strany nájemního vztahu. Čerpání inspirace českého zákonodárce v této zahraniční právní úpravě proto považuji za správnou volbu. Zda se však zavedené instituty německého nájemního práva osvědčí i v českém prostředí, ukáže až praxe. Dle mého názoru by bylo nicméně velmi žádoucí, aby německá úprava nezůstala předlohou pouze v rovině tvorby práva, nýbrž i v rovině jeho aplikace, a aby se české soudy při rozhodování podle nové české právní úpravy poučily praxí soudů německých. Bude mi potěšením, když se jim podnětem pro takový postup stane právě tato rigorózní práce.

## Seznam použitých zkratek

- **AG** – *Amtsgericht*, německý okresní soud
- **BGB** – *Bürgerliches Gesetzbuch*, německý občanský zákoník
- **BGH** – *Bundesgerichtshof*, německý Nejvyšší soud
- **BGHZ** - *Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen*, německá sbírka rozhodnutí Nejvyššího soudu v civilních věcech
- **BVerfG** – *Bundesverfassungsgericht*, německý Ústavní soud
- **DWW** - *Deutsche Wohnungswirtschaft*, německý odborný časopis
- **ins. zák.** – Zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (Insolvenční zákon), zákon č. 182/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- **LG** – *Landgericht*, německý zemský soud
- **MDR** - *Monatsschrift für Deutsches Recht*, německý odborný časopis
- **MM** - *Mietermagazin*, německý odborný časopis
- **NJW** – *Neue Juristische Wochenzeitschrift*, německý odborný časopis
- **NOZ** – Nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
- **NZM** - *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht*, německý odborný časopis
- **obč. zák.** – Občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- **OLG** – *Oberlandesgericht*, německý vrchní zemský soud
- **o.s.ř.** – Občanský soudní řád, zákon č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- **stav. zák.** – Zákon o územním plánování a stavebním řádu, z. č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- **vyvl. zák.** – Zákon o vyvlastnění, zákon č. 184/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- **WM** - *Wohnungswirtschaft und Mietrecht*, německý odborný časopis
- **WuM** - *Wohnungswirtschaft und Mietrecht*, německý odborný časopis
- **ZMR** - *Zeitschrift für Miet- und Raumrecht*, německý odborný časopis
- **ZPO** – *Zivilgesetzbuch*, německý občanský soudní řád

# Seznam použité literatury

## *České zdroje*

### *Odborné publikace:*

- **Balák F., Korecká V., Vojtek P.**, Občanský zákoník s judikaturou a souvisejícími předpisy, Praha: C.H.Beck, 2006
- **Drápal L., Bureš J. a kol.**, Občanský soudní řád: komentář, Praha: C.H.Beck, 2009
- **Dejlová H., Zánik nájmu bytu**, 3. vydání, Praha: C.H.Beck, 2005
- **Fiala J., Korecká V., Kurka V.**, Vlastnictví a nájem bytů, 3. aktualizované vydání podle stavu k 1. 11. 04, Linde Praha akciová společnost, 2005
- **Holub M., Fiala J., Borovský J.**, Občanský zákoník, Poznámkové vydání s judikaturou, 12. vydání, Linde Praha akciová společnost, 2006
- **Chalupa J., Dvořáková Závodská J., Chandrycká V.**, Byty a právo (výklad k 1. 1. 2007), Praha: ASPI-Wolters Kluwer, leden 2007
- **Korecká V.**, Nájem bytu : (komentář k Občanskému zákoníku, §§ 685 až 716 a § 719), Brno: Iuridica Brunensia, 1995
- **Křeček S.**, Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, 2. doplněné vydání, Linde Praha akciová společnost, 2002
- **Křeček S.**, Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007, Linde Praha akciová společnost, 2006
- **Křeček S., Hrubý J. a kolektiv**, Výpovědní důvody z nájmu bytu (Komentář k ustanovením § 711 a § 711a OZ), 5. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 3. 2007, Linde Praha akciová společnost, 2007
- **Kutková, P.**, Zánik nájmu bytu, Praha 2010. Diplomová práce na Právnické fakultě Univerzity Karlovy na katedře občanského práva. Vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.
- **Schödelbauerová P., Nováková H.**, Bydlení v nájemním bytě, Praha: C.H.Beck, 2000

- **Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M.**, Občanský zákoník: komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009
- **Zuklínová, M., Schödelbauerová P.**, Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, Linde Praha akciová společnost, 2012

### *Články:*

- **Adam J.**, Fikce doručení v občanskoprávních vztazích, Bulletin Advokacie, 2006, č. 10, s. 37 - 38
- **Krejčířová Š.**, Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku, Bulletin advokacie, 2013, č. 11, s. 33 - 40
- **Křeček S.**, Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ č. 132/2011 Sb., Bulletin advokacie, 2011, č. 7-8, s. 15-25
- **Máša D.**, Přejedání nájmu bytu, aneb malá revoluce v nájemních vztazích, Právní rozhledy, 2005, č. 22, s. 830 – 834
- **Palkovský A.**, Posuzování platnosti výpovědi z nájmu bytu ve vztahu k dodržení lhůty pro podání žaloby o určení neplatnosti výpovědi, Právní rozhledy, 2007, č. 8, s. 304 - 306
- **Pařízek I.**, K běhu výpovědní lhůty v případě, kdy soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, Právní rozhledy, 2007, č. 19, s. 713 - 715
- **Procházka A.**, Přejedání nájmu bytu, Právní rozhledy, 2001, č. 7, s. 333 - 334
- **Selucká M.**, Právo pronajímatele vypovědět nájem bytu, Právní fórum, 2008, č. 10, s. 416
- **Selucká M.**, Nájem bytu po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb., Právní rozhledy, 2011, č. 22, s. 816 - 822
- **Selucká M.**, Zásadní novelizace nájmu bytu, Jurisprudence, 2006, č. 5, s. 42 - 46
- **Šimková P.**, Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu, Právní rádce, 2007, č. 11/12, s. 22 - 24
- **Zlámal A.**, Nájem bytu po novelizaci občanského zákoníku, Bulletin advokacie, 2007, č. 6, s. 32 - 38

### *Internetové zdroje:*

- Smítková, Z., Některé změny v úpravě nájmu bytu - Jak to bude s ochranou nájmu bytu podle nového občanského zákoníku?, <http://www.epravo.cz/top/clanky/nektere-zmeny-v-uprave-najmu-bytu-jak-to-bude-s-ochranou-najmu-bytu-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-87579.html> (stav ke dni 8.1.2013)
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, konsolidovaná verze, <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf> (stav ke dni 10.2.2012)

### *Zahraniční zdroje*

### *Odborné publikace:*

- **Bamberger, H. G., Roth H.**, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. vydání, Mnichov, 2011
- **Blank, H., Börstinghaus, U.**, Miete – das gesamte BGB – Mietrecht Kommentar, 3. vydání, Mnichov, 2008
- **Bub, W.-R., von der Osten, Ch.**, Mietrecht & WEG aktuell, 1. vydání, Mnichov, 2008
- **Bub, W.-R., von der Osten, Ch.**, Mietrecht aktuell und kompakt, 1. vydání, Mnichov, 2012
- **Bub, W.-R., Treier, G.**, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. vydání, Mnichov, 2012
- **Elzer, O.**, Mietrechtskommentar, Köln, 2009
- **Emmerich, V.**, BGB – Schuldrecht, Besonderer Teil, 12. vydání, Heidelberg, 2009
- **Emmerich, V., Sonnenschein, J.**, Miete, 10. vydání, Berlín, 2011
- **Gramlich, B.**, Mietrecht, 11. vydání, Mnichov, 2011
- **Gursky, K.-H.**, Schuldrecht, Besonderer Teil, 5. vydání, Heidelberg, 2005
- **Hannemann, T., Achenbach, B.**, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, Mnichov, 2010

- **Herberger M., Martinek M.**, Juris Praxiskommentar BGB, 6. vydání, 2012
- **Horst, H. R.**, Praxis des Mietrechts, 2. vydání, Mnichov, 2009
- **Lammel, S.**, Wohnraummietrecht, 3. vydání, Heidelberg, 2006
- **Looschelders, D.**, Schuldrecht, Besonderer Teil, 6. vydání, Mnichov, 2011
- **Oetker, H., Maultzsch, F.**, Vertragliche Schuldverhältnisse, 3. vydání, Berlín, 2007
- **Ormanschick, H.**, Wohnraummietrecht – Zustandekommen, Rechte und Pflichten der Beteiligten, Beendigung und Abwicklung, Berlin, 2008
- **Palandt, O., Bassenge, P.**, Bürgerliches Gesetzbuch, 70. vydání, Mnichov, 2011
- **Säcker, F. J.**, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 5. vydání, Mnichov, 2008
- **Schmid, M. J.**, Kompaktkommentar Mietrecht, Neuwied, 2006
- **Schmidt-Futterer, W., Blank, H.**, Mietrecht, 10. vydání, Mnichov, 2011
- **Staudinger, J. von**, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, 12. vydání, Berlín, 2011
- **Sternel, F.**, Mietrecht aktuell, 4. vydání, Köln, 2009
- **Wenzel, H., Wilken, Ch.**, Schuldrecht, Besonderer Teil I, 5. vydání, 2008

### *Články:*

- **Derleder** Neue Juristische Wochenschrift 2001, 649, 655
- **Harke, J. D.**, Eigenbedarf bei Personengesellschaften?, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 2002, 405

### *Internetové zdroje:*

- Důvodová zpráva k návrhu zákona o reformě nájemního práva, zákon ze dne 19.6.2001, o novém dělení, zjednodušení a reformě nájemního práva (Regierungsentwurf zum Mietrechtsreformgesetz, Gesetz vom 19.6.2001 zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts), Spolkový sněm (Deutscher Bundestag) tiskopis (Drucksache) 14/4553 ze dne 9.11.2000, s. 71; <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/14/045/1404553.pdf>

### **Poznámka k citacím zahraniční literatury:**

Zdroje čerpané z německé literatury byly citovány v souladu s citačními pravidly pro odborné právní práce (viz např. Stüber S., Zitieren in juristischen Arbeiten, <http://www.niederle-media.de/Zitieren.pdf>)

Vzhledem k tomu, že některé německé komentáře neobsahují klasické číslování stránek, je zvykem odkazovat na příslušný paragraf, k němuž se komentovaný text vztahuje, spolu s tzv. *Randnummer* (okrajové či pořadové číslo) nacházející se na okraji stránky.

Co se týče citací soudních rozhodnutí, uvádí se vždy zkratka soudu (např. *BGH* - *Bundesgerichtshof* pro německý Nejvyšší soud), dále zkratka tzv. *Fundstelle*, tj. publikace, ve které bylo rozhodnutí zveřejněno (např. *NJW* – *Neue Juristische Wochenschrift*), rok vydání a strana.



## Summary

The purpose of this thesis is to compare the Czech and the German regulation regarding the apartment lease termination. Due to the fact that a new Civil Code in the Czech Republic will come into force at the beginning of 2014, the thesis considers not only the current legal provisions, but also the coming legislation, which was coincidentally largely inspired by the German Civil Code. Thus, the thesis presents in fact three different legal provisions trying to find links and parallels between them and on the other hand emphasizes their most significant discrepancies.

The thesis is composed of four chapters. Chapter one is introductory and deals with the structure of legal provisions relating to apartment lease, as well to the lease contract, its *essentialia negotii*, the form of the contract, the parties of the contract, the term of lease etc.

Chapter two already focuses on the apartment lease termination. It divides the termination in accordance with the approach of the Czech juristic theory into two different types – absolute and relative apartment lease termination.

Chapter three concentrates on absolute apartment lease termination. The most important grounds of absolute apartment lease termination in the Czech and the German law are described and compared there, by which the notice is the most dominant. The chapter contains among others a comparison of three selected reasons for termination through notice. Moreover, it applies also to termination without notice based on serious breach of the contract known in the German system of lease termination, which was implemented into the Czech system due to the new Czech Civil Code as well.

Chapter four deals with two different types of relative apartment lease termination causing changes either on the side of the lessee or the side of the lessor. The first one originates from a consequence of bereavement of the lessee and raises a continuation of the lease with persons designed by law. Mentioned is also the entry into the rights and duties of the lessee by his inheritors. The aforementioned institute has not yet been known by the Czech jurisdiction. However, the new Czech Civil Code, inspired by the German model, takes it already into account.

The description of different types of apartment lease termination leads to the conclusion that the Czech legislator searched inspiration for new Czech legal rules concerning apartment

lease termination within the German regulation. However, the question if this was a good choice can be answered only through practice.

Název práce v anglickém jazyce: Comparison of the apartment lease termination in Czech and German law

Klíčová slova: nájem bytu, zánik nájmu bytu, výpověď

Key words: apartment lease, apartment lease termination, notice