

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**  
**FAKULTA PRÁVNICKÁ**

**Diplomová práce**

**VÝPOVĚĎ Z NÁJMU BYTU**

**Bc. Alena Breitfelderová**

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**  
**FAKULTA PRÁVNICKÁ**

**Diplomová práce**

**VÝPOVĚĎ Z NÁJMU BYTU**

**Bc. Alena Breitfelderová**

Oborové pracoviště: **Katedra občanského práva**  
Studijní program: **Právo a právní věda**  
Studijní obor: **Právo**  
Vedoucí práce: **JUDr. Jindřich Psutka, Ph.D.**  
**Katedra občanského práva**

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně a vyznačila jsem prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Plzni dne 21. srpna 2016

.....

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala svému manželovi za podporu v průběhu celého studia.

Poděkování patří též panu JUDr. Jindřichu Psutkovi, Ph.D. za cenné rady a připomínky, kterými přispěl k vypracování mé diplomové práce.

**ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**  
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Alena BREITFELDEROVÁ**  
Osobní číslo: **R11M0027P**  
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**  
Studijní obor: **Právo**  
Název tématu: **Výpověď z nájmu bytu**  
Zadávací katedra: **Katedra občanského práva**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Úvod
2. Skončení nájmu
3. Výpověď ze strany nájemce
4. Výpověď ze strany pronajímatele
5. Závěr

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

**viz příloha**

Vedoucí diplomové práce:

**JUDr. Jindřich Psutka, Ph.D.**

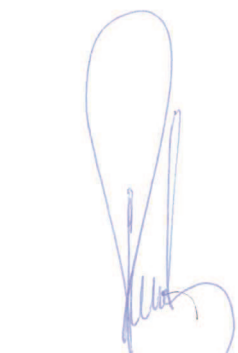
Katedra občanského práva

Datum zadání diplomové práce: **23. února 2015**

Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2016**



Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.  
děkan



Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.  
pověřená osoba

V Plzni dne 7. července 2015

# OBSAH

<b>1</b>	<b>ÚVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NÁJEM – OBECNÉ USTANOVENÍ .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>BYT A NÁJEM BYTU – OBECNÉ VYMEZENÍ.....</b>	<b>3</b>
3.1	Byt jako předmět nájmu .....	3
3.2	Vznik nájmu bytu .....	5
3.3	Nájemní smlouva .....	6
3.3.1	Doba trvání nájmu .....	8
3.3.2	Odevzdání bytu.....	8
3.3.3	Nájemné.....	9
3.3.4	Další plnění spojená s užíváním bytu - služby .....	10
3.4	Práva a povinnosti subjektů .....	10
3.4.1	Povinnosti pronajímatele .....	11
3.4.2	Povinnosti nájemce.....	11
3.4.3	Práva pronajímatele .....	12
3.4.4	Práva nájemce.....	13
<b>4</b>	<b>SKONČENÍ NÁJMU .....</b>	<b>15</b>
4.1	Skončení nájmu uplynutím sjednané doby .....	16
4.2	Skončení nájmu dohodou smluvních stran .....	16
4.3	Skončení nájmu výpovědí .....	17
4.4	Skončení nájmu bytu odstoupením od smlouvy .....	20
4.5	Skončení nájmu pro nemožnost plnění.....	21
4.6	Skončení nájmu následkem smrti nájemce .....	22
4.6.1	Skončení nájmu po jeho přechodu na členy nájemcovy domácnosti.....	23
4.6.2	Skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nebo dědice.....	24
4.6.3	Zánik nájmu vyklizením.....	24
4.6.4	Skončení nájmu následkem smrti nájemce bytu zvláštního určení. 24	
4.6.5	Skončení nájmu následkem smrti nájemce služebního bytu .....	25
4.7	Skončení nájmu ukončením výkonu práce pro pronajímatele.....	25
4.7.1	Dobrovolné skončení pracovního poměru .....	27
4.7.2	Nedobrovolné ukončení pracovního poměru .....	27
4.8	Skončení nájmu splynutím pronajímatele s nájemcem .....	28
4.9	Skončení nájmu ukončením členství v bytové družstvu .....	28
4.10	Skončení nájmu při skončení manželství .....	29
4.11	Nedovolené způsoby skončení nájmu.....	30

<b>5</b>	<b>VÝPOVĚĎ ZE STRANY NÁJEMCE.....</b>	<b>32</b>
5.1	Výpověď nájmu sjednaného na dobu neurčitou.....	33
5.2	Výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou.....	34
5.2.1	Výpovědní doba .....	35
5.2.2	Výpovědní důvody .....	36
5.2.2.1	Změna okolností.....	36
5.2.2.2	Další výpovědní důvody nájmu sjednaného na dobu určitou ..	38
5.3	Výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou i neurčitou - výpověď bez výpovědní doby .....	38
5.3.1	Výpovědní důvody .....	41
5.3.1.1	Existence vady nebo poškození bytu .....	42
5.3.1.2	Byt zanikne z části nebo je nepoužitelný .....	44
5.3.1.3	Pronajímatel neposkytne nájemci dostatečnou ochranu při užívání věci.....	45
5.3.1.3.1	<i>Rušení v užívání bytu zásahem třetí osoby bez ochrany pronajímatele .....</i>	45
5.3.1.3.2	<i>Rozhodnutí orgánu veřejné moci .....</i>	46
5.3.1.4	Pronajímatel porušuje povinnosti zvláště závažným způsobem	47
5.3.1.5	Hrubé porušení povinností pronajímatele .....	49
5.3.1.5.1	<i>Otázka posouzení, kdy se jedná o hrubé porušení povinností a kdy o porušení povinností zvláště závažným způsobem.....</i>	50
5.4	Výpověď nájmu dědicem/správcem nájemcovy pozůstalosti.....	51
<b>6</b>	<b>VÝPOVĚĎ ZE STRANY PRONAJÍMATELE .....</b>	<b>53</b>
6.1	Výpověď s tříměsíční výpovědní dobou.....	56
6.1.1	Výpovědní důvody nájmu uzavřeného na dobu určitou i neurčitou	57
6.1.1.1	Nájemce hrubě porušuje své povinnosti .....	58
6.1.1.2	Nájemce byl odsouzen pro úmyslný trestný čin .....	62
6.1.1.3	Vyklizení bytu z důvodu veřejného zájmu .....	65
6.1.1.4	Jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu .....	66
6.1.2	Výpovědní důvody nájmu na dobu neurčitou .....	69
6.2	Okamžitá výpověď .....	71
6.2.1	Příklady zákonných důvodů pro okamžitou výpověď.....	73
6.2.1.1	Nájemce nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců .....	73
6.2.1.2	Nájemce poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem.....	77
6.2.1.3	Nájemce způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí...	78
6.2.1.4	Nájemce užívá neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu než bylo ujednáno. ....	80
6.2.1.5	Porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem .....	81
6.2.2	Přezkum oprávněnosti důvodů okamžité výpovědi.....	83
6.3	Výpověď s dvouměsíční výpovědní lhůtou.....	84
6.4	Nesoulad výpovědních důvodů ve vztahu k výpovědní době.....	85



<b>7</b>	<b>NÁSLEDKY VÝPOVĚDI A NÁSLEDKY SKONČENÍ NÁJMU.....</b>	<b>89</b>
<b>7.1</b>	<b>Obrana proti zneužití výpovědi, přezkum oprávněnosti výpovědi nájmu.....</b>	<b>90</b>
7.1.1	Nájemcova obrana.....	90
7.1.1.1	Obrana proti zneužití výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 2 NOZ.....	91
7.1.1.2	Přezkum výpovědi soudem dle § 2290 NOZ.....	93
7.1.1.3	Jiný způsob obrany.....	95
7.1.2	Pronajímatelova obrana.....	97
<b>7.2</b>	<b>Následky skončení nájmu – odevzdání a opuštění bytu.....</b>	<b>98</b>
7.2.1	Výzva k opuštění bytu, obnovení nájmu dle § 2285 NOZ.....	99
7.2.2	Žaloba na vyklizení bytu a výkon rozhodnutí.....	103
<b>8</b>	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>105</b>
	<b>CIZOJAZYČNÉ RESUMÉ.....</b>	<b>109</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....</b>	<b>111</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>112</b>

# 1 Úvod

Problematiku nájmu bytu, a především výpovědi z nájmu bytu, jsem si zvolila jednak proto, že se jedná o jedno nejvíce v praxi používaných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále NOZ), která se dotýkají života většiny občanů České republiky, kteří mohou vystupovat jak na straně nájemce, tak i pronajímatele; jednak z vlastního zájmu, kdy impulsem pro výběr tohoto tématu byl můj pracovní poměr na Magistrátu města Plzně, konkrétně na odboru bytovém, jehož jednou z pracovních náplní je správa městských bytů, včetně uzavírání nájemních smluv, jejich ukončování a s tím souvisejících procesů; a zároveň existence nové právní úpravy soukromoprávních vztahů, kdy je možné zpracovat téma, o kterém vzhledem ke krátké účinnosti (2,5 roku) nového občanského zákoníku, nebylo ještě hlouběji pojednáno.

Ve své práci chci především popsat tento institut nové právní úpravy v kontextu s předchozí úpravou a existující judikaturou, především upozornit na základní změny, které přinesla rekodifikace soukromého práva v oblasti nájemních vztahů, konkrétně v oblasti výpovědi z nájmu bytu. Dále provedu rozbor problematiky skončení nájmu bytu, zejména výpovědí, především vyhodnocením výpovědních důvodů. Dále provedu komparaci s právní úpravou předchozí, kdy se pokusím zdůraznit rozdíly, které jsou v oblasti zvláštního ustanovení o nájmu bytu, v oblasti výpovědi z nájmu, zásadní.

S ohledem na výše uvedené bude mezi hlavními metodami, které v průběhu zpracování budou použity, metoda analytická, komparativní, deskriptivní a historická. Potřebná analýza bude provedena např. u výpovědi ze strany pronajímatele, možných důvodů pro její použití a jejích obligatorních náležitostí, neboť právně bezvadné ukončení nájemního vztahu je úspěšným předpokladem pro případný následný úspěšný výkon rozhodnutí - vyklizení bytu.

## 2 Nájem – obecné ustanovení

Nájem lze definovat jako právní vztah mezi dvěma subjekty, kdy vlastník věci přenechá právo užívání věci jinému subjektu. Podobným institutem je pacht (např. užívání půdy k zemědělské produkci, lesnický pacht). Podstata nájmu spočívá v přenechání věci jinému k jejímu užívání, kdežto u pachtu je, kromě práva věc užívat, ještě obsaženo právo věc požívat, tj. brát z ní užítky.

Ustanovení o nájmu je v rámci NOZ zařazeno v Části čtvrté, Hlavy II. do Dílu 2 – Přenechání věci k užití jinému, v rámci něho do Oddílu 3, přičemž zákoník rozlišuje úpravu obecnou a zvláštní pro některé případy. NOZ tak zařazuje úpravu do jednotlivých pododdílů se speciální úpravou těchto jednotlivých typových závazků:

- Pododdíl 1 – Obecná ustanovení - § 2201 – 2234,
- Pododdíl 2 – Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu - § 2235 – 2301,
- Pododdíl 3 – Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání - § 2302 – 2315,
- Pododdíl 4 – Zvláštní ustanovení o podnikatelském pronájmu věcí movitých - § 2316 – 2320,
- Pododdíl 5 – Zvláštní ustanovení o nájmu dopravního prostředku - § 2321 – 2325
- Pododdíl 6 – Ubytování - § 2326 – 2331.

Oproti předchozí právní úpravě (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění účinném k 31. 12. 2013, dále jen OZ 1964) je v NOZ úprava nájmu bytu rozdělena s větší systematikou, kdy zvlášť jsou vyčleněna ustanovení, která upravují zvláštní případy nájmu bytu (např. nájem služebního bytu, nájem bytu zvláštního určení).

Obecně je nájem charakterizován v Pododdílu 1 – obecná ustanovení, kdy v § 2201 NOZ je obecně vymezen obsah závazku (subjektivní práva a povinnosti): „Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné“. V § 2202 NOZ je obecně vymezen předmět závazku (nájem): Pronajmout lze věc nemovitou i neuzivatelnou věc movitou. Pronajmou lze i část nemovité věci. Lze pronajmout věc, která v budoucnu teprve vznikne, je-li ji možné dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.

### 3 Byt a nájem bytu – obecné vymezení

Jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole, zvláštní ustanovení o nájmu bytu má svým zařazením v NOZ charakter *lex specialis* a smlouva o nájmu bytu je závazkem relativním, běžným, synalagmatickým, úplatným, kdy jako subjekt na straně jedné vystupuje pronajímatel a na druhé nájemce, každý se svými právy a povinnostmi, přičemž na obou stranách může stát subjektů více. Plnění je ze strany jednoho subjektu věcné a zároveň službou (pronajímatel), ze strany druhého subjektu je plnění peněžní (nájemce). Zařazením pod Díl 2 s názvem Přenechání věci k užití jinému vyplývají další skutečnosti a povinnosti stran jako *dare, facere, omittere* a *pati*.

Vlastník bytu (pocitivý držitel) má ústavou<sup>1</sup> zaručená základní vlastnická práva s právy věc držet (*ius possidendi*), užívat (*ius utendi*), právo s věcí nakládat (*ius disponendi*) či věc zničit (*ius abutendi*).<sup>2</sup> V rámci práva s věcí nakládat<sup>3</sup> se může vlastník bytu vzdát práva na jeho užívání, resp. může převést část práv na jinou osobu, jedná se zejména o právo věc (byt) užívat, což NOZ označuje nájmem. Vlastník bytu pak má právo přisvojovat si plody a užitky plynoucí z věci (*ius fruendi*), což představuje nájemné.

#### 3.1 Byt jako předmět nájmu

Nájem bytu je upraven speciálními ustanoveními § 2235 – 2301 NOZ v Pododdílu 2 s označením – Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu. Tato ustanovení pro nájem bytu jsou v pozici zvláštního pravidla jako *lex specialis*. V případech, které nejsou těmito ustanoveními upraveny, se použije regulace obsažená v obecné části ustanovení o nájmu, resp. v obecné části závazkového práva.

Předchozí právní úprava občanského práva (OZ 1964), neobsahovala legálně přesnou definici pojmu byt, pouze se odkazovala na § 118 odst. 2 OZ 1964, kde bylo uvedeno, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory, a ve spojení s § 122 odst. 2 určovala, že příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly

---

<sup>1</sup> Čl. 11 Listiny základních práv a svobod vyhlášené předsednictvem České národní rady č. 2/1993 Sb. v platném znění.

<sup>2</sup> RABAN, P. a kol.: Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva. Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství. Brno 2013. str. 171.

<sup>3</sup> Viz ustanovení § 1011 a násl. NOZ.

s bytem užívány. Následně byt byl definován v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, kde byl byt charakterizován jako místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k trvalému bydlení. Byt měl být tvořen obytnými místnostmi. Selucká a kol. v knize *Byt v soukromém a veřejném právu* uvádí, že „*příslušenství bytu vymezuje OZ (srov. § 121) jako vedlejší prostory (např. sklep kůlna) a vedlejší místnosti (např. záchod, koupelna, spíž).*“<sup>4</sup> Garáž, dle judikatury Nejvyššího soudu ČR (NS sp. zn. 32 Odo 911/2006), není příslušenstvím bytu, ale součástí bytu: „*Bytová jednotka (byt) a garáž včetně společných prostor domu nejsou oddělitelnou částí domu, jsou jeho částí.*“ „*Je-li byt určen k bydlení, je logické, že ke stejnému účelu musí sloužit i příslušenství bytu; není-li tomu tak, nemůže mít určitá místnost či prostor charakter příslušenství bytu*“ (NS sp. zn. 26 Cdo 450/2003); „*Je-li garáž určena ke garážování motorových vozidel a nikoliv k tomu, aby byla užívána s bytem, pak ji tedy nelze pokládat za příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 obč. zák.*“ “ (NS sp. zn. 26 Cdo 2340/99)<sup>5</sup>. Autoři výše uvedené publikace se s názorem NS neshodovali s tím, že standardem bydlení v 21. století je již možnost uskladnění věcí uspokojující denní potřeby člověka, což se realizuje i pomocí osobních automobilů, z čehož vyplývá, že i garáž za předchozí právní úpravy mohla být příslušenstvím bytu s tím, že záleželo na vůli pronajímatele.<sup>6</sup>

Současná právní úprava občanského práva definuje byt v § 2236 odst. 1 NOZ jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor (§ 2236 odst. 2 NOZ), což je posun, jelikož dle OZ 1964 bylo zásadním hlediskem kolaudační rozhodnutí. Skutečnost, že pronajatý prostor není určený k bydlení, nemůže být na újmu nájemci. To znamená, že v tomto smluvním vztahu je důležitý i účel nájmu, jelikož je možné k bydlení pronajmout i jiné prostory než obytné, avšak je-li stanoven účel nájmu „zajištění bytových potřeb nájemce...“, je zřejmé, že právní vztah bude upravován právě zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a nájmu domu.

---

<sup>4</sup> SELUCKÁ, M., FIALA, J., KLIKOVÁ, A.: *Byt v soukromém a veřejném právu*. muni Press, Brno 2011. str. 33.

<sup>5</sup> Tamtéž, str. 11 a 34.

<sup>6</sup> Tamtéž, str. 33.

Ustanovení § 2236 NOZ dává účastníkům nájemního vztahu smluvní volnost, na rozdíl od předchozí právní úpravy, která striktně vymezovala možnost bydlení jen na soubor místností, které jsou jako byt určeny rozhodnutím stavebního úřadu, tedy kolaudačním rozhodnutím, a připouští možnost použít k bydlení i jiný prostor, který výslovně stavebně k bydlení určen není. Dle NOZ již tak „rozhodnutí správního orgánu o účelu stavby (kolaudační rozhodnutí) bude pouze určitým vodítkem, nikoliv však rozhodné pro existenci nebo neexistenci práv plynoucích z nájmu bytu. Zároveň tak není možné, na rozdíl od předchozí právní úpravy, dát výpověď z nájmu bytu s odvoláním na to, že bydlí v nezkolaudovaných prostorách.“<sup>7</sup>

Z uvedeného vyplývá, že dle zvláštních ustanovení o nájmu bytu se bude postupovat v případech, kdy jako nájemce vystupuje fyzická osoba, která nájemní smlouvou zajišťuje své bytové potřeby. V případě fyzické osoby, která by si sjednala nájem bytu za jiným účelem než za účelem zajištění svých bytových potřeb, ale i v případě právnické osoby jako nájemce bytu, se bude vždy postupovat podle obecné právní úpravy o nájmu.

Současná právní úprava neřeší příslušenství bytu nějakým speciálním ustanovením jako předchozí OZ 1964, jelikož je stavba součástí pozemku a vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo (§ 512 NOZ). Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí (§ 511 NOZ).

### **3.2 Vznik nájmu bytu**

Nájem bytu vzniká ze zákona nebo na základě nájemní smlouvy.

Nejčastějším způsobem vzniku nájmu bytu je na základě nájemní smlouvy. Nájemní smlouva je dvoustranné právní jednání, kde na jedné straně stojí pronajímatel a na straně druhé nájemce. Nájem ze zákona (ex lege) vzniká přechodem nájmu bytu nebo opuštěním společné domácnosti nájemcem bytu.

OZ 1964 stanovoval pravidlo v § 704 o vzniku nájmu bytu uzavřením sňatku, tj. pokud byl jeden z manželů před vznikem manželství nájemcem bytu, vznikl oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. Nová právní úprava rodinného práva ustanovením § 745 NOZ výše uvedené pravidlo

---

<sup>7</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s 12-13.

zachovává a doplňuje, že při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností smlouvy.

Obecné ustanovení o nájmu NOZ definuje nájem jako situaci, kdy se prostřednictvím nájemní smlouvy pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné (§ 2201 NOZ). Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu zpřesňuje pojem „věc“ tím, že definuje v § 2236 odst. 1 NOZ, co je to byt<sup>8</sup>. Předmětem nájmu je tedy byt nebo dům, který má sloužit k zajištění bytových potřeb nájemce, ale i členů jeho domácnosti, přičemž zákon přímo říká, že tento nájem má dlouhodobý charakter, když v § 2235 odst. 2 NOZ negativně vymezuje z oblasti zajištění bytových potřeb nájem bytu a domu s krátkodobým účelem<sup>9</sup>.

Společný nájem je definován v § 2270 NOZ, kdy nájemní smlouvu uzavře s pronajímatelem více osob a stanou se tak společnými nájemci. Společným nájemcem bytu stane i osoba, která se souhlasem stran přistoupí ke smlouvě, společní nájemci mají pak stejná práva i povinnosti.

Nájemce má dle § 2272 právo přijímat do své domácnosti kohokoli, avšak nejedná-li se o osobu blízkou nebo další případy zvláštního zřetele hodné, může si pronajímatel vyhradit v nájemní smlouvě souhlas s přijetím takového člena do nájemcovy domácnosti a dále má pronajímatel právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a jeho hygienickým podmínkám. Zvýší-li se počet osob nájemcovy domácnosti, je povinen bez zbytečného odkladu toto oznámit pronajímateli do dvou měsíců od doby, co změna nastala, v opačném případě se má za to, že závažně porušil svou povinnost.

### 3.3 Nájemní smlouva

Zákon vyžaduje, aby nájemní smlouva byla v písemné formě, přičemž námitku na neplatnost pro nedostatek formy má právo učinit pouze nájemce, kterého zákon automaticky zvýhodňuje jako slabší stranu v právním vztahu (§ 2237 NOZ), zákon tak automaticky předpokládá, že text smlouvy navrhuje pronajímatel. *„Nyní sice NOZ písemnou formu požaduje, ale zároveň připouští*

---

<sup>8</sup> Ustanovení § 2236 odst. 1 NOZ zní: *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor“.*

<sup>9</sup> Ustanovení § 2235 odst. 2 NOZ zní: *„Ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.“*

vznik nájmu i bez ní, např. konkludentně (přítom tento projev vůle směřující k uzavření nájemní smlouvy k předmětnému bytu musí být dán jak na straně pronajímatele, tak také na straně nájemce).“<sup>10</sup>

OZ 1964 upravoval obligatorní náležitosti nájemní smlouvy v § 686, jednalo se zejména o tyto náležitosti:

- povinnost písemné formy;
- označení bytu a jeho příslušenství a rozsah jejich užívání;
- způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu.

Pokud by nájemní smlouva neobsahovala uvedené podstatné náležitosti, byl tento právní úkon považován na zákl. § 40 OZ 1964 za absolutně neplatný. Oproti tomu NOZ svým ustanovením § 574 říká, že na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné – tzn. právní jednání považuje za relativně platné. Dále v § 582 NOZ stanovuje, že není-li právní jednání učiněno ve formě ujednané stranami nebo stanovené zákonem, je neplatné, pokud strany vadu dodatečně nezhojí. Podstatné by také bylo zmínit, že „nájemní smlouvu ohledně konkrétního bytu lze uzavřít pouze za předpokladu, že jde o byt právně volný, tj. netrvá platný nájemní vztah jiného nájemce“.<sup>11</sup>

Aby byla nájemní smlouva dostatečně určitá, měla by obsahovat základní údaje nutné k identifikaci smluvních stran i předmětu nájmu, tj. o označení subjektů stran smlouvy, předmět nájmu, popřípadě si mohou strany sjednat dobu trvání nájmu<sup>12</sup>, nájemné<sup>13</sup> a další plnění spojená s užíváním bytu<sup>14</sup>, každoroční zvyšování nájemného<sup>15</sup> a další práva a povinnosti nájemce a pronajímatele (např. pronajímatel si může za určitých podmínek vyhradit souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti<sup>16</sup> apod.), termín odevzdání bytu či účinnost smlouvy atd. Případnými chybami, nesprávnými označeními stran či nedostatečným vymezením předmětu nájmu se zabýval i Nejvyšší soud, kdy ve své judikatuře dovodil, že i přes chybná označení je nájemní smlouva platná, nicméně pokud nelze blíže identifikovat předmět nájmu, mohou existovat dvě alternativy, kdy jedna zakládá neplatnost nájemní smlouvy pro neurčitost a druhá

---

<sup>10</sup> Komentář k rozhodnutí NS ze dne 28. 1. 2009 sp. zn. 26 Cdo 795/2007: in Bezouška, P. a kol.: Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. str 495.

<sup>11</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30. ledna 1995, sp. zn. 2 Cdo 92/94.

<sup>12</sup> Ustanovení § 2204 NOZ.

<sup>13</sup> Ustanovení § 2246 NOZ.

<sup>14</sup> Ustanovení § 2247 NOZ.

<sup>15</sup> Ustanovení § 2248 a 2249 NOZ.

<sup>16</sup> Ustanovení § 2272 NOZ.



nikoliv a NS pak stanovil, že je potřeba použít pravidlo priority výkladu, který nevede k neplatnosti smlouvy, aby měl závazkový vztah smysl.<sup>17</sup>

Každá ze smluvních stran musí být schopna právně jednat. Fyzická osoba musí být svéprávná. Za fyzickou osobu, která ještě není plně svéprávná, jedná zákonný zástupce, za fyzickou osobu s omezenou svéprávností jedná soudem ustanovený opatrovník. Za právnickou osobu vystupuje statutární orgán, ale v některých případech i jiné fyzické osoby, zejména zaměstnanci (v omezeném rozsahu) nebo prokurista, ve zvláštním případě soudem jmenovaný opatrovník.<sup>18</sup>

### 3.3.1 Doba trvání nájmu

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu neupravují dobu trvání nájmu, a proto se v tomto případě použijí obecná ustanovení o nájmu, především § 2204 odst. 1 NOZ: „*Neujednají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou*“.

Nájem sjednaný na dobu určitou lze ukončit uplynutím sjednané doby nebo výpovědí, za zákonem stanovených podmínek v § 2287 a 2288, popř. 2291 NOZ. Nájem sjednaný na dobu neurčitou lze ukončit dohodou smluvních stran nebo jednostrannou výpovědí. Skončení nájmu upravují dále § 2285 a násl. NOZ.

Podrobněji se způsobům ukončení nájmu věnuji v následujících kapitolách.

### 3.3.2 Odevzdání bytu

Není-li ujednáno v nájemní smlouvě, kdy pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání, zpřístupní jej prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti.

---

<sup>17</sup> Rozsudek NS ze dne 23. 9. 2015, sp. zn. 26 Cdo 1455/2015: „*Nelze přitom přehlédnout, že údaje obsažené v Nájemní smlouvě (konkrétně údaje o parcelním čísle pozemku a katastrálním území) umožňují identifikovat určitý pozemek „jako celek“, avšak již nepostačují (ani ve spojení s údajem o rozloze pronajímané plochy) k tomu, aby byla identifikována jeho specifická „část“ (jelikož jimi nebylo blíže konkretizováno, ve kterém segmentu označené pozemkové parcely se případně má taková část nacházet). Ve vztahu k vymezení předmětu nájmu jsou tedy ve vzájemném konfliktu dvě interpretační alternativy, z nichž jedna zakládá neplatnost Nájemní smlouvy (pro neurčitost) a druhá nikoliv. Proto je namístež použít pravidlo priority výkladu, který nevede k neplatnosti smlouvy, a upřednostnit variantu, podle níž předmětem sporného nájemního poměru byl pozemek „jako celek“, a nikoli pouze jeho (blíže neidentifikovatelná) „část“. Ostatně tato varianta je vstřícnější i k samotným účastníkům, neboť volbou opačné alternativy by se jim přisuzovala neschopnost smysluplně vyjádřit obsah svého závazkového vztahu.*“

<sup>18</sup> Z ustanovení § 581 NOZ plyne, že není-li osoba plně svéprávná, je neplatné právní jednání, ke kterému není způsobilá. Neplatné je i právní jednání osoby jednající v duševní poruše, která ji činí neschopnou právně jednat. Jednání za právnickou osobu upravuje § 161 a násl., ve věci prokury pak § 450 a násl. NOZ.

Pronajímatel se může s nájemcem dohodnout, že bude předán byt, který není způsobilý k obývání, avšak musí být zároveň ujednána další práva a povinnosti stran z této povahy plynoucí, včetně výše a způsobu úhrady nákladů na provedení nutných úprav (§ 2242 NOZ). Pokud byt není způsobilý k obývání a nájemce tento stav při uzavření smlouvy neznal, má právo odmítnout se nastěhovat a dále má právo neplatit nájemné po dobu, co vada trvá; nastěhuje-li se, má právo požadovat po pronajímateli splnění smlouvy a požadovat přiměřenou slevu z nájemného až do odstranění vady (§ 2244 a 2245 NOZ).

### 3.3.3 Nájemné

V nájemní smlouvě si strany ujednájí nájemné pevnou měsíční částkou, a pokud se tak nestane, vznikne pronajímateli právo na nájemné ve výši, která odpovídá nájemnému v místě a čase obvyklému v době uzavření nájemní smlouvy (§2246 NOZ). Strany si mohou v nájemní smlouvě ujednat jeho každoroční zvyšování (§ 2248 NOZ), a pokud tak neučiní nebo zvyšování nájemného v nájemní smlouvě nevyloučí úplně, může pronajímatel navrhnout jednostranně zvýšení nájemného, a to za přesně stanovených podmínek, přičemž je nutný výslovný souhlas nájemce se zvýšením nájemného, a pokud ten chybí, může se pronajímatel domáhat, aby výši nájemného určil soud (§ 2249 NOZ).

Nájemné hradí nájemce předem na každý měsíc nebo jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, pokud si strany neujednaly den pozdější, přičemž společně s nájemným nájemce hradí i zálohy nebo náklady na služby zajišťované pronajímatelem, tento však nesmí po nájemci požadovat jiná plnění, ani jinou formu plnění než v penězích (§ 2251 NOZ).

Pokud mají strany spor o dlužné nájemné, může nájemce, aby se vyvaroval výpovědi z nájmu bytu pro nezaplacení nájemného, uložit dlužné – sporné nájemné do notářské úschovy a o tom vyzumět pronajímatele (§ 2253 NOZ). V případě pozdních úhrad nájemného má pronajímatel právo požadovat úroky z prodlení z dlužné částky stanovené Nařízením vlády č. 351/2013 Sb.<sup>19</sup> (dále jen NV UZP) až do zaplacení.

---

<sup>19</sup> Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob

### 3.3.4 Další plnění spojená s užíváním bytu - služby

Dále si strany ujednají, která další plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel. Pokud se tak nestane, je povinností pronajímatele zajistit po dobu nájmu nezbytné služby, jako jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, popřípadě provoz výtahu. Způsob rozúčtování cen služeb je stanovený jiným právním předpisem<sup>20</sup>. Dle důvodové zprávy<sup>21</sup> se od 1. 1. 2016 snížila pokuta za neplnění povinností (jak ze strany poskytovatele, tak i ze strany příjemce služeb).

Nájemce má právo nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, pokud o to požádá pronajímatele (§ 2252 odst. 1 NOZ), nedoplatky či přeplatky záloh jsou splatné do tří měsíců od seznámení nájemce pronajímatelem o provedeném vyúčtování nákladů na služby za předchozí kalendářní rok, což je zpravidla provedeno do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období (§ 2252 odst. 2 NOZ).

### 3.4 Práva a povinnosti subjektů

Ačkoliv soukromé právo garantuje rovnost stran, v případě nájmu bytu a nájmu domu je v NOZ zvýhodňována strana nájemce, kterému přiznává jako slabší straně více práv, zatímco pronajímateli ukládá více povinností.

---

<sup>20</sup> Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění a jeho prováděcí Vyhláška ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

<sup>21</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. [online] Beck-online.cz [cit. 9. 11. 2015]. Dostupné na <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge2v6mjqrpw16rnga> dne 9. 11. 2015. II. Zvláštní část. K části první. K čl. I. K bodu 4 - § 13:

*„Navrhuje se snížit zákonem stanovenou výši pokuty za neplnění povinností poskytovatelem nebo příjemcem služeb ve stanovené lhůtě. Pokuta ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení se jeví, podle názoru především laické veřejnosti, jako nepřiměřeně vysoká. Navíc je nově dána možnost poskytovateli služeb a příjemci služeb ujednat výši pokuty, maximálně však do výše stanoveného limitu. Nedojde-li k ujednání, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení. Navrhuje se zrušit ustanovení upravující poplatek z prodlení, pokud se poskytovatel služeb nebo příjemce služeb dostane do prodlení s peněžitým plněním tak, aby bylo možné uplatnit pouze úrok z prodlení upravený v NOZ a nedocházelo k „dvojkolejnosti“ právní úpravy. V současné době dochází k rozporným výkladům, kdy použít poplatek z prodlení nebo úrok z prodlení. Například u paušálních plateb, kde je částka nájemného a částka za služby sloučena do samostatné paušální platby, nelze s určitostí vymezit, jaké sankční opatření má být uplatněno, protože prodlení s platbou nájemného je již postihováno pouze úrokem z prodlení.“*

Povinnosti subjektů upravuje NOZ v obecných ustanoveních o nájmu, povinnosti pronajímatele jsou upraveny v § 2205 – 2210, povinnosti nájemce upravují § 2213 – 2214, přičemž dále jsou práva a povinnosti stran upraveny v § 2219 a 2220 NOZ.

Co je jedné straně přiznáno jako právo, je zpravidla druhé straně přikázáno jako povinnost. Oběma stranám je pak přiznáno právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud druhá strana porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobuje značnou újmu straně poškozované (§ 2232 NOZ).

#### **3.4.1 Povinnosti pronajímatele**

Povinností pronajímatele je přenechat byt nájemci k užívání v termínu určeném v nájemní smlouvě, pokud sjednaný nebyl, tak první den měsíce následujícím po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti (§ 2242 NOZ) a udržovat jej v takovém stavu, aby byt mohl nájemci ke sjednanému účelu.

Dále je pronajímatel povinen zajistit nájemci nerušené užívání bytu po dobu nájmu, a to jak ze strany třetích osob, tak i ze své strany, pokud by k tomu neměl vážné důvody, jako je např. nutná oprava, kterou nelze vykonat po skončení nájmu (§ 2210, 2219 a § 2259 a násl. NOZ). Dále pronajímatel nemá právo o své vůli pronajatou věc měnit (§ 2209 NOZ).

Ve speciálním ustanovení jsou v podstatě duplicitně rozebrány povinnosti pronajímatele uvedené v části obecné: povinnost udržovat po dobu nájmu v domě pořádek podle místních poměrů (§ 2256 NOZ), udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání (§ 2257 NOZ).

Pronajímatel je také povinen zajistit po dobu nájmu nezbytné služby, kterými jsou dodávky vody, odvoz komunálního odpadu, odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, osvětlení a úklid společných částí domu, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu a zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání (§ 2247). Pronajímatel nesmí požadovat po nájemci jiná plnění než úhradu nájemného za každý měsíc a zálohy na služby (§ 2251 NOZ).

#### **3.4.2 Povinnosti nájemce**

Povinností nájemce je užívat byt ke sjednanému účelu, provádět běžnou údržbu (§ 2207 a 2219 NOZ) a oznamovat pronajímateli vady, umožnit přístup pronajímateli (k zajištění oprav, nebo hrozí-li škoda apod. - § 2210 NOZ, či umožnit zájemci přístup za účelem prohlídky - § 2233 NOZ), hradit nájemné

v ujednané výši, popř. ve výši v místě a čase obvyklé (§ 2246 a 2251 NOZ), event. hradit další plnění spojená s užíváním bytu nebo s tím související služby (§ 2247 NOZ).

Dle zvláštního ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu má nájemce povinnost užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou (§2255 odst. 1 NOZ), dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a dodržovat rozumné pokyny pronajímatele pro zachování pořádku obvyklého podle místních poměrů (§2256 odst. 2 NOZ), dále provádět a hradit pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu (§2257 odst. 2 NOZ). Dále je nájemce povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popř. jeho přestavbu nebo jinou změnu, pokud ji lze provést bez většího nepohodlí pro nájemce, či je prováděna na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma (§ 2259 NOZ), což je též obsaženo v obecných ustanoveních o nájmu.

Jak bylo uvedeno výše, nájemce má povinnost vyžádat si souhlas pronajímatele, pokud chce do své domácnosti přijmout jinou osobu než blízkou či je to případ zvlášť zřetele hodný, je-li tato povinnost sjednána v nájemní smlouvě. V souvislosti se změnou osob v domácnosti je nájemce povinen tuto změnu nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou měsíců ode dne, kdy tato změna nastala. Pokud tak neučiní, má se za to, že závažně porušil svou povinnost (§ 2272 NOZ).

### **3.4.3 Práva pronajímatele**

Obecně má pronajímatel právo na úhradu nájemného a záloh na poskytnuté služby v pravidelných měsíčních platbách předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, vždy předem nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednan den pozdější (§ 2251 NOZ).

Pronajímatel má právo požadovat po nájemci zpřístupnění bytu k provedení úprav, oprav či hrozí-li zvlášť závažná újma nebo provádí-li změnu na základě příkazu orgánu veřejné moci (§ 2258 NOZ), v ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce. Pronajímatel má právo odstraňovat poškození a vady na náklad nájemce, způsobil-li je nájemce jako odpovědná osoba a ten je neodstraní (§ 2267 NOZ). Provede-li pronajímatel stavební úpravy, kterými trvale zlepší užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Pokud se zvýšením

nájemného souhlasí alespoň dvě třetiny nájemců, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce (§ 2250 NOZ).

Jak již bylo uvedeno výše, má pronajímatel právo vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti, pokud by chtěl nájemce do své domácnosti přijmout jinou osobu než blízkou nebo by to nebyl případ zvláště zřetele hodný (§ 2272 odst. 2 NOZ).

Při skončení nájmu má pronajímatel právo požadovat odevzdání věci ve stavu, ve kterém ji nájemci předával, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání (§ 2225 odst.1 NOZ).

#### **3.4.4 Práva nájemce**

Nájemce má právo, aby mu byl zpřístupněn byt způsobilý k obývání v termínu sjednaném v nájemní smlouvě, a pokud sjednán nebyl, má právo jej mít k dispozici první den v měsíci následujícím po dni, kdy smlouva nabyla účinnosti (§ 2242 NOZ). Nájemce má právo odmítnout se nastěhovat do bytu nezpůsobilého k nastěhování a obývání (§ 2244 NOZ) a v tom případě pak není povinen platit nájemné po dobu, co vada trvá. Nastěhuje-li se, má právo na přiměřenou slevu z nájemného až do odstranění vady pronajímatelem (§ 2245 NOZ). Nájemce má právo byt řádně užívat, dále v něm může i pracovat nebo podnikat (§ 2255 NOZ), chovat v něm zvíře, nepůsobí-li jeho chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže (§ 2258 NOZ).

Nájemce má právo, aby pronajímatel bez zbytečného odkladu odstraňoval jím včas a řádně oznámené vady, a pokud nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má právo na přiměřenou slevu z nájemného; neodstraní-li pronajímatel vadu či poškození v přiměřené době, může nájemce provést opravu také sám a pak požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na pronajímateli (§ 2265 odst. 1 a 2 NOZ).

Případnou změnu bytu má nájemce právo provést jen se souhlasem pronajímatele, event. byt upravený bez souhlasu pronajímatele musí uvést do původního stavu, jakmile jej o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu (§ 2263 NOZ). Pokud je změna nezbytná, vzhledem ke zdravotnímu postižení nájemce či člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí a pronajímatel s ní nesouhlasí bez vážného a spravedlivého důvodu, může se nájemce domáhat náhradního souhlasu u soudu. Následně při skončení

nájmu nájemce provedené změny odstraní za předpokladu, že jej pronajímatel o to požádá (§ 2263 NOZ).

Dalším právem nájemce je právo žádat o nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z něho výpisy, opisy nebo kopie (§ 2252 odst. 1 NOZ).

Nájemce má právo na ochranu vůči jednání třetích osob, kterou si může zjednat sám (§ 2211 NOZ) či může žádat o ochranu pronajímatele (§ 2212 NOZ).

Na základě ustanovení § 2274 NOZ má nájemce právo dát třetí osobě část bytu do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele, avšak za podmínky, že v bytě sám trvale bydlí. Pokud nájemce sám v bytě nebydlí, je potřeba, aby s takovýmto podnájmem souhlasil pronajímatel. A jak vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu (dále jen NS), platby za takovýto podnájem od podnájemce náleží nájemci a vlastník bytu, tj. pronajímatel, se jich nemůže domáhat, ani kdyby podnájemní smlouva byla neplatná.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Rozhodnutí NS ze dne 30. 11. 2004, sp. zn. 25 Cdo 264/2004: in Bezouška, P. a kol.: Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. str 497.

## 4 Skončení nájmu

*„Právní vztah vzniklý ze smlouvy o nájmu bytu může zaniknout jako takový nebo jen mezi osobou původního pronajímatele a původního nájemce (např. změna vlastnictví bytu, přechod nájmu bytu). První případ je v teorii někdy nazýván jako tzv. absolutní zánik nájmu bytu, druhý jako relativní zánik nájmu bytu. Ve druhém případě se ale ve skutečnosti nejedná o zánik závazkového vztahu, ten trvá i nadále, pouze nastává změna v jeho subjektech.“<sup>23</sup>*

Nájem bytu tedy může skončit zejména následujícími způsoby<sup>24</sup>:

- uplynutím doby (§ 603 NOZ);
- naplněním rozvazovací podmínky (§ 548 NOZ);
- naplněním časové doložky (§ 550 NOZ);
- rozhodnutím soudu (§ 2000 NOZ);
- dohodou o skončení nájmu (§ 1981 NOZ);
- narovnáním (§ 1903 NOZ);
- výpovědí (§ 2286 a násl. NOZ);
- vyklizením bytu pronajímatelem (§ 2284 NOZ);
- zánikem bytu, tj. pro nemožnost plnění (§ 2226 odst. 1 NOZ);
- splynutím (§ 1993 NOZ);
- smrtí nájemce bytu zvláštního určení (§ 2301 NOZ);
- smrtí nájemce služebního bytu (§ 2299 NOZ);
- ukončením výkonu práce nájemce služebního bytu (§ 2298 NOZ);
- zánikem členství v bytovém družstvu.

Skončení nájmu bytu upravují § 2285 a násl. NOZ, kdy je specifickou povinností pronajímatele oznamovat nájemci, že nájemní vztah skončil a že trvá na vyklizení bytu (jinak nájemní vztah je obnoven), za použití ustanovení o odevzdání bytu (§ 2292 a násl. NOZ). Odlišným, speciálním způsobem, je upraveno skončení nájmu služebního bytu (§ 2297 a násl. NOZ) a bytu zvláštního určení (§ 2300 a násl. NOZ). Skončení nájmu zvláštním způsobem předznamenává i smrt nájemce (§ 2279 – 2284 NOZ), avšak samotnou smrtí nájem nekončí.

---

<sup>23</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 13.

<sup>24</sup> Tamtéž, str. 13. a KREJČÍKOVÁ, Š.: Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. [online] 18. 12. 2013 [cit. 27. 8. 2016]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku?browser=mobi>



#### 4.1 Skončení nájmu uplynutím sjednané doby

Dle ustanovení § 2204 odst. 1 NOZ, aby byl nájem uzavřen na dobu určitou, musí být doba trvání nebo den skončení nájmu ujednáno v nájemní smlouvě. Podle OZ 1964 skončil nájem uplynutím této doby<sup>25</sup>, avšak NOZ nově stanovuje pronajímateli, aby nájemce do tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, písemně vyzval k odevzdání bytu, jinak platí, že je nájem znovu ujednáno na tutéž dobu, na jakou byl ujednáno dříve, nejdéle však na dobu dvou let (strany však mají zákonem danou možnost ujednat si něco jiného)<sup>26</sup>. Zákon tak sankcionuje pronajímatele novou povinností (dle důvodové zprávy jej nutí k výkonu aktivního vlastnického práva) v podobě výzvy nájemce k vyklizení bytu, který měl však byt vyklidit nejpozději v den skončení nájmu a užívá jej tak bez právního důvodu. Pokud pronajímatel nájemce písemně nevyzve, nájem je znovu ujednáno.

#### 4.2 Skončení nájmu dohodou smluvních stran

Bez ohledu na to, zda je nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou či neurčitou, mohou si strany si ujednat skončení nájmu dohodou. Tuto smluvní volnost umožňují principy soukromého práva, kdy platí pravidlo: je dovoleno vše, co není zakázáno. Zánik závazku dohodou upravuje § 1981 NOZ. Forma dohody musí být též písemná, tak jako ji obligatorně NOZ stanovuje pro nájemní smlouvu. Projev vůle musí být určitý a musí být podepsán oběma stranami.

*„Nedodržení písemné formy dohody o skončení nájmu (její sjednání ústně) způsobí podle § 582 NOZ její neplatnost. Otázkou je, zda se jedná o neplatnost relativní nebo absolutní. V případě nájmu bytu sleduje stanovení písemné formy pro nájemní smlouvu, a tedy i pro dohodu o skončení nájmu, ochranu slabší smluvní strany (nájemce), v nedodržení písemné formy lze tedy spatřovat narušení veřejného pořádku a lze učinit závěr, že by byla ústně sjednaná dohoda podle § 588 NOZ absolutně neplatná. (...) Vadu však lze dodatečně zhojit tím, že strany dohodu následně sepiší s proklamací, že takto napravují dřívější vadu spočívající v nedodržení písemné formy (§ 582 odst. 1 NOZ). Jako narušení veřejného pořádku by však nebylo možné posoudit případ, kdy by nájemce ústně sjednanou*

---

<sup>25</sup> Ustanovení § 710 odst. 3 OZ 1964: „V případě, že nájem bytu byl sjednáno na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. V případě, že nájem bytu byl sjednáno na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. Pokud smlouva nestanoví jinak, na nájem bytu nelze použít ustanovení o obnovení nájmu (§ 676 odst. 2).“

<sup>26</sup> Ustanovení § 2285 NOZ.

*dohodu splnil, tj. odevzdal by dobrovolně byt (...). Dobrovolným splněním ústně sjednané dohody tak dojde ke zhojení vady právního jednání.*<sup>27</sup>

### 4.3 Skončení nájmu výpovědí

Výpověď je v občanském právu jednostranné právní jednání, kterým se ukončuje právní vztah. Výpověď z nájmu bytu je upravena v § 2286 – 2296 NOZ, resp. až 2301 NOZ, za použití obecných ustanovení (§ 1998 – 2000 NOZ).

Výpověď z nájmu bytu ze strany nájemce i ze strany pronajímatele vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Případné písařské chyby ve výpovědi či jiné drobné formální chyby (např. chyby v označení bytu či podlaží, ve kterém se byt nachází), nezpůsobují neplatnost výpovědi. Judikatura Nejvyššího soudu určila, že chybné údaje ve spojení s dalšími údaji ve výpovědi musí být adresátem vnímáno i tak jako určitý a srozumitelný projev vůle týkající se bytu, jehož je nájemcem konkrétní osoba, stejně tak v osobě pronajímatele, přičemž tyto osoby jsou označeny v písemnosti.<sup>28</sup>

Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně (§ 2286 odst. 1 NOZ), přičemž zákon stanoví jasně výpovědní dobu v případě výpovědi ze strany pronajímatele (tříměsíční výpovědní doba nebo okamžitá výpověď bez výpovědní doby), avšak v případě výpovědi ze strany nájemce mlčí. Straně vypovídající smlouvu musí být dostatečně určitě známo, kdy byla výpověď doručena druhé straně z důvodu počítání lhůty. Vypoví-li nájem pronajímatel, má zákonem uloženou povinnost poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná (§ 2286 odst. 2 NOZ).

Nájem lze vypovědět bez ohledu na to, zda je sjednaný na dobu určitou či neurčitou, avšak za zcela odlišně zákonem stanovených podmínek pro pronajímatele i pro nájemce. Za účinnosti OZ 1964 pronajímatel potřeboval k některým výpovědním důvodům přivolení soudu, NOZ tuto podmínku již nestanovuje.

---

<sup>27</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 18.

<sup>28</sup> Rozhodnutí NS ze dne 30. 3. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/98: in Bezouška, P. a kol.: Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. str 499.

Nájem sjednaný na dobu určitou lze ukončit výpovědí pouze ze zákonných důvodů a také tehdy, pokud v nájemní smlouvě byly zároveň důvody výpovědi a výpovědní doba ujednány, jak to vyplývá z obecného ustanovení o nájmu, konkrétně z § 2229 NOZ.

Podmínky výpovědi z nájmu sjednaného na dobu určitou ze strany nájemce upravuje ustanovení § 2287 NOZ, kdy nájemce může vypovědět nájem, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu vycházely, a to do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Dále však nájemce může vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou a to bez výpovědní doby podle:

- § 2227 NOZ, stane-li se byt k ujednanému či obvyklému účelu nepoužitelným
- § 2232 NOZ, porušuje-li pronajímatel své povinnost zvlášť závažným způsobem
- § 2266 NOZ, neodstraní-li pronajímatel poškození či vadu předmětu nájmu v dodatečně nájemcem určené lhůtě.<sup>29</sup>

Podmínky výpovědi nájmu ze strany pronajímatele sjednaného na dobu určitou i neurčitou jsou upraveny v § 2288 a 2291 NOZ. Jsou zde rozlišovány výpovědní důvody, které umožňují vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní lhůtou a důvody opravňující k okamžité výpovědi bez výpovědní doby. Jedná se o mimořádnou situaci, kdy nájemce porušil svou povinnost zvlášť závažným způsobem. Nájemní vztah zaniká doručením výpovědi, ale nájemce je povinen byt odevzdat bez zbytečného odkladu, nejdéle do jednoho měsíce od skončení nájmu. Je zde stanovena ochranná doba pro hledání nového bydlení a stěhování.

Pokud se jedná o nájem bytu sjednaný na dobu delší než 50 let, bude nutné postupovat dle § 2204 odst. 2 NOZ. Platí vyvratitelná právní domněnka, že nájem ujednaný na dobu delší než 50 let je ujednaný na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době a po uplynutí padesáti let se strany chovají, jako by šlo o nájem sjednaný na dobu neurčitou.<sup>30</sup> Zákon dále umožňuje stranám sjednat si v nájemní smlouvě sjednané na dobu určitou i další výpovědní důvody než umožňují speciální ustanovení o nájmu bytu a domu (§ 2229 NOZ), avšak nesmí být zkracována nájemcova práva zajištěná právě těmito zvláštními ustanoveními.

---

<sup>29</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 457. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrpww5tltgiya&toCID=nnptembrpww5tltgiya>.

<sup>30</sup> Tamtéž, str. 457.

Speciálně je upravena výpověď z nájmu bytu zvláštního určení ze strany pronajímatele v § 2301 odst. 2 NOZ.

V případě nájmu bytu či domu se však předpokládá dlouhodobé užívání předmětu nájmu, a to i v případě, že by tento dlouhodobý vztah byl sjednán na dobu určitou. Nájem služebního bytu či bytu zvláštního určení je vázán na osobu nájemce, kdy nedochází k přechodu nájmu na členy domácnosti, a skončí tak nejpozději smrtí nájemce.

Právo podat návrh soudu na přezkum oprávněnosti výpovědi má nájemce do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla (§ 2290 NOZ). Předchozí právní úprava dávala nájemci možnost podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi<sup>31</sup>, tzn. změnou legislativy v občanském právu došlo i ke změně v rámci soudního přezkumu: dle OZ 1964 soud zkoumal platnost výpovědi, nyní dle NOZ se zabývá její oprávněností, resp. hodnotí, zda výpovědní důvod je oprávněný. *„V obou případech se však nájemce stále domáhá téhož, tedy aby uplynutím výpovědní doby nedošlo k ukončení nájemního vztahu.“*<sup>32</sup>

K vyklizení a předání bytu nájemce pronajímateli má dojít nejpozději v den skončení nájmu (upraveno v § 2292 a násl. NOZ), v příp. okamžité výpovědi do jednoho měsíce od skončení nájmu (§ 2291 NOZ). Pokud nájemce neodevzdá byt v den skončení nájmu, má právo pronajímatel na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy byt skutečně odevzdá (§ 2295 NOZ). Dle OZ 1964 měl nájemce povinnost vydat bezdůvodné obohacení ve výši nájemného. Pronajímatel musí nájemce písemně vyzvat k opuštění bytu dle § 2285 NOZ a pak teprve může využít dispozičního práva domáhat se vyklizení bytu soudní cestou, následovat může výkon rozhodnutí vyklizení bytu.

---

<sup>31</sup> Ustanovení § 711 odst. 4 OZ 1964: *„Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.“*

<sup>32</sup> *„Na závěr žaloby na přezkoumání oprávněnosti výpovědi musí nájemce formulovat svůj žalobní návrh, tzv. petit. Ten by ve své nejobecnější podobě měl znít následovně: „určuje se, že doručená výpověď ... není oprávněná a je neplatná“. (...) ačkoliv došlo ke změně právní úpravy, neudělá chybu, když ve svém požadavku přesto použije sousloví „je neplatná“. Dokonce samotné soudy v přípisech stále užívají označení „ve věci žaloby o neplatnost výpovědi“ nikoliv „ve věci žaloby na přezkoumání oprávněnosti výpovědi“.* in HOKÉŠOVÁ, V.: Neoprávněnost výpovědi z nájmu bytu aneb jak na žalobu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu. [online] 3. 7. 2014 [cit. 27. 8. 2016]. Dostupné z: <http://www.hajduk.cz/neopravenost-vypovedi-z-najmu-bytu-aneb-jak-na-zalobu-o-prezkoumani-opravnosti-vypovedi-z-najmu-bytu/>

Problematika výpovědi nájmu bytu z hlediska specifík výpovědních důvodů, úpravy lhůt atd. ze strany nájemce je popsána v kapitole 5 a ze strany pronajímatele v kapitole 6.

#### 4.4 Skončení nájmu bytu odstoupením od smlouvy

Odstoupit od smlouvy v případě nájmu bytu NOZ nově neumožňuje, ale zavádí na místo toho okamžitou výpověď.<sup>33</sup>

Zvláštní ustanovení § 2232 NOZ dává možnost v případě závažného porušení povinnosti vypovědět nájem bez výpovědní doby, což vylučuje použití úpravy v § 2002 NOZ, tj. odstoupení od smlouvy. Pokud by bylo možné v případě nájmu bytu od smlouvy v některých případech odstupovat a v některých případech vypovídat bez výpovědní doby, postrádala by speciální úprava smysl, jelikož jde skutkově o velice podobné případy porušení povinností.<sup>34</sup>

K odstoupení od smlouvy by tak teoreticky mohlo dojít ve fázi mezi podpisem nájemní smlouvy do nabytí její účinnosti, a to ještě před tím, než dojde k odevzdání bytu pronajímatelem (§2242 NOZ), jelikož pak už zákon hovoří o ukončení nájmu bytu formou výpovědi. Zákonné důvody, pro které je možné odstoupit od smlouvy, se v NOZ prakticky kryjí se zákonnými důvody pro výpověď z nájmu bytu, a lege specialis se užití právě ustanovení o nájmu bytu či obecná ustanovení o nájmu přednostně před odstoupením.<sup>35</sup> V odborné veřejnosti je však zastáván i jiný názor, a to ten, že odstoupit od smlouvy nebude moci pronajímatel, ale v případě nájemce to možné bude: V případě pronajímatele odstoupit nelze právě proto, že se důvody pro odstoupení kryjí se zákonnými důvody pro výpověď. Také by odstoupení ze strany pronajímatele představovalo zkrácení nájemcových práv. Odstoupit od smlouvy bude moci pouze nájemce, pokud si tuto možnost sjedná v nájemní smlouvě, a to včetně důvodu, který by k odstoupení opravňoval.<sup>36</sup>

Odstoupením od smlouvy neběží žádná lhůta pro ukončení smluvního vztahu, stejně tak jako u okamžité výpovědi, a smluvní vztah zaniká ve stejný

---

<sup>33</sup>Odstoupení od smlouvy jsou upravena v ustanoveních § 2001 – 2005 NOZ.

<sup>34</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 330 – 333. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>35</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 13.

<sup>36</sup> PETÁK, P.: Nájem bytu. [online] 11/ 2014 [cit. 28. 8. 2016]. Dostupné z: <http://www.spoladore.com/cs/clanky/najem-bytu>

okamžik: oznámením odstoupení, doručením výpovědi druhé smluvní straně. V případě výpovědi jsou si však strany povinny vzájemně plnit, zatímco v případě odstoupení od smlouvy se závazek zrušuje od počátku a strany si vrací vše, co si dosud navzájem plnily; jednalo-li se však o opakované plnění, lze odstoupit jen s účinky do budoucna.

#### **4.5 Skončení nájmu pro nemožnost plnění**

Podle ustanovení § 2226 NOZ zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí. Zanikne-li věc zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Stejně tak ustanovení § 2006 a násl. NOZ o jiných způsobech zániku závazků stanoví, že stane-li se dluh po vzniku závazku nesplnitelným, zaniká závazek pro nemožnost plnění, a to pak ze zákona prokazuje dlužník. Při nemožnosti pouhé části plnění zanikne závazek v celém rozsahu, plyne-li z povahy závazku nebo účelu smlouvy, který byl stranám při uzavření smlouvy znám, že plnění zbytku nemá pro věřitele význam.

Může tedy nastat situace, kdy je byt zničen (a to bez ohledu na to, zda je či není vina na straně pronajímatele) z části nebo zcela nebo zničen není, ale nelze jej užívat k účelu stanovenému v nájemní smlouvě, tj. k zajištění bytových potřeb – může být např. poškozena či zničena část domu, ve kterém se byt nachází. Zákon však dále říká, že je nutné vyžádat souhlas nájemce s přestavbou či opravou, pokud se však nejedná o situaci, kdy se souhlas nájemce vyžadovat nemusí, tj. kdy se jedná o hrozbu přímo zvlášť závažné újmy, nebo je pronajímatel povinen konat na příkaz orgánu veřejné moci (§ 2259 NOZ). Následně však zákon stanovuje, že pronajímatel má právo započít s přestavbou nebo jinou změnou bytu či domu vyžadující vyklizení bytu až poté, co se vůči nájemci zaváže poskytnout přiměřenou náhradu účelných nákladů, které nájemci vzniknou v souvislosti s vyklizením bytu, a zaplatí nájemci na tyto náklady přiměřenou zálohu. Nyní nastává otázka, zda v situaci, kdy nemuselo ani dojít k poškození bytu, zato však dům, ve kterém se byt nachází, je ve stavu, který vyžaduje vysoké finanční prostředky na opravu či přestavbu, zda by bylo spravedlivé po pronajímateli požadovat taková finanční řešení, která by nebyla v jeho možnostech. Závažnost stavu bytu a domu, ve kterém se byt nachází, se bude posuzovat vždy podle konkrétní situace. Stejně tak se bude vždy vycházet z konkrétního stavu bytu při rozhodování o tom, zda jej dále již užívat nelze

a dojde i ke skončení nájmu. Následně pak přichází na řadu institut náhrady majetkové a nemajetkové újmy, kdy se nájemce může domáhat náhrady škody a poskytnutí zadostiučinění v souvislosti se skončením nájmu bytu.

#### 4.6 Skončení nájmu následkem smrti nájemce

Smrt nájemce způsobuje situaci, kdy může dojít, za dodržení zákonem stanovených podmínek, k různým následkům:

- dojde k přechodu nájmu na člena domácnosti, a tak dojde ke změně sjednané doby trvání nájmu - nájem může skončit uplynutím doby anebo oznámením ze strany člena domácnosti (to neplatí pro osoby starší sedmdesáti let a odlišné podmínky mají osoby mladší osmnácti let);
- nedojde-li k přechodu nájmu, může za zákonem daných podmínek v § 2283 NOZ nájem skončit výpovědí ze strany pronajímatele či dědice se zkrácenou výpovědní lhůtou dva měsíce;
- nedojde-li k přechodu nájmu a nájemcův dědic není znám ani do šesti měsíců od jeho smrti, nájem může zaniknout tak, že pronajímatel byt vyklidí.

Nově dle ustanovení § 1634 NOZ<sup>37</sup> se stává dědicem stát, pokud nedědí žádný dědic ani podle zákonné dědické posloupnosti. Dle OZ 1964 stát nebyl považován za dědice. Touto problematikou se zabýval i Nejvyšší soud: například v případě, kdy na stát připadlo dědictví na základě odúmrti, byl-li zůstavitel členem bytového družstva, nájemcem družstevního bytu, v tom případě NS ve své judikatuře shledal, že na stát tak přechází členství (členská práva a povinnosti) zůstavitele v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu.<sup>38</sup>

Se smrtí nájemce souvisí i řešení případných vzniklých pohledávek pronajímatele pro neplacení nájemného. V této souvislosti ustálená judikatura následně dovodila, že věřitel může uplatnit svou pohledávku žalobou u soudu podanou proti „neznámým dědicům“ zemřelého dlužníka, jestliže za řízení o dědictví dosud nebylo objasněno, kdo je dědicem. Soud uváží, zda je možné v řízení o pohledávce ihned pokračovat nebo zda řízení musí být přerušeno až do skončení řízení o zůstavitelově dědictví.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Institut odúmrti v § 1634 NOZ.

<sup>38</sup> Rozhodnutí NS ze dne 9. 2. 2011, sp. zn. 31 Cdo 316/2011: in Bezouška, P. a kol.: Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekonstrukci. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. str 498.

<sup>39</sup> Usnesení NS ze dne 15. dubna 2015, sp. zn. 21 Cdo 1796/2014: „Ustálená judikatura soudů (srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10.12.2008 sp. zn. 21 Cdo 5145/2007, které bylo uveřejněno pod č. 70 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2009) již dříve

#### 4.6.1 Skončení nájmu po jeho přechodu na členy nájemcovy domácnosti

Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Pronajímateli zákon vyhrazuje souhlas s přechodem nájmu na tuto osobu, pokud se nejedná přímo o nájemcova manžela, partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachu, dítě nebo vnuka.

Přejde-li nájem na člena nájemcovy domácnosti, změní se doba trvání nájmu z doby neurčité (je-li tak uzavřen) na dobu určitou či dojde ke změně délky trvání nájmu uzavřeného na dobu určitou, za dodržení podmínek ustanovených v ustanovení § 2279 a násl. NOZ, a nájem skončí uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel na člena domácnosti, přičemž v případě přechodu nájmu na osobu mladší 18 let je nájem skončen dosažením věku dvaceti let této osoby. Výjimkou je situace, kdy nájem přešel na osobu starší sedmdesáti let, kdy zákon o skončení nájmu nic neříká, tedy nájem nekončí. Zákon umožňuje smluvní volnost mezi pronajímatelem a novým nájemcem, kdy si mohou dojednat i jinou dobu trvání nájmu.

Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně, avšak dle § 2280 NOZ má přednostní právo na přechod nájmu nájemcům potomek. Každá tato osoba může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat, nájem pak zaniká dnem dojití oznámení pronajímateli. Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým

---

*dovodila, že věřitel může uplatnit svou pohledávku žalobou u soudu podanou proti "neznámým dědicům" zemřelého dlužníka, jestliže za řízení o dědictví nebo jinak dosud nebylo objasněno, zda zůstavitel zanechal dědice, popřípadě o kom lze mít důvodně (zejména podle poznatků z probíhajícího dědického řízení) za to, že je zůstavitelovým dědicem. V případě, že žalobce podá žalobu proti "neznámým dědicům" zemřelého dlužníka, soud uváží, zda je možné v řízení ihned pokračovat nebo zda řízení musí být přerušeno až do skončení řízení o zůstavitelově dědictví. V řízení lze ihned pokračovat jen tehdy, bylo-li nepochybně zjištěno, že zůstavitel zanechal takový majetek, že zůstavitelovi dědici (stát, má-li mu dědictví připadnout jako tzv. odúmrt' podle ustanovení § 462 obč. zák.) budou zcela jistě odpovídat ve smyslu ustanovení § 470 a § 472 obč. zák. za všechny zůstavitelovy dluhy (a za přiměřené náklady spojené s pohřbem zůstavitele) v plném rozsahu; v takovém případě soud v řízení ustanoví žalovaným "neznámým dědicům" zemřelého dlužníka opatrovníka (§ 29 odst.1 OSŘ). V ostatních případech, zejména tehdy, je-li dosud pochybné, v jakém rozsahu budou zůstavitelovi dědici (stát, má-li mu dědictví připadnout jako tzv. odúmrt' podle ustanovení § 462 obč. zák.) odpovídat ve smyslu ustanovení § 470 a § 472 obč. zák. za zůstavitelovy dluhy (a za přiměřené náklady spojené s pohřbem zůstavitele), nebo je-li dokonce dědictví předluženo, soud řízení přeruší podle ustanovení § 109 odst.2 písm.c) OSŘ až do skončení řízení o zůstavitelově dědictví.“.*



dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí (§ 2282 NOZ).

Pronajímatel má právo požadovat po novém nájemci jistotu, pokud ji zemřelý nájemce nesložil. Pokud ji složil, je pronajímatel povinen ji vypořádat s nájemcovým dědicem. Stejně tak vypořádá s dědicem nájemné, které zemřelý nájemce zaplatil předem. (§ 2281 NOZ).

#### **4.6.2 Skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nebo dědice**

Pokud nepřechází práva a povinnost z nájmu na členy nájemcovy domácnosti a pokud se pronajímatel do tří měsíců od smrti nájemce nedozvěděl, kdo je dědicem, může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou (§ 2283 odst. 1 NOZ).

Stejně tak dle § 2283 odst. 2 NOZ má právo nájem vypovědět dědic, a to do tří měsíců po té, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti (subjektivní lhůta), nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti (objektivní lhůta). Tímto právem disponuje i správce pozůstalosti.

#### **4.6.3 Zánik nájmu vyklizením**

Není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel dle § 2284 NOZ byt vyklidit a tím nájem zaniká. Věci z bytu má pronajímatel povinnost uložit na náklad nájemcova dědice, a pokud ten si je pak nepřevzme bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet prodat.

#### **4.6.4 Skončení nájmu následkem smrti nájemce bytu zvláštního určení**

Ustanovení o přechodu nájmu se nepoužijí, jedná-li se o byt zvláštního určení, tj. byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou (§ 2300 odst. 1 NOZ). Zemře-li nájemce bytu zvláštního určení, nájem nepřechází na členy nájemcovy domácnosti, ale dle § 2301 NOZ skončí a pronajímatel vyzve osoby, které bydlely v bytě společně s nájemcem, aby byt vyklidily a to nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží a nejsou-li v bytě takové osoby, vyzve pronajímatel nájemcovy dědice.

#### 4.6.5 Skončení nájmu následkem smrti nájemce služebního bytu

Podobným způsobem je řešena situace, kdy zemře nájemce služebního bytu (nájem bytu byl ujednáán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce jako byt služební) – také nájem služebního bytu skončí. Dle § 2299 NOZ má osoba, která v bytě bydlela společně s nájemcem, právo v bytě bydlet, avšak vyzve-li ji pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdržela.

Skončením nájmu služebního bytu v případě ukončení pracovního poměru u zaměstnavatele či smrti se již v minulosti zabýval i Nejvyšší soud, který ve své judikatuře kontinuálně vymezuje nájem služebního bytu v souvislosti s pracovním poměrem, a nemohlo tak ani dle OZ 1964 vzniknout právo společného užívání manželů.<sup>40</sup> Podstatné je, že od běžného nájmu bytu se nájem služebního bytu liší v tom, že nelze použít ustanovení o přechodu nájmu v případě nájemcovy smrti na členy nájemcovy domácnosti.<sup>41</sup>

#### 4.7 Skončení nájmu ukončením výkonu práce pro pronajímatele

Již za přechodí právní úpravy bylo možné uzavřít nájem na dobu neurčitou i na dobu určitou s vymezením, že se sjednává po dobu práce pro zaměstnavatele, když pracovní poměr byl sjednán na dobu určitou. Od názoru Nejvyššího soudu, že se jedná o neurčité jednání, a tak je absolutně neplatné, se jeho výklad posunul k možnosti sjednat nájem na dobu výkonu práce pro pronajímatele či po dobu výkonu určité práce nájemce, kdy nájemce nemusí být k pronajímateli ve vztahu zaměstnanec – zaměstnavatel.<sup>42</sup> Judikatura stanovila, že *„je-li ujednáno, že nájemní poměr bude trvat po dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele sjednaného na dobu neurčitou, jde o nájemní poměr na dobu určitou“* (NS sp. zn. 31 Cdo 513/2003) a *„byla-li smlouva o nájmu bytu sjednána na dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, není tím založen*

---

<sup>40</sup> Rozhodnutí NS ČSR ze dne 27. 9. 1973, sp. zn. 1 Cz 66/73: in Bezouška, P. a kol.: Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. str 500.

<sup>41</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. znění účinné od 18. 5. 2011. [online] 29. 2. 2016. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgezff6obzl5shultdmezcz2ma> dne 29. 2. 2016. k § 2297 až 2299.

<sup>42</sup> SELUCKÁ, M., FIALA, J., KLIKOVÁ, A.: Byt v soukromém a veřejném právu. muni Press, Brno 2011. str. 35.

*nájem na dobu určitou*“ (NS sp. zn. 28 Cdo 1091/2001).<sup>43</sup> Tento názor je možné aplikovat i za platnosti nové právní úpravy.

Podle NOZ jsou podmínky nájmu služebního bytu a pro skončení nájmu upraveny nově speciálním ustanovením v § 2297 a násl. NOZ. Skončení nájmu smrtí nájemce bylo popsáno výše<sup>44</sup>. Dalšími důvody pro skončení nájmu služebního bytu je ukončení pracovního poměru (dále jen PP), pokud na jeho základě došlo i k nájmu služebního bytu - vznik nájmu služebního bytu je tedy vázán na pracovní poměr a bez něho by nemohl existovat. Dle ustanovení o nájmu služebního bytu jsou tak dány možnosti k omezení práv nájemce služebního bytu.

Z ukončení pracovního poměru u zaměstnavatele, který umožnil nájem služebního bytu, vyplývá to, že končí také nájem služebního bytu, avšak ne ve stejný den, kdy dochází ke skončení pracovního poměru.

Pokud však pronajímatel nájemci pronajal byt bez uvedení toho, že se jedná o služební byt (byt není služební), a doba nájmu byla sjednána na dobu výkonu práce pro pronajímatele (jde o nájem na dobu určitou – viz výše), skončí nájem již dnem, ve kterém nájemce přestal tuto práci vykonávat.<sup>45</sup> Nejvyšší soud již v roce 2004 judikoval (rozsudek NS ze dne 1. 10. 2004 pod sp. zn. 26 Cdo 1822/2003), že *„uzavře-li pronajímatel smlouvu o nájmu bytu objektivně splňujícího znaky služebního bytu (podle § 7 odst. 1 písm. a) či b) zák. č. 102/1992 Sb.) s osobou, která se nezavázala pro pronajímatele zajišťovat práce, na něž je nájem služebního bytu vázán, nejde ve vztahu k této osobě o smlouvu o nájmu služebního bytu.“*<sup>46</sup> Z pohledu platného práva lze vyvodit, že o služební byt se jedná tehdy, pokud je za služební výslovně v nájemní smlouvě označen, a pokud takto označen není, ačkoliv je nájemcem osoba vykonávající práci pro pronajímatele, byt není služební. Z toho vyplývá, že i nájem, resp. ukončení nájmu bytu, kdy pronajímatel je zároveň zaměstnavatel či objednatel práce, nemusí být za specifických podmínek posuzováno podle zvláštního ustanovení § 2297 a násl. NOZ, pokud nebyl předmět nájmu v nájemní smlouvě označen jako služební byt.

---

<sup>43</sup> SELUCKÁ, M., FIALA, J., KLIKOVÁ, A.: Byt v soukromém a veřejném právu. muni Press, Brno 2011. str. 35.

<sup>44</sup> Skončení nájmu následkem smrti nájemce služebního bytu viz kap. 4.6.5.

<sup>45</sup> BAJURA, J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 14.

<sup>46</sup> KORECKÁ, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Wolters Kluwer ČR, a. s.. Praha 2011. str. 51.

#### **4.7.1 Dobrovolné skončení pracovního poměru**

Podle ustanovení § 2298 odst. 1 NOZ, pokud nájemce přestal vykonávat práci, aniž k tomu měl vážný důvod, skončí nájem služebního bytu posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce práci přestal vykonávat podle § 2297 NOZ. Jednalo by se tedy v tomto případě o ukončení PP ze strany zaměstnance výpovědí či dohodou stran, kdy si zaměstnanec musí být vědom i toho, že skončí i nájem služebního bytu. Stejný postup by byl v případě ukončení PP na dobu určitou dle § 65 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce (dále jen zákoník práce).

#### **4.7.2 Nedobrovolné ukončení pracovního poměru**

Podle ustanovení § 2298 odst. 2 NOZ přestal-li nájemce vykonávat práci z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně pronajímatele nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci (§ 2298 odst. 2 NOZ). V tomto případě se jedná o nedobrovolný konec pracovního poměru ze strany zaměstnance.

Otázka je, jak si tedy vysvětlit skončení nájmu bytu a zejména lhůtu pro vyklizení bytu v případě skončení pracovního poměru výpovědí ze strany zaměstnavatele, kdy důvodem pro ukončení PP je jiný vážný důvod, avšak na ukončení PP nese zaměstnanec vinu. Jednalo by se o nedobrovolné ukončení PP ze strany zaměstnance podle následujících ustanovení zákoníku práce:

- § 52 písm. g) – tj. ukončení PP výpovědí ze strany zaměstnavatele pro závažné porušení povinností zaměstnance vztahující se k zaměstnancem vykonávané práci nebo pro soustavné méně závažné porušování povinností zaměstnance
- § 52 písm. h) ukončení PP výpovědí ze strany zaměstnavatele poruší-li zaměstnanec zvlášť hrubým způsobem jinou povinnost (povinnost stanovená v § 301a zákoníku práce – tj. režim dočasně práce neschopného pojištěnce),
- § 55 - okamžité zrušení PP zaměstnavatelem byl-li zaměstnanec
  - a) pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin (dále jen TČ) k nepodmíněnému trestu odnětí svobody na dobu delší než 1 rok nebo
  - b) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný TČ spáchaný při plnění pracovních úkolů nebo v přímé souvislosti s ním k nepodmíněnému trestu odnětí svobody na dobu nejméně 6 měsíců nebo

c) porušil-li zaměstnanec povinnost vyplývající z právních předpisů vztahujících se k jím vykonávané práci zvláště hrubým způsobem.

- a § 66 (zrušení PP ve zkušební době).

Zákon i v tomto případě říká, že takovému zaměstnanci skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci (tj. za použití ustanovení § 2298 odst. 2 NOZ), přičemž toto shledávám jako odporující dobrým mravům, kdy zaměstnavatel a zároveň pronajímatel v jedné osobě je tímto ustanovením šikanován, a nemůže tak sjednat nájem bytu s novým zaměstnancem dříve než po uplynutí dvou let ode dne, kdy předchozí zaměstnanec přestal vykonávat práci, v případě, že nemá k nájmu jiný volný byt. Zákonodárce k této problematice v důvodové zprávě mlčí.

#### **4.8 Skončení nájmu splnutím pronajímatele s nájemcem**

Podle § 2221 odst. 1 NOZ, změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Dle § 1993 NOZ splyne-li jakýmkoli způsobem právo s povinností v jedné osobě, zaniknou právo i povinnost, nestanoví-li zákon jinak. Stane-li se tak nájemce vlastníkem bytu například na základě koupě bytu nebo dědictví, dojde ke splnutí osoby nájemce a pronajímatele v jednu osobu a nájem zaniká.

#### **4.9 Skončení nájmu ukončením členství v bytové družstvu**

Nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu upravuje zvláštní zákon (zákon o obchodních korporacích, dále jen ZOK), popřípadě stanovy bytového družstva. Totéž platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele (§ 2240 NOZ). Základ právní úpravy nájmu družstevního bytu, včetně ustanovení o nájemném upravuje ZOK v části věnované bytovým družstvům (§ 727 -757 ZOK). Současně se zvyšuje úloha stanov ve věci úpravy práv a povinností z nájmu družstevního bytu. ZOK výslovně stanoví, že práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu jsou součástí členských práv a povinností. Družstevník svým členstvím (právy a povinnostmi) je vázán na nemovitost (na byt) a nemůže své členství realizovat jinak než užíváním bytu.<sup>47</sup>

Členství v bytovém družstvu zaniká vyloučením z bytového družstva a dále převodem nebo přechodem družstevního podílu nebo vypořádáním

---

<sup>47</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s 171.

společného jmění manželů dle odst. 2 § 739 ZOK. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu (§ 734 odst. 3 ZOK).

Důvody pro vyloučení z bytového družstva dle § 734 odst. 1 ZOK jsou:

- poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
- byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný TČ spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Výše uvedené důvody pro vyloučení z bytového družstva, které má za důsledek zánik členství v bytovém družstvu a zánik nájmu v družstevním bytě, se shodují se dvěma ze čtyř výpovědních důvodů, pro které může dán výpověď pronajímatel výpověď s tříměsíční výpovědní dobou a jsou uvedeny v § 2288 odst. 1 NOZ pod písmeny a) a b).

Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami (§ 736 ZOK, odst. 2). Družstevní podíl přechází na dědice a to jak nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených (§ 737 ZOK). Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle NOZ (§ 739 odst. 2 ZOK).

Problematika bytového družstevnictví je obsáhlá a bylo by možné se jí věnovat v samostatné práci.

#### **4.10 Skončení nájmu při skončení manželství**

Bydlení po zániku manželství upravují zejména ustanovení § 766 - 770 NOZ. K zániku manželství dojde smrtí jednoho z manželů, případně prohlášením za mrtvého nebo rozvodem manželství.

V případě smrti jednoho z manželů je podstatné, zda se jednalo o společný nájem či ne. V případě společného nájmu v nájmu pokračuje žijící manžel za podmínek dohodnutých v nájemní smlouvě. Stranám však nebrání uzavřít nájemní

smlouvu novou a dohodnout se na podmínkách nových či jiných. Pokud se nejednalo o společný nájem, dochází k přechodu nájmu na pozůstalého manžela a další členy domácnosti, přičemž přednostní právo mají potomci – za předpokladu, že se nejedná o nájem bytu zvláštního určení či služebního bytu. Následky smrti nájemce byly popsány v předchozích kapitolách.

Pokud dojde k opuštění společné domácnosti jedním z manželů s úmyslem nevrátit se a žít trvale na jiném místě, použije se též ustanovení § 766 NOZ, pokud manželé měli společný nájem bytu. Právní poměry pro manžela, který v bytě zůstal, jsou obdobné jako v případě skončení manželství smrtí.<sup>48</sup> Když však dojde k rozvodu manželství a oba manželé nadále užívají nájemní byt, musí se na dalším, tj. úhradách za nájemné a služby spojené s užíváním bytu, dohodnout, nebo se dohodnout na zrušení nájmu, či o takovém zrušení a vypořádání rozhodne soud.

Tato problematika je též obsáhlá a bylo by možné se jí věnovat v samostatné studii.

#### 4.11 Nedovolené způsoby skončení nájmu

Nájem bytu je tzv. chráněným vztahem a jeho úprava je relativně kogentní. NOZ upravuje jednání ve prospěch nájemce jako slabší smluvní strany, od kterých se pak nelze odchýlit v jeho neprospěch. K takovým ujednáním, která zkracují nájemcova práva, se nepřihlíží, jsou nicotná. „*Nicotná budou zejména ujednání, prostřednictvím kterých by mohlo docházet k obcházení zákonné ochrany nájemce před ztrátou bydlení a rovněž k rozšiřování možností – nad rámec případů předvídaných zákonem - skončení nájmu (ze strany pronajímatele).*“<sup>49</sup> Jako nicotná by mohla být posouzena např. níže uvedená ujednání:

- jiný výpovědní důvod než stanovený zákonem;
- zkrácená délka výpovědní doby nebo jinak stanoven její běh;
- důvod pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele;
- rozvazovací podmínka s účelem sankcionovat nájemce.<sup>50</sup>

Časové doložky a rozvazovací podmínky zákon umožňuje, avšak jen pokud omezují nájem na určitou dobu. To znamená, že platné by bylo ujednání

---

<sup>48</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s 159.

<sup>49</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 15.

<sup>50</sup> Tamtéž, str. 15.

omezující nájem na dobu trvání pracovního poměru k pronajímateli nebo na dobu dosažení věku 40 let; neplatné ujednání by bylo takové, podle kterého by skončil nájem v případě nájemcova prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby v délce trvání delší než 5 dnů – prodlení s placením může pronajímatel řešit pouze výpovědí (§ 2288 odst. 1 písm. a) nebo § 2291 NOZ).<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 15.



## 5 Výpověď ze strany nájemce

Nájemce může vypovědět nájem sjednaný na dobu neurčitou, ale i nájem sjednaný na dobu určitou – ten lze vypovědět, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (§ 2287 NOZ) či pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti (§ 2266 NOZ). Nájem sjednaný na dobu určitou lze, kromě výše uvedených důvodů vypovědět pouze tehdy, pokud v nájemní smlouvě byly výpovědní důvody sjednány, jak to vyplývá z obecného ustanovení § 2229 NOZ, a zároveň byla sjednaná i výpovědní doba. Pokud byly sjednány další výpovědní důvody, svědčí ve prospěch nájemce. K ujednání, které by vylučovalo některý z výpovědních důvodů (např. § 2266 nebo 2287 NOZ), se nepřihlíží.

Pokud se jedná o nájem bytu sjednaný na dobu delší než 50 let, platí vyvratitelná domněnka uvedená v odst. 2 § 2204 NOZ, že nájem ujednaný na dobu delší než 50 let je sjednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době<sup>52</sup>. To však neznamená, že by nájemce nemohl nájem vypovědět v případě porušení povinností pronajímatelem nebo na základě ustanovení § 2287 NOZ<sup>53</sup>. Po uplynutí padesáti let se strany chovají, jako by šlo o nájem sjednaný na dobu neurčitou.<sup>54</sup>

Výpověď z nájmu bytu ze strany nájemce vyžaduje písemnou formu a musí dojít pronajímateli. Zákon říká, že i nájem sjednaný na dobu neurčitou může skončit bez výpovědní doby. Avšak požadavek zákona na určitost právního jednání (§ 553 NOZ) určuje to, že pronajímateli při obdržení výpovědi musí být zřejmé, o jakou výpověď se jedná a jaké jsou její následky (den skončení nájmu).

---

<sup>52</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 87.

<sup>53</sup> Ustanovení § 2287 NOZ: Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, 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.

<sup>54</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. s. 457. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrpwk5tlgiya>.

Proto z výpovědi musí být zřejmé, zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby (musí být uveden důvod), anebo o výpověď bez výpovědního důvodu.<sup>55</sup>

Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně (§ 2286 odst. 1 NOZ). Již učiněnou výpověď je možné zrušit, jestliže projev zrušení dojde druhé straně nejpozději současně s výpovědí. Neplatná je výpověď, byl-li vypovězen pouze nájem části bytu.<sup>56</sup> Nájem skončí uplynutím výpovědní doby a nájemce je povinen se dle § 2292 NOZ vystěhovat z bytu a ten předat pronajímateli nejpozději poslední den, kdy nájem skončí.

Jiná lhůta, v rozsahu dvou měsíců, běží v případě, že nájemce podává výpověď z nájmu jako dědic původního nájemce, kdy je mu zákonem určena lhůta, do kdy může vypovědět nájem s dvouměsíční výpovědní dobou (§ 2283 odst. 2 NOZ).

### 5.1 Výpověď nájmu sjednaného na dobu neurčitou

*„Nájemce může nájem sjednaný na dobu neurčitou vypovědět kdykoliv i bez udání důvodu.“<sup>57</sup>*

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu výpovědní dobu, v případě výpovědi nájmu bytu ze strany nájemce, u nájmu sjednaného na dobu neurčitou, neobsahuje a je nutné se řídit obecným ustanovením o nájmu § 2231 NOZ. To říká, že v případě výpovědi nájmu věci nemovité je výpovědní doba tříměsíční a dále stanovuje, že výpověď nemusí být odůvodněna kromě případů, kdy se jedná o právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Samotná úprava je dispozitivní a je plně ve sféře nájemce, který má neomezenou možnost skončení nájmu sjednaného na dobu neurčitou výpovědí, zatímco pronajímatel může nájem ukončit pouze ze zákonem stanovených důvodů.

Jak již bylo uvedeno výše, zákon dává možnost nájemci vypovědět nájem sjednaný na dobu neurčitou i bez výpovědní doby<sup>58</sup>, výpověď musí být odůvodněna<sup>59</sup>. Podrobněji se tématem okamžité výpovědi zabývám v kapitole 5.3.

---

<sup>55</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. s. 327 – 329. Dostupné z: [https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrpwwk5tlgiya&tocid=nnptembrpwwk5tlgiya\\_](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrpwwk5tlgiya&tocid=nnptembrpwwk5tlgiya_)

<sup>56</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1616/98 z 12. 4. 2007 (Kraken – Salvia): „Výpověď z nájmu je neplatná, byl-li jí vypovězen pouze nájem části bytu.“

<sup>57</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 83.

U nájmu sjednaného na dobu delší než 50 let, kdy po uplynutí doby padesáti let nastává režim nájmu sjednaného na dobu neurčitou, nic nebrání nájemci v tom, aby nájem vypověděl bez výpovědní doby tehdy, porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem.<sup>60</sup>

V případě, že došlo k dědění nájmu a dědic nechce pokračovat v nájemní smlouvě, může dle § 2283 odst. 2 NOZ v zákonné lhůtě vypovědět nájem, kdy běží zkrácená výpovědní doba v délce dvou měsíců. Pokud tak neučiní ve lhůtě tři měsíců (poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, resp. o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti), nejpozději do šesti měsíců od nájemcovy smrti, toto právo zaniká. Nájemce poté pokračuje v nájemní smlouvě tak, jak ji sjednal zůstavitel s pronajímatelem, z čehož i dále vyplývají i způsoby skončení nájmu. Touto problematikou se dále zabývám v kapitole 5.4.

## 5.2 Výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou

Nájemce může dle § 2287 NOZ vypovědět nájem na dobu určitou, 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. Zákon však nedává nájemci povinnost svoji výpověď odůvodnit<sup>61</sup>.

U nájmu sjednaného na dobu určitou je potřeba zohlednit sjednaný den jeho skončení nebo dobu trvání, na kterou je uzavřen – u nájmu delšího než 50 let platí, že v jeho fázi trvání do padesáti let běží režim nájmu sjednaného na dobu určitou a tak v prvních padesáti letech lze vypovědět nájem jen z ujednaných či zákonem dovolených výpovědních důvodů<sup>62</sup>. V případě nájmu sjednaného na kratší dobu může nájemce nájem vypovědět pouze na základě § 2287 NOZ, pokud by se však nejednalo přímo o výpovědní důvody, které vedou k okamžitému ukončení nájmu.

---

<sup>58</sup> Viz ustanovení § 2232 NOZ: Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

<sup>59</sup> Viz ustanovení § 2231 odst. 2 NOZ: Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

<sup>60</sup> Viz ustanovení § 2232 NOZ: Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

<sup>61</sup> ELIÁŠ, K. a kol.: Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. Wolters Kluwer ČR. Praha 2013. str. 246.

<sup>62</sup> Viz ustanovení § 2204 odst. 1 NOZ.

Zákon umožňuje nájemci vypovědět s příslušným odůvodněním nájem sjednaný na dobu určitou i bez výpovědní doby tehdy, porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti (§ 2232 a 2231 NOZ). O tomto tématu práce pojednává podrobněji v kap. 5.3 – Výpověď nájmu bez výpovědní doby.

### 5.2.1 Výpovědní doba

Výpovědní doba, v případě nájemcovy výpovědi nájmu sjednaného na dobu určitou, není zákonem stanovena. Zákon počítá s možností výpovědi bez výslovného sjednání, počítá s výpovědní dobou, avšak nestanoví její délku. Tuto mezeru v zákoně je možné řešit prostřednictvím analogie, kterou umožňuje ustanovení § 10 odst. 1 NOZ, který říká, že v případě chybějícího výslovného ustanovení se právní případ posoudí a rozhodne podle ustanovení, které se týká právního případu co do obsahu a účelu posuzovanému právnímu případu nejbližšího. Tímto řešením je analogické použití ustanovení § 2231 odst. 1 NOZ upravující nájem nemovité věci sjednané na dobu neurčitou, kde je výpovědní doba tříměsíční.

Při komplexním pohledu na právní úpravu nájmu nemovité věci, resp. nájmu bytu nebo domu je patrné, že NOZ upravuje výpovědní dobu v těchto případech zpravidla v délce tří měsíců (§ 2222, 2231, 2288), nebo výjimečně v délce dvou měsíců (§ 2283), tzn. výpovědní doba v délce tři měsíce pro výpověď ze strany nájemce v případě nájmu sjednaného na dobu určitou je standardní délkou. Na tomto řešení se shodla i Expertní skupina Komise pro aplikaci civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ČR<sup>63</sup>, která ve svém odůvodnění i uvádí fakt, že v tomto případě je zákonem chráněna osoba nájemce, avšak pronajímatel se na změně okolností nijak nepodílel, proto nemůže výpověď ze strany nájemce nijak předvídat ani ovlivnit, a proto je v této záležitosti z hlediska pronajímatele výhodnější výpovědní doba tříměsíční.

Strany si mohou výpovědní dobu sjednat, např. v případě, že si v nájemní smlouvě sjednané na dobu určitou ujednájí výpovědní důvody nad rámec zákona či si ujednájí možnost vypovědět nájem i bez udání důvodu.<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem z důvodu uvedeného v § 2287 OZ. [online] Ministerstvo spravedlnosti ČR [cit. 3. 3. 2014] Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/vykladova-stanoviska>. dne 7. 3. 2016.

<sup>64</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 88 – 89.

Stejně tak má nájemce možnost vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou bez výpovědní doby, pokud pronajímatel zvlášť závažným způsobem porušuje své povinnosti. Dále nájem může vypovědět nájemcův dědic, pokud nechce pokračovat v nájmu, za zákonem stanovených podmínek, se zkrácenou výpovědní dobou dva měsíce.

### 5.2.2 Výpovědní důvody

Předpokladem pro nájemcův výpovědní důvod pro vypovězení nájmu sjednaného na dobu určitou je změna okolností, které se od doby ujednání nájemní smlouvy změnilo. Avšak výpovědním důvodem mohou být i další skutečnosti, kdy pronajímatel neplní své povinnosti.

Výpovědní důvody je také možné sjednat nad rámec zákona, avšak pouze ve prospěch nájemce, nikoliv pronajímatele (§ 2235 odst. 1 NOZ). Je nutné sjednat výpovědní dobu (§ 2229 NOZ). Strany si mohou ujednat i možnost vypovědět nájem i bez udání důvodu, opět si musí sjednat výpovědní dobu, nikoli v neprospěch nájemce.<sup>65</sup>

#### 5.2.2.1 Změna okolností

Na rozdíl od pronajímatele je nájemce ve výhodnějším postavení z hlediska možností vypovězení nájmu, jelikož zákon zavedl ve prospěch nájemce zásadu *clausula rebus sic stantibus*, kdy zohledňuje subjektivní okolnosti a důvody, za kterých po nájemci nelze rozumně požadovat pokračování v nájmu, což může pro nájemce být např. změna výše příjmu (a pro každého nájemce v jiné výši) nebo přestěhování do jiné obce z pracovních, rodinných či jiných důvodů atd. Změnu okolností upravují § 1765 – 1766 NOZ, kdy základním hlediskem pro změnu okolností je zejména podstatná změna okolností, zvlášť hrubý nepoměr vzniklý znevýhodněním jedné strany, který při uzavírání smlouvy nebylo možné předpokládat ani ovlivnit a nastal až po uzavření smlouvy<sup>66</sup>.

---

<sup>65</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 88 - 89.

<sup>66</sup> „Podle § 1764 změna okolností do té míry, že se plnění podle smlouvy stane pro některou stranu obtížnější, zásadně nic nemění na její povinnosti splnit dluh. Výjimkou jsou situace upravené v § 1765 a 1766. Ustanovení § 1765 určuje, že dojde-li k tak podstatné změně okolností, že změnou vznikne v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich, a to buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo se domáhat vůči druhé obnovu jednání o smlouvě, pokud prokáže, že nemohla rozumně předpokládat změnu ani ji ovlivnit a tato skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, resp. se až po uzavření smlouvy stala smluvní straně známou. Toto právo nevznikne, pokud převzala ve smlouvě na sebe nebezpečí změny okolností. Jestliže by se strany nedohodly

Smyslem a účelem pravidla zakotveného v ustanovení § 2287 NOZ je umožnit nájemci ukončit nájem v případech nepředvídaných změn týkajících se důležitých zájmů jeho soukromého života, přičemž jde o takové změny okolností, které nastanou teprve po uzavření smlouvy a v jejichž důsledku nelze po nájemci rozumně požadovat, aby nadále setrval ve stávajícím obydlí. Nelze však najít žádný rozumný důvod, proč by měla být tato možnost poskytnuta nájemci pouze a jenom v těch případech, kdy si strany předem pro tento případ sjednaly výpovědní dobu. Zcela bez významu není ani skutečnost, že by se tím nájemce bez racionálního opodstatnění dostal do horšího postavení než pronajímatel, který může smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 2288 a 2291 NOZ, aniž by byla ve smlouvě sjednána délka výpovědní doby. Zákonodárce v tomto ustanovení zakotvil na ochranu nájemce specifický důvod pro vypovězení nájmu, který se má uplatnit bez ohledu na to, co si strany sjednaly<sup>67</sup>. Expertní skupina dále upozorňuje na povinnost skutkově vymezit a konkretizovat výpovědní důvod nájemcem, nestačí pouhé konstatování, že se změnila okolnosti, ačkoliv zákon tuto povinnost nájemci neukládá.

Nabízí se otázka, jaké mohou být důvody pro výpověď nájmu uzavřeného na dobu určitou. Kromě očekávatelných důvodů na straně nájemce (jako je např. změna jeho rodinných poměrů, změna zaměstnání, požadavek na klidné bydlení), tak to mohou být důvody na straně pronajímatele, resp. objektivních okolností nájmu bytu (např. změnilo se složení ostatních nájemců v domě, dopravní situace, výstavba v okolí domu, zeleň apod.), nelze však za výpovědní důvod považovat náhodné skutečnosti, které by neměly vliv ani na uzavření nájemní smlouvy.<sup>68</sup> Nelze tak za ni považovat situaci, kdy mezi nájemcem a pronajímatelem vzniknou nepřekonatelné rozpory, které mají vliv na klidné soužití v domě, avšak v tomto

---

*v přiměřené lhůtě, soud může k návrhu kterékoli z nich rozhodnout o změně závazku ze smlouvy nebo o zrušení smlouvy. Soud však návrh zamítne, pokud zjistí, že dotčená strana neuplatnila právo na obnovení jednání o smlouvě v přiměřené lhůtě, co změnu okolností musela zjistit.“* in HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. s. 456 Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrprpwk5tlgiya&tocid=nnptembrprpwk5tlgiya>.

<sup>67</sup> Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem z důvodu uvedeného v § 2287 OZ. [online] Ministerstvo spravedlnosti ČR [cit. 3. 3. 2014] Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/vykladova-stanoviska>. dne 7. 3. 2016.

<sup>68</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s 112 - 113.

případě bude záležet na konkrétních okolnostech, zda „lze, či nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval“.<sup>69</sup>

V případě ustanovení § 2287 NOZ nejde výslovně o právo nájemce na obnovení jednání o smlouvě, ale přímo je nájemci dáno právo ukončit nájem výpovědí.<sup>70</sup>

OZ 1964 neobsahoval výslovně žádné obdobné ustanovení, vycházel z toho, že „nájemce byl oprávněn nájem vypovědět i bez uvedení důvodu, stanovila však v § 710 odst. 2 OZ 1964 délku výpovědní doby, která nesměla být kratší než tři měsíce a musela skončit ke konci kalendářního měsíce. Pro výpověď danou nájemcem platila pravidla, že výpovědní lhůta začínala běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi, nebylo-li stanoveno jinak.“<sup>71</sup>

### 5.2.2.2 Další výpovědní důvody nájmu sjednaného na dobu určitou

Jak již bylo uvedeno výše, má nájemce právo vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou z důvodů sjednaných v nájemní smlouvě (mimo rámec zákona) a také podle obecných ustanovení o nájmu, stane-li se věc k ujednanému účelu nepoužitelnou z důvodů, které nejsou na straně nájemce (§ 2227 NOZ), dále dle § 2232 NOZ (kdy pronajímatel porušuje povinnosti zvlášť závažným způsobem) a dle ustanovení § 2266 NOZ (hrubé porušení pronajímatele). Ve všech případech se jedná o výpověď podanou nájemcem bez výpovědní doby.

## 5.3 Výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou i neurčitou - výpověď bez výpovědní doby

Za výjimečných okolností uvedených v zákoně je možné použití obecných ustanovení o nájmu (§ 2208 odst. 1, 2210 odst. 3, 2212 odst. 2 a 2232 NOZ), kdy je umožněno nájemci vypovědět nájem bez výpovědní doby:

- § 2208 odst. 1 – existence vady, která ztěžuje zásadním způsobem užívání nebo užívání znemožňuje zcela;

---

<sup>69</sup> BAJURA, J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str.88.

<sup>70</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 457 Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgpwk5tlgiya>.

<sup>71</sup> Tamtéž, str. 457 – 458.

- § 2210 odst. 3 – jedná-li se o takovou opravu, během níž nelze věc užívat; nájemce má právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby;
- § 2212 odst. 2 - pronajímatel neposkytne nájemci dostatečnou ochranu při užívání věci;
- § 2226 – pronajatá věc zanikne z části (při zániku věci nájem skončí jejím zánikem);
- § 2227 – předmět nájmu je nepoužitelný ke sjednanému nebo obvyklému účelu z důvodů na straně pronajímatele;
- § 2232 – porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně = ustanovení použitelné pro obě smluvní strany;
- § 2266 - existence poškození nebo vady (odpovědnost není na straně nájemce) nebo takové prodlení pronajímatele v jejich odstraňování, které představuje hrubé porušení povinností pronajímatele.

*„Nájemce tak může vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou dle § 2227, tj. bez výpovědní doby, pokud se byt (dům) stane k ujednanému či obvyklému účelu nepoužitelným, také dle § 2232 bez výpovědní doby, pokud pronajímatel porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, nebo dle § 2266 bez výpovědní doby, pokud pronajímatel neodstraní poškození či vadu předmětu nájmu v dodatečně nájemcem určené lhůtě.“<sup>72</sup>*

Z výše uvedeného lze shrnout, že nájemce má možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby, když předmět nájmu vykazuje vadu jím nezaviněnou, je nepoužitelný, pronajímatel porušuje své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy hrubým nebo zvláště závažným způsobem, přičemž vady či nepoužitelnost předmětu nájmu mohou být způsobeny zároveň i tak, že pronajímatel porušuje své zákonné povinnosti, jako je povinnost udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit k tomu užívání, pro které byla pronajata a také povinnost zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu. (§ 2205 NOZ).

Zákonodárce je toho názoru, že nepoužitelnost věci, bez ohledu na důvod nepoužitelnosti, nemá za následek zánik nájmu, ať je sjednaný na dobu určitou či

---

<sup>72</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 457 Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrpww5tlgiya&tocid=nnptembrpww5tlgiya>.



neurčitou, ale nájemce musí nájem vypovědět a k výpovědi musí vést závažné důvody, které jsou na straně pronajímatele. Sám zákonodárce několik podstat v zákoně uvádí (v § 2227 a 2228 NOZ) s tím, že očekává budoucí rozpracování dalších důvodů soudní judikaturou.<sup>73</sup>

*„Předchozí úprava neznala skončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby. Výjimečným případem ukončení nájmu bez výpovědní doby bylo pouze odstoupení od smlouvy. Podle § 679 odst. 1 ObčZ 1964 platilo, že nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy mimo jiné proto, že se pronajatá věc stala později, tedy po započetí nájemního poměru, aniž by nájemce porušil svoji povinnost, nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání nebo stala-li se neupotřebitelnou nebo mu měla být odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy. Svým charakterem se nyní jedná o analogickou situaci, jakou představovalo podle občanského zákoníku z roku 1964 odstoupení od smlouvy.“<sup>74</sup>*

Zákon neřeší, kdy má nájemce odevzdat byt. V případě okamžité výpovědi ze strany pronajímatele zákon ukládá nájemci byt odevzdat bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce po skončení nájmu, je mu tedy dávána lhůta na přestěhování. Ustanovení § 2292 NOZ říká, že byt má nájemce odevzdat nejpozději v den, kdy nájem končí. Jak však otázka, jak má postupovat nájemce, který dává výpověď z nájmu z důvodů uvedených výše, zda má byt odevzdat okamžitě s doručením výpovědi nebo lze postupovat analogicky s ustanovením § 2291 NOZ. JUDr. Milan Hulmák, Ph.D. v komentáři k § 2232 NOZ<sup>75</sup> zastává názor, že strana, která může ukončit nájem okamžitě, může ukončit nájem i s pozdějšími účinky, například ukončit nájem ke konci kalendářního měsíce a to tak, že nájemce zašle pronajímateli výpověď s výzvou k plnění s tím, že její účinky nastanou, jestliže pronajímatel výzvu ve stanovené lhůtě neuposlechne. Vzhledem k okolnostem, kdy je nájemce v situaci, kdy je byt vadný či poškozený tak, že jej nelze užívat, a vzniká mu tak závažná újma, nepotřebuje sám žádnou lhůtu na předání bytu a může jej předat s výpovědí, nebo,

---

<sup>73</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. znění účinné od 18. 5. 2011. [online] 29. 2. 2016. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgezff6obzl5shultdmezcz2ma> dne 29. 2. 2016. II. zvláštní část. k § 2227, 2232.

<sup>74</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 416 – 417. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgpwk5tlgiya>.

<sup>75</sup> Tamtéž, str. 330 – 333.

jak navrhuje autor Komentáře, může pronajímateli výpovědi sdělit mezní termín předání bytu.

### 5.3.1 Výpovědní důvody

Nájemce má možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby zejména v případech, kdy se jedná o nejzávažnější porušení povinností ze strany pronajímatele. Nepoužitelnost věci (bytu) však nemusí být způsobena jeho zničením či zničením části domu, ve kterém se nachází, ale může být způsobena nějakou právní překážkou (např. zákon zakazující pronájem věci k bydlení nebo zásahem orgánu veřejné moci např. příkazem k vyklizení dle § 135 stavebního zákona<sup>76</sup>), což představuje zásah třetích osob do užívacího práva nájemce a takové zásahy je třeba posoudit podle § 2212 NOZ.<sup>77</sup> Vzhledem k dispozitivnosti úpravy § 2227 NOZ, nájemce práva na výpověď využít nemusí a může dál trvat na nájemní smlouvě.

Pokud pronajímatel nebude nadále vykonávat své povinnosti, přichází v úvahu jeho odpovědnost za případnou vzniklou škodu dle § 2913 odst. 1 NOZ. Této povinnosti se může zprostit jen tehdy, prokáže-li dle odstavce druhého, že mu splnění povinnosti dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. V této souvislosti pak stojí za připomenutí rovněž tzv. generální prevenční povinnost, která ukládá každému, vyžadují-li to okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života, počínat si při svém konání tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného (§ 2900 NOZ).<sup>78</sup>

V předchozí právní úpravě judikatura dovozovala, že se právo vypovědět nájem nepromlčuje, ale zároveň se v konkrétních případech řešila nepřiměřená prodleva mezi naplněním výpovědního důvodu a podáním výpovědi jako výkon práva v rozporu s dobrými mravy. Doktor Milan Hulmák v komentáři k § 2232 NOZ je toho názoru, že by k promlčování docházet nemělo, ačkoliv by

---

<sup>76</sup> Ustanovení § 135 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění.

<sup>77</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014. s. 315 – 317.

<sup>78</sup> Projekt Bezplatná právní poradna online: Odpovědnost za škodu na zdraví - vada nemovitosti vzniklá v důsledku vyšší moci ohrožující život nájemce. [online]. www.bezplatnapravni poradna.cz. 2015. [cit. 26. 6. 2016] Dostupné z: <http://www.bezplatnapravni poradna.cz/online-zdarma/obcanske-pravo/odpovednost-za-skodu-nahrada-skody/23373-odpovednost-za-skodu-na-zdravi-vada-nemovitosti-vznikla-v-dusledku-vyssi-moci-ohrozujici-zivot-najemce.html>.

uplynula nepřiměřená lhůta mezi naplněním výpovědního důvodu a učiněním výpovědi, a to z toho důvodu, že nájemce bytu je slabší strana, která požívá zákonné ochrany, a dále z důvodu nepoctivého jednání pronajímatele, který může zdánlivě jednat ve prospěch nájemce za účelem uplynutí lhůty pro podání okamžité výpovědi.<sup>79</sup>

### 5.3.1.1 Existence vady nebo poškození bytu

Běžnou údržbu a drobné opravy provádí po dobu nájmu nájemce, ostatní údržbu a nezbytné opravy provádí pronajímatel (§ 2257 odst. 2 NOZ). Pojem drobné opravy a běžná údržba bytu definuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb. jako prováděcí předpis k NOZ, účinný od 1. ledna 2016 (v mezidobí od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2015 bylo nutné užívat jako soft law zrušené nařízení vlády č. 258/1995 Sb.<sup>80</sup>).

Pokud se vyskytne během nájmu na pronajatém bytě vada, platí následující pravidla NOZ: Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2208 odst. 1 NOZ). Ukáže-li se během nájmu, že je potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci (§ 2210 odst. 1 NOZ). Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu (§ 2210 odst. 2 NOZ). Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2210 odst. 3 NOZ). To znamená, že pokud nejsou pronajímatelem dodržovány základní povinnosti (udržovat předmět

---

<sup>79</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 330 – 333. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>80</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str.89.

nájmu v užitelném či použitelném stavu), má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2227 NOZ).

*„Vzniknou-li v bytě poškození či vady, které povinen odstranit pronajímatel, je tak povinen učinit v přiměřené době“* od nájemcova oznámení. Délku doby je nutno posuzovat s ohledem na *„charakter vady a závažnost vady“*. *„Samo prodlení pronajímatele však ještě nájemce neopravňuje k okamžitému vypovězení nájmu“*, musí být splněny další podmínky:

- a) musí jít o závažnější poškození, které má významný vliv na kvalitu bydlení (neteče voda, nefunguje topení),
- b) prodlení delší doby v souvislosti s vadou,
- c) nájemce před doručení výpovědi pronajímatele *„marně vyzval k odstranění vady v dodatečné lhůtě, lhůta musí být přiměřená, aby bylo možné vadu objektivně odstranit“*. *„Formu výzvy zákon neurčuje.“*<sup>81</sup>

*„Pokud nájemce v důsledku poškození nebo vady, za které neodpovídá, nebude v bytě moci vůbec bydlet, je oprávněn nájem okamžitě bez dalšího vypovědět podle § 2227 NOZ (např. dům vyhoří). Výpovědní důvod však musí trvat v době doručení výpovědi.“*<sup>82</sup> Je nezbytné k uvedenému doplnit, že s oznámením vady dle § 2265 odst. 3 NOZ by neměl být nájemce v prodlení, jinak ztrácí právo na náhradu odůvodněných nákladů, které mu vadou vznikly, popř. ztrácí právo na slevu z nájemného (§ 2265 odst. 2 NOZ).

Shrňme-li výše uvedené, tak vada či samo prodlení není ještě výpovědním důvodem. Vadu musí nájemce oznámit pronajímateli a ten, vzhledem její povaze a závažnosti, musí v přiměřené době vadu odstranit. Pokud je pronajímatel s odstraňováním vady v prodlení, nájemce jej musí vyzvat, aby vadu v bytě odstranil v dodatečné lhůtě. Po marném uplynutí lhůty vzniká nájemci právo nájem vypovědět.

Zákon dává nájemci dle § 2208 odst. 3 NOZ prekluzivní lhůtu na uplatnění práva z vad, tj. i práva na výpověď bez výpovědní doby – jedná se lhůtu šesti měsíců od dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, přičemž pokud pronajímatel namítne u soudu opožděné uplatnění této formy ukončení nájemního vztahu, soud mu dá za pravdu a nájemci právo vypovědět nájem bez výpovědní doby nepřizná.

---

<sup>81</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 90.

<sup>82</sup> Tamtéž, str. 90.

### 5.3.1.2 Byt zanikne z části nebo je nepoužitelný

Byt zanikne z části - musí se jednat o takový stav, kdy pronajímatel se souhlasem nájemce provede takové stavební úpravy, které nejsou prováděné na základě příkazu orgánu veřejné moci, ani v důsledku přímé hrozby zvláště závažné újmy (§ 2259 NOZ). Může se jednat např. o tzv. přisloučení části bytu k jinému bytu. Pak může nájemce buď požadovat slevu z nájmu, nebo nájem vypovědět.

To znamená, že „*pouhé poškození bytu není jeho zánikem ani částečným zánikem, nájemci svědčí práva podle § 2265 a násl. NOZ*“<sup>83</sup>.

Pokud byt zanikne zcela, stane nezpůsobilým k bydlení, přičemž jde o nezpůsobilost trvalou, kterou však nezpůsobil nájemce, ale k zániku došlo např. výkonem rozhodnutí orgánu veřejné moci o odstranění stavby nebo z činnosti třetí osoby (např. bombový útok). Za této situace nájem skončí zánikem bytu ze zákona (§ 2226 NOZ).

Judikatura Nejvyššího soudu svým rozhodnutím stanovila, že zaniklo-li platně vzniklé nájemní právo jeho zničením, není nájemce oprávněn (protože mu již nesvědčí nájemní právo k předmětu nájmu) domáhat se jeho uvedení do předešlého stavu a ani strpění jeho užívání<sup>84</sup>, tzn., pokud v případě zániku bytu nelze očekávat od pronajímatele nápravu v dohledné době, soud dovozuje, že nájemní vztah skončil zničením předmětu nájmu.

Následně pak se může nájemce domáhat náhrady majetkové a nemajetkové újmy, která mu vznikla v souvislosti se zánikem bytu a hledáním nového bydlení, po původci vzniku této situace dle ustanovení § 2894 a násl. NOZ.

Bez výpovědní doby má nájemce možnost vypovědět nájem, pokud se stal byt nepoužitelným z důvodu, který není na jeho straně (§ 2227 NOZ). Pokud se stal byt nepoužitelný vinou nájemce, právo na okamžitou výpověď mu nevzniká. Nezáleží na tom, zda se jedná o použitelnost dlouhodobou či trvalou, ale stav musí trvat i v době doručení výpovědi pronajímateli. Pokud byl stav nepoužitelnosti odstraněn před doručením výpovědi, je výpověď neplatná. Může se jednat o situaci, kdy došlo k dlouhodobému zastavení dodávek energií, z důvodu zdravotní závadnosti bytu, rozhodnutím orgánu veřejné moci (např.

---

<sup>83</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str.93.

<sup>84</sup> Usnesení NS ze dne 6. června 2013, sp. zn.26 Cdo 156/2013.

nařízení o vyklizení stavby<sup>85</sup>, nařízení o odstranění stavby<sup>86</sup>)<sup>87</sup>, jak o tom bylo pojednáno výše.

Nejvyšší soud se ve svém rozhodování zabýval problematikou zániku nájmu v souvislosti se zničením předmětu nájmu, kdy dovodil, že zničením předmětu nájmu nelze čerpat jeho užitné vlastnosti a není to dočasná ztráta jeho způsobilosti k užívání, nezáleží na tom, zda k zániku došlo tak, že stavba zanikla nebo byla upravena. Naopak, poškození věci není zánikem a nájemci svědčí právo na slevu, prominutí nájemného nebo na výpověď a pronajímateli vzniká povinnost obnovit způsobilost předmětu.<sup>88</sup>

### **5.3.1.3 Pronajímatel neposkytne nájemci dostatečnou ochranu při užívání věci**

#### ***5.3.1.3.1 Rušení v užívání bytu zásahem třetí osoby bez ochrany pronajímatele***

*„Pokud je nájemce rušen v užívání bytu třetí osobou, může se proti těmto zásahům bránit sám (§ 2211 NOZ), anebo může o ochranu požádat pronajímatele*

---

<sup>85</sup> Ustanovení § 140 odst. 1 stavebního zákona: „Jestliže jsou závadami na stavbě bezprostředně ohroženy životy nebo zdraví osob či zvířat, ...,stavební úřad nařídí všem osobám, které se ve stavbě zdržují, aby ji neprodleně vyklidily...“.

<sup>86</sup> Ustanovení § 129 odst. 1 písm a) stavebního zákona: „Stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby, která svým závadným stavem ohrožuje živo nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob, a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstraní závadný stav stavby...“.

<sup>87</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 93.

<sup>88</sup> Usnesení NS ze dne 6. června 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013: „Zničením předmětu nájmu se myslí faktický zánik předmětu nájmu, kdy již nelze čerpat jeho užitné vlastnosti; naopak zničením předmětu nájmu není dočasná ztráta jeho způsobilosti k užívání. Pouhé poškození věci není jejím zánikem, nájemci svědčí například právo na slevu, prominutí nájemného nebo právo na odstoupení od smlouvy a pronajímateli vzniká povinnost obnovit způsobilost předmětu nájmu. Zánik nájemního vztahu přichází v úvahu jen v souvislosti s úplným zničením (zánikem) předmětu nájmu, neboť neexistuje-li, nelze jej pronajímat (srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. května 2012, sp. zn. 25 Cdo 4850/2009). Nejvyšší soud pak už v rozsudku ze dne 1. září 2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004, uveřejněném pod C 3754 Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu, rovněž dovodil, že je-li předmětem nájmu, respektive právního vztahu obdobného, určitý prostor (část stavby), je třeba za jeho zničení ve smyslu § 680 odst. 1 obč. zák. považovat nejen fyzický zánik stavby, v níž se prostor nachází, ale též takovou stavební úpravu této stavby, že se v ní uvedený prostor již nadále fakticky nenachází. Okolnost, zda si tento prostor zachoval své stavebnětechnické určení podle původního kolaudačního rozhodnutí či zda byl rekolaudován, není již v tomto směru významná. Rozhodující je, zda takový prostor fyzicky existuje (obdobně jako je v právní praxi obecně uznávána teze, že i nekolaudovaná, popřípadě nepovolená stavba existuje a je předmětem občanskoprávních vztahů, zejména předmětem vlastnictví). K uvedenému právnímu názoru se Nejvyšší soud přihlásil také v rozhodnutích ze dne 10. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 2674/2004, ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1766/2006, a ze dne 26. února 2008, sp. zn. 26 Cdo 1998/2007, a sdílí ho i v projednávané věci.“.

(§ 2212 NOZ).<sup>89</sup> Podle ustanovení § 2268 odst. 1 NOZ se § 2266 NOZ o poškození nebo vadě bytu použije obdobně, brání-li užívání bytu právo třetí osoby. „Logickým výkladem lze dospět k závěru, že se § 2266 NOZ použije i tehdy, pokud nájemci v užívání bytu brání protiprávní zásahy třetí osoby.“<sup>90</sup>

Pojem rušení nájemce v užívání bytu lze rozdělit na situaci, kdy třetí osoba nájemce:

- a) žádá o vyklizení bytu (tvrdí, že je vlastník, nájemce)
- b) ruší nájemce faktickými zásahy (např. brání v přístupu k bytu, napadá jej, obtěžuje imisemi).

Pokud nájemce pronajímatele požádá o ochranu, je mu ji povinen poskytnout v přiměřené době od nájemcovy žádosti (např. formou žaloby proti třetí osobě, výpovědi z nájmu třetí osobě či dohodou s třetí osobou apod.), a pokud ochrana nebyla účinná, má nájemce právo pronajímatele vyzvat, aby sjednal nápravu, a stanoví mu novou přiměřenou lhůtu. Forma výzvy též není předepsaná, je doporučována forma písemná právě pro případ, kdy by se nájemce rozhodl ze shora uvedených důvodů nájem vypovědět bez výpovědní doby – za předpokladu, že se jedná o závažnější zásah ze strany třetí osoby.<sup>91</sup>

Z ustanovení § 2211 NOZ, ale i z judikatury Nejvyššího soudu<sup>92</sup> vyplývá, že se nájemce může domáhat ochrany sám proti imisím přímo vůči nájemcům jiných bytů v domě.

### **5.3.1.3.2 Rozhodnutí orgánu veřejné moci**

Tak jako v předchozích kapitolách, tak i v tomto případě se obdobně použije ustanovení § 2268 NOZ o poškození nebo vadě bytu v souladu s § 2266 NOZ, „pokud nějaké zákonné ustanovení nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci brání nájemci v užívání bytu“ a pronajímatel nesjednal nápravu v přiměřené době.<sup>93</sup>

Pronajímatel má zákonem danou povinnost uvést byt či dům, ve kterém se byt nachází v souladu se zákonem, nebo zajistit vydání nového rozhodnutí, díky

---

<sup>89</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 91.

<sup>90</sup> Tamtéž, str. 91.

<sup>91</sup> Tamtéž, str. 91.

<sup>92</sup> Rozhodnutí NS ze dne 16. 1. 2007 **sp. zn. 26 Cdo 2071/2005**: in Bezouška, P. a kol.: Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. str. 492.

<sup>93</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 92.

kterému by nájemce mohl být nerušeně užívat. Pokud tak neučiní, je nájemce oprávněn jej vyzvat k nápravě, zároveň mu stanoví lhůtu pro dodatečně splnění povinnosti. Může se jednat o situaci, kdy chybí kolaudační souhlas<sup>94</sup> (ačkoliv skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci – viz. § 2236 odst. 2 NOZ), nebo bylo vydáno nařízení o provedení nutných zabezpečovacích prací<sup>95</sup>.

Výzva patrně není nutná v situaci, kdy „*pronajímatel není objektivně schopen nápravu zjednat nebo ji není schopen zjednat v přiměřené době (např. havarijní stav budovy, oprava by trvala delší dobu)*“.<sup>96</sup> Výzva nebude nutná ani v obdobném případě, kdy nájemce nebude moci být užívat vůbec (např. rozhodnutí o nařízení vyklizení stavby<sup>97</sup>, rozhodnutí o nařízení odstranění stavby<sup>98</sup>), kdy se jedná o situaci, kdy nelze po nájemci rozumně požadovat, aby čekal na to, až pronajímatel sjedná nápravu, následně jej vyzýval s dodatečnou lhůtou k nápravě a až poté vypovídal nájem.<sup>99</sup>

#### **5.3.1.4 Pronajímatel porušuje povinnosti zvláště závažným způsobem**

Pronajímateli ukládá § 2205 NOZ zajistit nájemci nerušené užívání věci, přičemž je povinen ji udržovat ve stavu určenému k užívání a k jakému byla pronajata. Porušuje-li však pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2232 NOZ).

Jak již bylo uvedeno výše, nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v těchto případech:

- a) vada věci ztěžuje zásadním způsobem užívání (§ 2208 odst. 1 NOZ),

---

<sup>94</sup> Ustanovení § 122 odst. 1 stavebního zákona: „Stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, například ... nájemní bytový dům..., může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu...“

<sup>95</sup> Ustanovení § 135 odst. 2 stavebního zákona: „Stavební úřad nařídí vlastníku stavby provedení nutných zabezpečovacích prací, jestliže stavba svým technickým stavem ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, není-li nutné ji neodkladně odstranit.“

<sup>96</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str.92 - 93.

<sup>97</sup> Ustanovení § 140 odst. 1 stavebního zákona: „Jestliže jsou závadami na stavbě bezprostředně ohroženy životy nebo zdraví osob či zvířat, ...,stavební úřad nařídí všem osobám, které se ve stavbě zdržují, aby ji neprodleně vyklidily...“.

<sup>98</sup> Ustanovení § 129 odst. 1 písm a) stavebního zákona: „Stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku stavby, která svým závadným stavem ohrožuje živo nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob, a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstraní závadný stav stavby...“.

<sup>99</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str.92



- b) na věci je třeba provést nezbytnou opravu a věc nelze vůbec užívat (§ 2210 odst. 3 NOZ),
- c) třetí osoba uplatňuje k věci své právo a pronajímatel neposkytl nájemci dostatečnou ochranu (§ 2212 odst. 2 NOZ),
- d) pronajatá věc zčásti zanikne (§ 2226 odst. 2 NOZ),
- e) věc se stane nepoužitelnou k ujednanému (nebo obvyklému) účelu z důvodu, který není na straně nájemce (§ 2227).

Lze tedy dovodit, že uvedené případy jsou definicí zvlášť závažného porušení smluvní povinnosti v oblasti nájmu bytu. Výpovědním důvodem tak je:

- a) zvlášť závažný způsob porušení povinnosti;
- b) způsobení značné újmy druhé straně.

Porušení povinnosti musí mít určitou intenzitu, dobu trvání i zavinění, stejně tak se musí zohlednit, zda k porušování dochází i po výzvě nájemce, zda je možné uplatnit liberační důvody uvedené v § 2913 NOZ<sup>100</sup>, jaké jsou následky porušení a jakým způsobem pronajímatel porušil své povinnosti, zejména se jedná o jeho poctivé jednání (§ 6 odst. 2 NOZ).<sup>101</sup>

V ustanovení § 2232 NOZ jde o obecný výpovědní důvod dispozitivně použitelný pro výpověď nájemce i pronajímatele. Je potřeba „*zohlednit i obecnou úpravu ochrany slabší strany (např. § 1813 a § 1814 písm. d) a e)), limity v podobě dobrých mravů (§ 588) nebo možnosti vzdání se práv předem (§ 1916 a 2898)*“<sup>102</sup>. Ustanovení je použitelné jak v případě nájmu na dobu určitou, tak v případě nájmu na dobu neurčitou.

Jak již bylo uvedeno výše, se závažným porušením povinností pronajímatele souvisí i vznik značné újmy, která je způsobovaná nájemci. Jedná se o zásah do majetkových a nemajetkových práv, může jít o poškození věcí nájemce či jím pronajaté věci, ušlý zisk, ale i o škodu, která vznikla třetí osobě, dál se může jednat i o náklady vynaložené na zabránění vzniku škody, ale o jiné obtíže, např. obtěžování imisemi, dále jde o ztrátu času vynaloženého nájemcem

---

<sup>100</sup> § 2913 odst. 2, věta první zní: „*Povinnosti k náhradě se škůdce zprostí, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli.*“

<sup>101</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 330 – 333. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>102</sup> Tamtéž, str. 330 – 333.

na řešení záležitosti. Dále se musí jednat o takovou újmu, kdy nelze spravedlivě požadovat po nájemci, aby dále setrval v nájemním vztahu.<sup>103</sup>

Pokud pronajímatel způsobí svým jednáním nájemci značnou újmu, jedná se o jiné zvláště závažné porušení povinnosti pronajímatele (§ 2232 NOZ), např. v dohodnutou dobu není byt způsobilý k nastěhování. Nájemce pak má právo odmítnout se nastěhovat; nastěhuje-li se, má právo požadovat na pronajímateli splnění smlouvy. Podmínkou je, že nájemce neznal stav bytu při uzavření nájemní smlouvy, ale ne z jeho viny (§ 2244 NOZ).

### **5.3.1.5 Hrubé porušení povinností pronajímatele**

Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele (§ 2266 NOZ).

Tento výpovědní důvod svědčící pouze nájemci může nájemce využít bez ohledu na to, zda je nájem sjednaný na dobu určitou či neurčitou. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození oznámí bez zbytečného odkladu. Sám nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby uvedeným poškozením nebo vadou nevznikla další škoda. Dále má nájemce právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, pokud se jedná o poškození nebo vadu, za které neodpovídá (§ 2264 NOZ). Na náhradu nákladů nemá nájemce právo, pokud je za škodu či vadu odpovědný či neobeznámil o tom pronajímatele bez zbytečného odkladu, anebo pokud vadu nebo poškození odstranil sám – v tom případě nemá nárok ani na slevu z nájemného (§ 2265 NOZ).

Pokud pronajímatel vadu či poškození neodstraní, a to ani v náhradní lhůtě, má pronajímatel právo na výpověď bez výpovědní doby. Podmínkou je, že nájemce musí oznámit pronajímateli vadu nebo poškození a v případě, že pronajímatel nekoná, jej musí ještě vyzvat a stanovit mu dodatečnou lhůtu pro odstranění výše uvedeného. Aby mohlo být uplatněno právo na okamžitou výpověď dle ustanovení § 2266 NOZ, je nutné, aby nájemce pronajímatele vyzval

---

<sup>103</sup> Tamtéž, str. 330 – 333.

k odstranění vad či poškození písemnou formou tak, aby mohl doložit, že oznamovací povinnost splnil a dále že stanovil pronajímateli lhůtu na nápravu. O lhůtě zákon mlčí. Dr. Kabelková a Dr. Markéta Selucká v komentáři k § 2266 NOZ hovoří o lhůtě přiměřené, která vždy závisí na typu vady či poškození, aby „*mohl pronajímatel objektivně v takové lhůtě vadu odstranit.*“<sup>104</sup>

Ustanovení § 2266 NOZ je definicí hrubého porušení povinností pronajímatele, které spočívá jednak:

- a) v samotném prodlení při odstranění vady nebo poškození;
- b) v poškození nebo vadě v předmětu nájmu.

O jaké vady či poškození se musí jednat, aby se jednalo o hrubé porušení povinností pronajímatele dle § 2266 NOZ? Jak bylo uvedeno výše, ustanovení § 2264 NOZ hovoří v odst. 1 o vadách a poškozeních, které je potřeba bez prodlení odstranit a v odst. 2 o vadách a poškozeních, které nájemce podle svých možností bez prodlení odstraní, aby zabránil škodám dalším. Musí se jednat tedy o vážná poškození a vady bytu, které brání obvyklému bydlení. V ustanovení § 2265 odst. 3 NOZ se pojednává o jiných vadách a poškozeních, kdy nájemce, pokud je odstraní sám, nemá nárok na náhradu škody ani na slevu z nájemného - jsou to tedy vady a poškození nižší intenzity. Výše uvedené autorky komentáře k § 2266 NOZ odkazují na výklad v kontextu hrubého porušení povinností nájemce (§ 2288 odst. 1 písm. a) NOZ)<sup>105</sup>, avšak zákon v případě hrubého porušení povinností nájemce neříká konkrétně, jaké jednání tím má být definováno. Porušením povinností nájemce se blíže budu zabývat v kapitole č. 6 – výpověď ze strany pronajímatele.

#### ***5.3.1.5.1 Otázka posouzení, kdy se jedná o hrubé porušení povinností a kdy o porušení povinností zvlášť závažným způsobem***

Nabízí se otázka, jak odlišit, zda se jedná o hrubé porušení povinností pronajímatele dle § 2266 NOZ a nebo o porušení povinností pronajímatele zvlášť závažným způsobem dle § 2232 NOZ.

O hrubém porušení povinností pronajímatele v souvislosti s vadami a poškozením hovoří NOZ ve speciálních ustanoveních o nájmu domu a bytu, tj.

---

<sup>104</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 416 – 417. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>105</sup> Tamtéž, s. 416 – 417.

jako lege specialis s předností aplikace stanovuje, že vady a poškození ve formě, ve které ztěžují zásadním způsobem užívání (§ 2208 odst. 1 NOZ) nebo nelze-li věc vůbec užívat (§ 2210 odst. 3 NOZ) či zanikne (§ 2226 odst. 2 NOZ) nebo se stane nepoužitelnou pro sjednaný účel (§ 2227), jsou hrubým porušením povinnosti pronajímatele, zatímco v případě, kdy by byla způsobena výše uvedenými vadami či porušeními nájemci i značná újma, jednalo by se o porušení povinnosti pronajímatele zvláště závažným způsobem dle § 2232 NOZ.

#### **5.4 Výpověď nájmu dědicem/správce nájemcovy pozůstalosti**

Dědic/správce pozůstalosti (dále jen dědic) může dle § 2283 odst. 2 NOZ dát výpověď s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti.

Dědic má zákonnou lhůtu tři měsíce od doby, kdy se dozvěděl o svém dědickém právu, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti podat výpověď z nájmu. Tato lhůta je propadná. Dědicovo právo podat výpověď je ze zákona striktně omezeno nejzazší lhůtou – uplynutím doby šesti měsíců od smrti nájemce. Nájemce tedy musí zvážit i situaci, kdy např. probíhá spor o přechodu práv a povinností na členy nájemcovy domácnosti a hrozí, že spor nebude do šesti měsíců od smrti nájemce ukončen, zda výpověď podat. Pokud by tak v zákonné lhůtě učinil, nejprve by k jeho výpovědi nebylo možné přihlížet (vzhledem k probíhajícímu sporu), k tomu by došlo až po skončení výše uvedeného sporu, pokud by soud rozhodl ve prospěch pronajímatele.<sup>106</sup>

Výpověď musí být písemná, ale nemusí být odůvodněná, výpovědní doba je v tomto případě ze zákona dvouměsíční.

Oproti předchozí právní úpravě má dědic možnost se v rámci zákonných lhůt rozhodnout, zda bude v právním vztahu, vyplývajícím z nájemní smlouvy, pokračovat. Lhůty jsou stanoveny s ohledem na právní jistotu nájemce.

Na tomto místě je vhodné porovnat zákonné lhůty stanovené pro dědice a pro členy domácnosti, na které přešel nájem:

a) délka trvání nájmu:

---

<sup>106</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. s. 446 - 448 Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgpwk5tlgiya&tcid=nnptembrgpwk5tlgiya>.

- v případě přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti, je doba nájmu zákonem omezena na dva roky. To neplatí v případě osoby starší sedmdesáti let a osoby mladší osmnácti let, kdy nájem skončí nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se strany nedohodnou jinak (§ 2279 odst. 2 NOZ),
- v případě dědění nájmu se také pokračuje v trvání nájemní smlouvy, ale za stejných podmínek, na kterou byl nájem původně sjednán se zemřelým nájemcem.

b) způsob skončení nájmu a lhůty pro skončení nájmu:

- členové nájemcovy domácnosti, na které nájem přešel, nechtějí-li pokračovat v nájmu, mají dle § 2279 odst. 4 NOZ možnost písemně oznámit pronajímateli, že nehodlají v nájmu pokračovat, a to ve lhůtě do jednoho měsíce od smrti nájemce, dojitím oznámením nájem zaniká,
- dědic vypoví nájem písemnou výpovědí ve lhůtě do tří měsíců, co se dozvěděl o svém dědickém právu, maximálně do šesti měsíců od smrti nájemce, nájem skončí uplynutím dvouměsíční výpovědní doby.

c) den skončení nájmu:

- členové nájemcovy domácnosti: nájem skončí doručením oznámení pronajímateli
- dědic: poslední den výpovědní doby.

Tab. č. 1 – Porovnání úkonů dědicova nájemce a členů nájemcovy domácnosti

	<b>dědic/správce pozůstalosti</b>	<b>člen nájemcovy domácnosti</b>
<b>doba trvání nájmu</b>	dle nájemní smlouvy	dva roky  (odlišně osoby starší 70 let a osoby mladší 18-ti let)
<b>způsob skončení nájmu</b>	<b>výpověď</b> (písemná)	<b>oznámení</b> (písemné)
<b>lhůta pro právní jednání vedoucí ke skončení nájmu</b>	do <b>tří</b> měsíců, co se dozvěděl o svém dědickém právu, maximálně do <b>šesti</b> měsíců od smrti nájemce	do <b>jednoho</b> měsíce od smrti nájemce
<b>den skončení nájmu</b>	poslední den dvouměsíční výpovědní doby	v den doručení oznámení pronajímateli

## 6 Výpověď ze strany pronajímatele

Jakkoli soukromé právo umožňuje smluvní volnost, v případě nájmu bytu, respektive výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele, jsou podmínky, kdy pronajímatel může nájemce vypovědět, zákonem stanoveny striktně, přičemž pronajímatel musí splnit další, ještě související podmínky či povinnosti, aby výpověď byla platná.

Z ustálené judikatury Nejvyššího soudu vyplynulo, že nájem bytu lze vypovědět pouze jako celek, což potvrdil i Ústavní soud.<sup>107</sup> Co nelze, jak vyplynulo z insolvenčního zákona i judikatury Nejvyššího soudu, je vypovědět nájem „*v souvislosti se zahájením insolvenčního řízení na majetek nájemce nebo přímo v souvislosti se zjištěním úpadku dlužníka – nájemce, bez zřetele k tomu, že dlužník – nájemce své povinnosti z nájemní smlouvy jinak plní (není v prodlení s placením nájemného a jiných úhrad, jež s nájmem souvisejí)*“.<sup>108</sup>

Pronajímatel může vypovědět nájem sjednaný na dobu neurčitou, zákon mu dovoluje vypovědět i nájem sjednaný na dobu určitou, avšak ze zákonem stanovených důvodů a s tříměsíční výpovědní lhůtou (§ 2288 NOZ).

Pronajímatel možnost okamžité výpovědi bez výpovědní doby, zejména porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem (§ 2291 a násl. NOZ), důvody k této výpovědi stanovuje zákon v § 2291 odst. 2 NOZ za stanovení ještě dalších podmínek k platnosti takového výpovědi v § 2291 odst. 3 NOZ.

Nová právní úprava přináší zjednodušení v oblasti výpovědních důvodů, řada výpovědních důvodů ztratila svůj význam (např. nájemce má dva či více bytů, nájemce byt neužívá), a další byly zrušeny (výpověď z důvodu oprav, nebo z důvodu toho, že byt stavebně sousedí s prostorem určeným k podnikání). Je zaveden i nový výpovědní důvod - odsouzení nájemce pro trestný čin spáchaný proti pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v jeho domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě

---

<sup>107</sup> Rozsudek NS ze dne 7. 2. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/1998 a usnesení ÚS ze dne 15. 5. 2002, sp. zn. I. ÚS 324/2000. in KORECKÁ, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Wolters Kluwer ČR, a. s.. Praha 2011. str. 293.

<sup>108</sup> VOJTEK, P.: Výběr rozhodnutí v oblasti civilněprávní, [Soudní rozhledy 11-12/2015, s. 414] [cit. 1. 3. 2016]. s odkazem na Rozsudek NS z 29. ledna 2015, sp. zn. 29 Cdo 60/2012. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgvpxg4s7geyv6mjisl5zxi4s7gqyti&groupIndex=10&rowIndex=0>

nachází<sup>109</sup>. Dále překvalifikovává intenzitu porušení nájemcových povinností v případě nezaplacení tří nájmů z hrubého na zvláště závažné<sup>110</sup>. Na rozdíl od předchozí právní úpravy odpadla pronajímateli povinnost žádat soud o přivolení k výpovědi, či zajišťovat bytové náhrady.

Speciálně je upravena výpověď z nájmu bytu zvláštního určení, kdy pronajímatel může vypovědět nájem pouze s předchozím souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, popř. jeho právního nástupce (§ 2301 odst. 2), jinak je neplatná, což potvrdil i ve své judikatuře Nejvyšší soud<sup>111</sup>.

Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci (§ 2286 odst. 1 a 2288 NOZ), v případě okamžité výpovědi (§ 2291 odst. 1 NOZ) se jedná o výpověď bez výpovědní doby, kdy nájem skončí doručením výpovědi nájemci, jemuž pak běží lhůta pro odevzdání bytu.

Pronajímatel, má zákonem uloženou povinnost uvést ve výpovědi výpovědní důvod – resp. skutkově jej vymežit<sup>112</sup> a poučit nájemce o jeho právu

---

<sup>109</sup> Viz ustanovení § 2288 odst. 1 písm. b) NOZ.

<sup>110</sup> Viz ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ 1964: „...jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovanou s užíváním bytu nebo ...“ a ustanovení § 2291 odst. 2 NOZ: „Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců...“.

<sup>111</sup> Rozsudek NS ze dne 22. září 2010, sp. zn. 26 Cdo 3513/2009: „Dodatečný souhlas obecní rady (resp. v daném případě rady městské části) s dáním výpovědi z nájmu bytu nemůže zhojit absolutní neplatnost tohoto právního úkonu ve smyslu § 39 obč. zák., jež působí ex tunc; absolutně neplatný právní úkon nemůže být konvalidován. (...) Souhlas rady městské části s dáním výpovědi z nájmu bytu v daném případě nebyl. Jeho absenci přitom nemůže nahradit úkon starosty městské části Praha 8 nebo jiné osoby zmocněné navenek projevovat její vůli, pokud předtím nebyla vytvořena k tomu oprávněným orgánem (radou) městské části. Za této situace je výpověď z nájmu bytu absolutně neplatná podle § 39 obč. zák., neboť v rozporu se zákonem (s principem majority vyjádřeným v § 139 odst. 2 obč. zák.) byla učiněna bez předchozího souhlasu většinových spoluvlastníků domu.“.

<sup>112</sup> Rozsudek NS ze dne 24. září 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008: „... výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. d/ obč. zák. nebyl ve výpovědi ze dne 29. března 2007 skutkově vymezen.“.

nebo Rozsudek NS ze dne 25. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009: „odvolací soud dospěl k závěru, že výpověď je absolutně neplatná pro neurčitost podle § 37 odst. 1 obč. zák. Dovodil, že právní názor, z něhož vycházela dřívější soudní praxe při výkladu ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku ve znění účinném do 30. 3. 2006, podle něhož pronajímatel – za předpokladu, že skutkově vymezil daný výpovědní důvod – nemusel uvádět konkrétní měsíce, za které nebylo nájemné zaplacené, již není za současné právní úpravy použitelný. Uvedl, že v případě výpovědi pronajímatele dané z důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) obč. zák. je nutné, aby byl tento výpovědní důvod vymezen naprosto přesně, a to uvedením konkrétních měsíců, za které údajně nebylo nájemné placeno, a to i proto, aby nájemce mohl řádně vést řízení o určení neplatnosti výpovědi (zejména zpochybňovat údaje v ní uváděné). V dané věci byl výpovědní důvod vymezen tak, že ve výpovědi byla pouze vyčíslena dlužná částka 15.902,- Kč ke dni 31. 8. 2007 při měsíční výši platby 4.420,- Kč. Takovéto vymezení výpovědního důvodu je neurčité, a proto je výpověď podle § 37 odst. 1 obč. zák. neplatná.“.

vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná (§ 2286 odst. 2 a § 2288 odst. 3 NOZ). Z judikatury Nejvyššího soudu vzešel požadavek na určitost projevu vůle pronajímatele vtělený do výpovědi z nájmu bytu<sup>113</sup>. Dle NOZ již pronajímatel nemusí ve výpovědi uvádět výpovědní lhůtu, jak mu to ukládal OZ 1964<sup>114</sup>. V případě okamžité výpovědi je navíc nutné, aby pronajímatel uvedl, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcových povinností či před vypovězením nájemce vyzval k odstranění takového porušení, jinak se k takovéto výpovědi nepřihlíží (§ 2291 odst. 3 NOZ).

Právo podat návrh soudu na přezkoumání výpovědi má nájemce do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla (§ 2290 NOZ), což je lhůta prekluzivní a její zmeškání nelze zhojit. *„Nájemce také může namítat neplatnost výpovědi (např. z důvodu absence výpovědního důvodu) i po uplynutí lhůty dvou měsíců, v tomto případě není nutné dodržet dvouměsíční lhůtu, ta se vztahuje jen na přezkum oprávněnosti výpovědi.“*<sup>115</sup>

Jak vyplynulo i z judikatury Nejvyššího soudu, výpověď za pronajímatele může dát na základě plné moci jím zmocněná osoba<sup>116</sup>, přičemž *„plná moc nemusí být součástí výpovědi, ale musí být patrné, že zmocněnec jedná za pronajímatele, jinak platí, že jedná vlastním jménem.“*<sup>117</sup> Stejně tak se judikatura ustálila v názoru, že i k převzetí výpovědi na místo nájemce může být oprávněn nájemcův advokát, pokud je nájemcem k takovému úkonu zmocněn.<sup>118</sup>

---

<sup>113</sup> Rozsudek NS ze dne 19. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2014/2005: *„Projev vůle je určitý, jestliže je výkladem objektivně pochopitelný – jestliže typický účastník v postavení adresáta výpovědi z nájmu může tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu odpovídajícím způsobem vnímat.“* in KORECKÁ, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Wolters Kluwer ČR, a. s.. Praha 2011. str. 301 - 302.

<sup>114</sup> Viz. ustanovení § 711 odst. 3 OZ 1964: *„Výpověď musí být nájemci doručena. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2) a poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Nájemce je povinen být vyklidit do 15 dnů ode dne zajištění přístřeší.“*

<sup>115</sup> ELIÁŠ, K. a kol.: Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. Wolters Kluwer ČR. Praha 2013. str. 249.

<sup>116</sup> Rozsudek NS ze dne 31.5.2002, sp. zn. 26 Cdo 420/2002: *„Písemná obecná (generální) plná moc, udělená advokátovi pronajímatelem, opravňuje advokáta rovněž k tomu, aby jménem pronajímatele dal nájemci výpověď z nájmu bytu.“* in KORECKÁ, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Wolters Kluwer ČR, a. s.. Praha 2011. str. 291.

<sup>117</sup> Usnesení NS ze dne 7. 4. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1766/2004 in KORECKÁ, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Wolters Kluwer ČR, a. s.. Praha 2011. str. 291 a 296.

<sup>118</sup> Usnesení NS ze dne 22. 10. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1909/2003 in KORECKÁ, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Wolters Kluwer ČR, a. s.. Praha 2011. str. 292.



Pokud je pronajímatelem obec, náleží výpověď z nájmu do samostatné působnosti obce ve smyslu § 8 ve spojení s § 61 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích<sup>119</sup>; následně z ustanovení § 103 odst. 3 téhož zákona vyplývá, že nevyhradilo-li si zastupitelstvo obce rozhodování ve věcech skončení nájmu bytu, spadá tato pravomoc do působnosti rady obce<sup>120</sup>; tzn. je-li učiněno právní jednání směřující ke skončení nájmu a nepředchází tomu rozhodnutí rady obce, je výpověď neplatná. S tímto koresponduje i ustálená judikatura Nejvyššího soudu.<sup>121</sup> Stejně tak ustálená soudní praxe dovodila, že „výpověď z nájmu bytu v domě v podílovém spoluvlastnictví lze dát na základě většinového souhlasu podílových spoluvlastníků“<sup>122</sup>.

### 6.1 Výpověď s tříměsíční výpovědní dobou

Pronajímatel může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů uvedených v § 2288 NOZ, přičemž platí, že výpovědní důvod musí být ve výpovědi uveden, a dále výpověď musí být písemná, musí dojít druhé straně.

*„Jistě nebude k naplnění toho zákonného požadavku postačovat pouhý odkaz na zákonné ustanovení a bude zapotřebí uvádět, v čem je spatřován důvod použití právě tohoto zákonného ustanovení. V čem spočívá hrubé porušení povinností plynoucích z nájmu bytu, jakého trestného činu a proti komu se ho nájemce dopustil, jaký veřejný zájem existuje a proč nebude při jeho realizaci možné byt užívat nebo jaký je jiný závažný důvod výpovědi, kdo z příbuzných pronajímatele hodlá po výpovědi byt užívat a z jakého důvodu. Samotná svobodná*

---

<sup>119</sup> Ustanovení § 8 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích zní: „Pokud zvláštní zákon upravuje působnost obcí a nestanoví, že jde o přenesenou působnost obce, platí, že jde vždy o samostatnou působnost.“

<sup>120</sup> § 103 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích zní: „Rada obce zabezpečuje rozhodování ostatních záležitostí patřících do samostatné působnosti obce, pokud nejsou vyhrazeny zastupitelstvu obce nebo pokud si je zastupitelstvo obce nevyhradilo; rada obce může tyto pravomoci zcela nebo zčásti svěřit starostovi nebo obecnímu úřadu; rada obce může svěřit obecní policii zcela nebo zčásti rozhodování o právních jednáních souvisejících s činností obecní policie.“ V případě územně členěného statutárního města jsou pak pravomoci upraveny obecně závaznou vyhláškou mezi orgány statutárního města a orgány městských částí statutárního města. V případě hlavního města Prahy se jedná o zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, kde je v § 18 odst. 1 písm. b) přímo zákonem stanoveno, že správa bytového fondu náleží do působnosti městských částí, a dále z ustanovení § 94 odst. 3 téhož zákona vyplývá, že pokud si zastupitelstvo městské části nevyhradí rozhodovat ve věci správy bytového fondu, náleží tato pravomoc radě městské části.

<sup>121</sup> Např. Rozsudek NS ze dne 19. 12. 2007, sp. zn. 26 Cdo 350/2007 nebo Rozsudek NS ze dne 3. 7. 2009, sp. zn. 26 Cdo 3479/2007 in KORECKÁ, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Wolters Kluwer ČR, a. s.. Praha 2011. str. 296 - 300.

<sup>122</sup> Rozsudek NS ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006 in KORECKÁ, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Wolters Kluwer ČR, a. s.. Praha 2011. str. 300 - 301.

*realizace vlastnického práva pronajímatele k odůvodnění výpovědi nepostačuje, neboť je třeba bezpochyby brát v úvahu i skutečnost, že na základě stejné svobodné vůle byla uzavřena i nájemní smlouva, která založila nájemní právo nájemce. To z důvodů elementární právní jistoty musí být respektováno a nájemce v přiměřené míře respektován jako slabší strana práva.*<sup>123</sup>

Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci. Výpověď musí obsahovat poučení nájemce a to, že má právo podat návrh soudu na přezkum oprávněnosti výpovědi do dvou měsíců od obdržení výpovědi (§ 2290 NOZ), jinak je výpověď neplatná. Tj. pronajímatel má povinnost poučit nájemce (jako slabší stranu), bez splnění této povinnosti je výpověď neplatná.

*„Délka výpovědní doby pro výpověď pronajímatele je zásadně stanovena jako tříměsíční. Občanský zákoník zde dává možnost pronajímateli dát výpověď (s výjimkou § 2291) pouze ve stanovených případech uvedených v tomto ustanovení. Z jiných důvodů pronajímatel vypovědět nájem nemůže, byť pokud jde o charakteristiku výpovědního důvodu uvedeného v komentovaném ustanovení v odstavci 1 písm. d), lze dovodit, že uvedený výpovědní důvod je dán velmi široce a může v sobě zahrnovat nejrůznější situace.*<sup>124</sup>

### **6.1.1 Výpovědní důvody nájmu uzavřeného na dobu určitou i neurčitou**

Podle ustanovení § 2288 odst. 1 NOZ může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný jak na dobu určitou, tak i neurčitou v tříměsíční výpovědní době z důvodů uvedených pod písmeny a) – d):

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat,
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

---

<sup>123</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s. 119.

<sup>124</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 458 – 464. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

Z uvedeného vyplývá, že zákonný výčet shora uvedených výpovědních důvodů lze považovat za demonstrativní – vzhledem k výpovědnímu důvodu uvedenému v § 2288 odst. 1, pod písmenem d), kdy je umožněno pronajímateli dát výpověď s tříměsíční výpovědní dobou i z obdobných závažných důvodů, jako jsou uvedeny pod písmenem a) – c) uvedeného ustanovení.<sup>125</sup>

V předchozí právní úpravě bylo výpovědním důvodem to, že nájemce porušil dobré mravy (§ 711 odst. 2 písm. a) OZ 1964). „*Tento výpovědní důvod nebyl v praxi příliš využíván, jelikož pronajímatel není strážce dobrých mravů nájemce a může požadovat po nájemci plnění povinností vyplývajících z nájmu. To však neznámá, že by chování nájemce, které je v rozporu s dobrými mravy, současně nemohlo naplnit výpovědní důvod. NOZ však ukládá nájemci povinnost obvyklého chování (§ 2256 odst. 2 NOZ) a jednání v souladu s nájemní smlouvou. To znamená, že o hrubé porušení povinností plynoucích z nájmu se může jednat jen tehdy, pokud nájemce porušil povinnost danou mu právním předpisem nebo nájemní smlouvou, nikoliv tehdy, pokud by nerespektoval jiné pokyny pronajímatele, které nepovažuje za rozumné (§ 2256 NOZ), nebo pokud by nerespektoval vzájemné dohody, které nejsou obsahem nájemní smlouvy. O výpovědní důvod se také nemůže jednat v případě, že by nájemce nerespektoval zakázaná ujednání (§ 2239 NOZ), nebo ta, která zkracují jeho práva (§ 2235 NOZ), i kdyby byla uvedena v nájemní smlouvě.*“<sup>126</sup>

#### **6.1.1.1 Nájemce hrubě porušuje své povinnosti**

Ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) NOZ umožňuje pronajímateli dát nájemci výpověď, poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývajících z nájmu.

Nabízí se otázka, co je zákonem považováno za hrubé porušení povinnosti. V uvedeném ustanovení ani jinde v zákoně není uvedena definice hrubého porušení povinnosti nájemce. Dokonce v ustanovení § 2266 NOZ je uvedeno náznakem, co by mohlo být hrubé porušení povinnosti pronajímatele (rozebráno v kap. 5.3), přičemž autor komentáře k NOZ v komentovaném ustanovení § 2266 NOZ odkazuje na kontext s § 2288 NOZ, ale nejedná se o nic konkrétního.

---

<sup>125</sup> BAJURA, J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 51.

<sup>126</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s. 113-114.

Hrubá porušení nájemce a pronajímatele by měla být posuzována srovnatelnou intenzitou, nicméně ta definována není. Zákon definuje silnější intenzitu porušení v § 2291, kde uvádí příklady zvlášť závažného porušení povinností, kdy dochází i ke vzniku škody nebo újmy - to znamená, že hrubé porušení povinností by mělo být porušení intenzity slabšího rázu. Nicméně charakter a intenzita zvlášť závažného porušení povinností je v silném nesouladu s tím, co zákon považuje za hrubé porušení povinností, resp. porušení, které dává na roveň uvedeného porušení povinností dále pod písmenem b) – tj. odsouzení nájemce za TČ spáchaný na pronajímateli/jiné osobě/majetku. To znamená, že nezaplacení nájmu v rozsahu tří měsíců zákon považuje za závažnější porušení povinností, zatímco je-li nájemce odsouzen za TČ spáchaný na pronajímateli/jiné osobě/majetku dle § 2288 odst. 1 písm. b) je porušení povinností nižší intenzity a to bez ohledu, za jaký úmyslný TČ byl nájemce odsouzen a jaká škoda či újma uvedeným osobám přímo či na majetku vznikla.

Zákon rozděluje porušení povinností do několika kategorií:

- a) prosté či běžné porušení
- b) podstatné porušení (§ 2202 NOZ) – takové porušení povinností, o kterém strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvíдалa;
- c) hrubé porušení (§ 2288 NOZ) – popsáno výše;
- d) závažné porušení (§ 2269 NOZ) – z porušení vzniká vážná újma;
- e) porušení zvlášť závažné (§ 2232 a 2291 NOZ) – porušení způsobí značnou újmu druhé straně.

Z uvedeného by se dalo dovodit, že hrubým porušením vzniká újma, ale nikoli vážná a už vůbec ne značná. To však nekoresponduje s výpovědním důvodem uvedeným v ustanovení § 2288 odst. 1 pod písmenem b), tj. odsouzení za úmyslný TČ, kdy může dojít i ke značné újmě, což však zákon neřeší.

Zákon neuvádí, co je hrubé porušení, jaké intenzity je v tomto případě porušení a jaká újma může v této souvislosti vzniknout. Pokud nedojde k porušení práv nájemce (dle § 2235 NOZ), mohou si strany v nájemní smlouvě platně ujednat, co budou považovat za hrubé porušení povinností a co může být výpovědním důvodem. Pokud ujednání objektivně vyhoví testu proporcionality, jeho porušení ze strany nájemce může pak vést ke vzniku práva pronajímatele na výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. a).

Autorky komentáře k § 2288 NOZ, Dr. Kabelková a Dr. Selucká uvádí příklady porušení, které by v různé intenzitě a při jejich opakování mohly být posuzovány jako hrubé porušení povinností nájemce nebo i porušení závažné či zvláště závažné:

- nájemce přijme do své domácnosti nového člena, neoznámí však zvýšení počtu osob žijících v bytě pronajímateli, a to ani do dvou měsíců poté, co změna nastala. Opakované závažné porušení povinnosti již může dosahovat stupně hrubého porušení.
- porušení povinnosti dle § 2269, kdy nájemce nesplní svoji povinnost informovat o své nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce v případě, že mu bude byt po tuto dobu obtížně dostupný, a oznámit to pronajímateli se současným označením osoby, která zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li to nezbytně zapotřebí. Opakované závažné porušení povinnosti již může dosahovat stupně hrubého porušení.
- nájemce neužívá byt řádně (užívá byt neřádně), tj. užívá byt v rozporu se smlouvou (§ 2255),
- nájemce provedl stavební úpravy v bytě bez souhlasu pronajímatele (§ 2263),
- nájemce neoznámil pronajímateli potřebu okamžitých oprav (§ 2264 odst. 1),
- nájemce neoznámil pronajímateli potřebu oprav bránících obvyklému bydlení (§ 2264 odst. 1),
- nájemce neučinil nezbytná opatření proto, aby zabránil vzniku další škody (§ 2264 odst. 2),
- nájemce opakovaně zanedbává běžnou údržbu bytu (§ 2257 odst. 2),
- nájemce opakovaně nerealizuje svou povinnost drobných oprav (§ 2257 odst. 2),
- nájemce neodstranil poškození domu nebo bytu (srov. § 2267),
- nájemce opakovaně neoznámí svou delší nepřítomnost v bytě (srov. § 2269),
- nájemce neoznámí zvýšení počtu osob (srov. § 2272 odst. 1),
- v bytě žije více osob, než odpovídá velikosti bytu (srov. § 2272 odst. 3),
- nájemce dal byt do podnájmu v rozporu se zákonem (srov. § 2276),
- nezaplacení jistoty či její části (tzv. kauce, byla-li sjednána),
- nájemce neumožnil prohlídku bytu (§ 2219),
- nájemce neumožnil opravu a údržbu bytu ze strany pronajímatele (§ 2219).<sup>127</sup>

---

<sup>127</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015].

Dále by bylo možné za hrubé porušení považovat situaci, kdy nájemce nezaplatí nájemné za dobu jednoho, dvou až necelých tří měsíců, resp. nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu kratší než tři měsíce, či dluh na neuhrazeném nájemném a službách je v celkové výši nižší než ve výši tří měsíců. Dosažením kvalifikace dluhu za dobu „alespoň tři měsíců“ se již nabízí pronajímateli možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby dle § 2291 NOZ. To znamená, že za hrubé porušení povinností vyplývající z nájmu tak je možné považovat to, že nájemce nezaplatí nájemné už ve výši jednoho měsíce či je v prodlení s jeho úhradou déle než jeden měsíc, a to i po pronajímatelově výzvě, která mu stanoví dodatečnou lhůtu na zaplacení. Blíže definovat hrubé porušení může však až soudní judikatura.

Otázkou intenzity porušení povinností nájemce se zabýval Nejvyšší soud a to ve svém rozhodnutí ze dne 22. dubna 2004, pod sp. zn. 26 Cdo 85/2004, kdy dovodil, že jiné porušení musí být svým významem alespoň tak závažné jako jednání, které zákon výslovně za „hrubé“ označuje.<sup>128</sup> Uvedené rozhodnutí pojednává o výši nezaplaceného nájemného ve výši alespoň tří měsíců, které současná právní úprava řadí mezi porušení zvláště závažné. Nicméně od uvedeného by bylo možné dovodit, že v případě nezaplacení nájemného v rozsahu kratším než tři měsíce, resp. ve výši nižší než výše tříměsíčního nájemného, se jedná o porušení hrubé.

V případě usnesení NS ze dne 20. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009<sup>129</sup> soud při posuzování intenzity i zohledňoval motivaci nájemcova jednání a dobu, která uběhla od porušení do dání výpovědi.

---

s. 458 – 464. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>128</sup> Rozsudek NS ze dne 22. dubna 2004, pod sp. zn. 26 Cdo 85/2004: „Při posuzování intenzity porušení povinností nájemce jiným způsobem než neplacením nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce je třeba zvážit, zda toto jiné porušení je svým významem alespoň tak závažné jako neplacení nájemného (úhrada za služby), jež zákon výslovně za „hrubé“ označuje.“ (pozn. neplacení nájemného ve výši alespoň tří měsíců bylo dle OZ 1964 označeno jako hrubé porušení povinností, zatímco dle NOZ je označeno jako porušení zvláště závažné.)

<sup>129</sup> např. Usnesení NS ze dne 20. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009: „Je proto třeba se zabývat posouzením intenzity protiprávního jednání nájemce, zda tímto způsobem pronajímateli škodu, jaká byla motivace jeho jednání, zda dosud plnil své povinnosti, příp. jaká doba uplynula od porušení povinnosti. V dané věci žalovaní souhlasili v roce 1999 s rekonstrukcí bytu, spočívající ve stavebních úpravách koupelny a WC; stavební úprava, pro kterou dali žalovaní žalobcům Výpověď, pak spočívala v následné výměně vany za sprchový kout a v provedení s tím souvisejících úprav obkladů, dlažby, vodovodního vedení a kanalizace. Dovodil, že se sice jedná o stavební úpravy, k nimž bylo třeba souhlasu pronajímatelů, s ohledem na okolnosti je však nelze považovat za natolik intenzivní, aby představovaly (i přes chybějící souhlas žalovaných) zvláště hrubé porušení povinností nájemců, neboť se fakticky jednalo o výměnu bytového zařízení (které v daném případě do bytu instalovali sami žalobci), a tímto zásahem nedošlo ke znehodnocení bytu či

Obecně lze konstatovat, že k výpovědi z nájmu bytu podanou pronajímatelem dle § 2288 odst. 1 písmeno a) je potřeba naplnit nájemcem chování v určité intenzitě porušení – tj. hrubosti a závažnosti, intenzita hrubého porušení je slabší než intenzita zvláště závažného porušení nájemce, která je definována v § 2291 NOZ, kde však vyjmenované příklady však nejsou v souladu se závažností a intenzitou porušení, která může nastat v případě § 2288 odst. 1 písmene b).

#### 6.1.1.2 Nájemce byl odsouzen pro úmyslný trestný čin

Nájemce byl odsouzen pro úmyslný TČ spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.<sup>130</sup> Účelem nově zavedeného výpovědního důvodu je ochrana klidného soužití v domě, pronajímatele a osob bydlících v domě a ochrana vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem. „*Předmětem ochrany je život, zdraví nebo svoboda pronajímatele, člena jeho domácnosti a osob, které bydlí v domě, před útoky ze strany nájemce. Výpovědním důvodem nejsou chráněny osoby pronajímateli blízké, které s ním nesdílí společnou domácnost (např. dítě, které se již osamostatnilo).*“<sup>131</sup>

Uvedené ustanovení nově, oproti předchozímu OZ 1964, dovoluje pronajímateli vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní lhůtou za splnění následujících podmínek:

- 1) úmyslný TČ proti osobě - podmínky:
  - a) nájemce spáchal úmyslný TČ na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt;
  - b) uvedené osoby jsou jen takové, které bydlí v domě, kde je nájemcův byt.nebo
- 2) úmyslný TČ proti majetku - podmínky:
  - a) nájemce spáchal úmyslný TČ proti cizímu majetku, který se nachází v domě, kde je nájemcův byt;
  - b) majetek se tedy musí nacházet v domě, kde je nájemcův byt.

---

*ke škodě na majetku žalovaných, ani jím nebyli poškozeni ostatní nájemci v domě (přičemž tyto skutečnosti žalovaní ostatně ani netvrdí); zároveň nedošlo ke změně charakteru bytu. Se zřetelem k tomu je nelze považovat za hrubé porušení povinností nájemce, jež by mělo vést k výpovědi z nájmu bytu; Výpověď proto není důvodná.“*

<sup>130</sup> viz. ustanovení § 2288 odst. 1 písm. b) NOZ

<sup>131</sup> BAJURA, J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 52.

V obou případech je podmínkou výpovědi pravomocné odsouzení nájemce za takový TČ.

Zákon v případě útoku proti osobě dává pronajímateli striktní podmínky pro výpověď s tříměsíční výpovědní lhůtou, a to tak jednak v podmínce objektu, na který musí být vedený útok – tj. jedná se buď o pronajímatele, člena jeho domácnosti nebo člena jiné domácnosti (domácnost jiného nájemce či podnájemce) bydlícího v domě, kde je nájemcův byt. Pokud by nájemce spáchal TČ např. na osobě blízké pronajímatele či jiného nájemce/podnájemce, tato osoba by však nebyla členem jeho domácnosti, nebydla by tak v uvedeném domě, ale jen se v domě v době útoku nacházela na návštěvě, podmínky pro výpověď nájmu uvedené v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. b) by splněny nebyly. Sám tvůrce zákona přiznává, že se musí jednat o takový TČ, který má „vztah k domu a lidem, ve kterém nájemce bydlí“<sup>132</sup> a ku příkladu uvádí, kdy odsouzení za úmyslný TČ spáchaný na synovi pronajímatele, který s pronajímatelem bydlí, je výpovědním důvodem dle § 2288 odst. 1 písm. b) NOZ, zatímco úmyslný TČ spáchaný na synovi pronajímatele, který s pronajímatelem nebydlí, takovýmto výpovědním důvodem není.<sup>133</sup>

V případě útok proti majetku musí být splněna podmínka, že objekt útoku (majetek pronajímatele či jiný cizí majetek) se musí nacházet v domě. Z hlediska logiky proti tomu nelze nic namítat, avšak pokud by nájemce spáchal útok na automobil parkující před domem, či pronajímatelovu jachtu, opět by nebyla splněna podmínka pro uvedený výpovědní důvod – majetek se nenacházel v domě, a ačkoliv by nájemce útočil na majetek pronajímatele či jiných osob (viz. podmínka jakých osob), neměl by pronajímatel možnost vypovědět nájem dle § 2288 odst. 1 písm. b). V tomto případě by snad připadal v úvahu výpovědní důvod uvedený v § 2291 odst. 2 NOZ.

Výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. b) lze tedy dát nájemci pouze tehdy, *„pokud se trestného jednání dopustil on sám nebo některý ze společných nájemců, zároveň nešlo o čin nedbalostní. Pro podobná jednání některého členů nájemcovy domácnosti, nebo dokonce návštěvy v bytě nájemce, výpověď dát nelze. Trestný*

---

<sup>132</sup> ELIÁŠ, K. a kol.: Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. Wolters Kluwer ČR. Praha 2013. str. 248.

<sup>133</sup> Tamtéž, str. 248.



*čin nájemce proti osobám, které v domě nebydlí (mimo pronajímatele a členy jeho domácnosti) důvodem výpovědi být nemůže.*<sup>134</sup>

Zároveň však následně musí dojít k pravomocnému odsouzení nájemce – pachatele TČ. Pronajímatel tak musí čekat až na pravomocné odsouzení, pak teprve může nájem vypovědět, což je v případě úmyslného útoku proti osobám, nejen pro pronajímatele, ale i pro ostatní osoby bydlící v domě, určitě dost frustrující. Pokud dojde k následnému „zrušení rozsudku na základě mimořádného opravného prostředku (např. dovolání, návrh na povolení obnovy řízení), nemá toto vliv na platnost výpovědi.“<sup>135</sup>

NOZ vůbec nezohledňuje, jaký úmyslný TČ by mohl být spáchán, nezohledňuje jeho možnou závažnost a společenskou nebezpečnost (TČ proti majetku vs. TČ proti životu, zdraví, svobodě nebo proti lidské důstojnosti či proti rodině a dětem). Zařazením těchto podmínek<sup>136</sup> pod § 2288 NOZ jsou dány na roveň hrubého porušení povinností nájemce uvedeném v písmenu a) v prvním odstavci uvedeného ustanovení, zatímco vyjmenovaný příklad zvláště závažného porušení uvedený v § 2291 odst. 2 NOZ, dávající možnost okamžité výpovědi bez výpovědní doby („...způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí...“<sup>137</sup>), umožňuje pronajímateli vypovědět nájem okamžitě při daleko menším porušování nájemcových povinností (zachovávat dobré mravy a veřejný pořádek). Tvůrce zákona uvádí, že „TČ, které zde připadají nejčastěji v úvahu, jsou např. krádež, zpronevěra, neoprávněné užívání cizí věci nebo poškození cizí věci“<sup>138</sup>, ale zapomněl, že nájemce, pokud pojme za úmysl spáchat např. TČ ublížení na zdraví nebo znásilnění, bude jeho jednání podřazeno pod stejné ustanovení, jako tvůrcem očekávaná krádež. Autor této práce úvahu tvůrce zákona o znění a zařazení hodnoceného ustanovení shledává za povrchní a nedostatečnou.

Ještě zbývá doplnit, že autorky komentáře k § 2288 NOZ, Dr. Kabelková a Dr. Selucká uvádějí, že „Účelem je ochrana dobrých mravů a veřejného

---

<sup>134</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s. 115.

<sup>135</sup> BAJURA, J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 52.

<sup>136</sup> § 2285 odst. 1 písm. b): „je-li nájemce odsouzen za úmyslný TČ spáchaný proti pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo n osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází“.

<sup>137</sup> Viz ust. § 2291 odst. 2 NOZ.

<sup>138</sup> ELIÁŠ, K. a kol.: Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. Wolters Kluwer ČR. Praha 2013. str. 248.

*pořádku v domě, aby nedocházelo k útokům mezi osobami bydlícími v domě, případně vůči pronajímateli.*<sup>139</sup>. Shledávám však, že takto zákonem nastavené podmínky pro výpověď z nájmu s tříměsíční výpovědní dobou jsou v hlubokém nepoměru při srovnání s podmínkami pro okamžitou výpověď, vzhledem k odlišné intenzitě porušení nájemcových povinností.

### 6.1.1.3 Vykližení bytu z důvodu veřejného zájmu

V tomto případě se jedná o výpověď nájmu podle § 2288 odst. 1 písm. c) NOZ z důvodu veřejného zájmu, kdy se s bytem či domem naloží tak, že jej pak už nebude možné užívat. Veřejný zájem zákon nedefinuje, ale dává orgánu veřejné moci rozhodnout, jaké konkrétní jednání ve veřejném zájmu je – např. demolice domu z důvodu stavby jiné<sup>140</sup>, což znamená, že dům (a nebo byt v něm) nebude již dál sloužit své funkci. Neznamená to tedy, že musí být nemovitost zcela odstraněna (např. z důvodu ochrany života a zdraví), ale může dojít jen k odstranění bytu v domě (či určité části domu), takže jej nebude možné dále užívat, nebo může dojít k přeměně domu jako takového tak, že jej nebude možné vůbec využít k bydlení. Rozhodnutí o přeměně domu či bytu není v kompetenci pronajímatele, ale orgánu veřejné moci.<sup>141</sup>

V předchozí právní úpravě mohl pronajímatele vypovědět nájem z důvodu veřejného zájmu pouze s přivolením soudu a na soudu záleželo, zda k výpovědi přivolil či ne<sup>142</sup>. Současná právní úprava zpřesňuje výpovědní důvod a odstraňuje dříve existující nepřesnosti, které práva a povinnosti účastníků činily nejistými. Především se jedná o výpovědní důvod, kdy je výslovně stanoveno, že byt nebude možné užívat vůbec, tj. nejedná se o opravy bytu, kdy jej nebude možné dlouhodobě užívat, tak jak to umožňoval § 711a odst. 1 písm. c) OZ 1964.<sup>143</sup>

---

<sup>139</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. s. 458 – 464. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>140</sup> Např. viz. ustanovení § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>141</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s. 116.

<sup>142</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 458 – 464. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>143</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s. 115.

„Potřeba naléhavých oprav nebo realizace záměrů pronajímatele důvodem k výpovědi podle tohoto ustanovení být nemůže.“<sup>144</sup>

I Nejvyššího soudu dovozuje ve své judikatuře, že veřejný zájem je doložen příslušným rozhodnutím správního orgánu.<sup>145</sup>, stejně tak i judikatura Ústavního soudu<sup>146</sup>.

#### 6.1.1.4 Jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu

Zákon umožňuje pronajímateli vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní lhůtou i z jiného obdobně závažného důvodu<sup>147</sup> než je uvedeno v předchozích písmenech a) – c), přičemž důvodová zpráva k NOZ říká, že toto ustanovení je třeba vykládat restriktivně.<sup>148</sup> Jak říkají Dr. Kabelková a Dr. Selucká v komentáři k § 2288 NOZ<sup>149</sup>: „Výraz *obdobně* má naznačit, že půjde o obdobně naléhavý a významný důvod pro skončení nájmu jako důvody uvedené v odstavci 1 písm. a), b) a c). Jiný obdobně závažný důvod není blíže vymezován, lze však předpokládat, že mohou nastat různé situace, kdy bude nutno podat výpověď z určitého důvodu významem srovnatelného s předchozími výpovědními důvody. Takovým důvodem může být např. spáchání úmyslného trestného činu proti majetku jiného nájemce, který však v domě není umístěn, nachází se jinde, za který byl nájemce

---

<sup>144</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s. 115 - 116.

<sup>145</sup> např. rozhodnutí NS 3 Cdon 7/96: „Dal-li pronajímatel výpověď z nájmu bytu proto, že ze zdravotních důvodů (pro „maximální hluk a vysokou koncentraci exhalací“) je byt nevhodný k bydlení, jde o výpovědní důvod spočívající v tom, že z důvodu veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat [§ 711 odst. 1 písm. e) ObčZ 1964] jen tehdy, byla-li rozhodná tvrzení obsažená ve výpovědi doložená příslušným správním aktem stavebního úřadu (i jiného stavebním zákonem určeného subjektu) podle stavebněprávních předpisů.“ nebo rozhodnutí NS 26 Cdo 919/99: Výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. e) ObčZ 1964 spočívající v tom, že z důvodu veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat, opírající se o tvrzení, že dům je určen k demolici, je dán tehdy, je-li toto tvrzení doloženo příslušným správním aktem stavebního úřadu (zpravidla rozhodnutím podle § 88 a násl. StavZ 1976); existence územního plánu (srov. § 16 StavZ 1976), na jehož základě je dům určen k demolici, sama o sobě uvedený výpovědní důvod nezakládá. – obojí in HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. s. 458 – 464. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>146</sup> Např. usnesení Ústavního soudu ze dne 19. dubna 2007, sp. zn. II.ÚS 405/06.

<sup>147</sup> Viz ust. § 2288 odst. 1 písm. d) NOZ

<sup>148</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. znění účinné od 18. 5. 2011. [online] 29. 2. 2016. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgezff6obz15shulldmezc2ma> dne 29. 2. 2016. Komentář k § 2288. str. 227.

<sup>149</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 458 – 464. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

*pravomocně odsouzen. Zda v daném případě bude výpověď oprávněná, bude věci posouzení soudu, pokud využije nájemce svého práva podle § 2290.“* V kap. 6.1.1.2 bylo uvedeno, že může nastat situace, kdy bude nájemcem proveden útok na majetek pronajímatele či jiných osob, který se však nenachází v domě a nebude tak splněna podmínka pro výpovědní důvod dle § 2288 odst. 1 písm. b). Je tedy možné vypovědět nájem v takovém případě i z důvodu jinak obdobně závažného. Nicméně, opět shledávám nevyváženost ve smyslu intenzity a závažnosti nájemcova porušení v souvislosti s § 2291 odst. 2 NOZ, ačkoliv výše zmiňovaný komentář k uvedenému ustanovení říká, že: „*Jiný obdobně závažný důvod nemůže spočívat v porušení povinnosti nájemce vyplývajících z právního vztahu existujícího mezi pronajímatelem a nájemcem, tj. nemůže jít o porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu (domu).*“<sup>150</sup>

Oproti tomuto názoru stojí názor Dr. Křečka, který mezi jiné obdobně závažné důvody pro vypovězení nájmu připouští i ty důvody, kdy dochází k porušení povinností vyplývajících z nájmu, ve svém výčtu uvádí např. tyto výpovědní důvody<sup>151</sup>:

- vážná a naléhavá potřeba oprav v domě, které nejsou prováděny jen z důvodů veřejného zájmu a u kterých nehrozí možnost byt nadále užívat (odst. 1 písm. c),
- může jít o situaci, kdy návštěvy nájemce bytu opakovaně hrubě zasahují do práv ostatních uživatelů domu, dopouštějí se násilí proti ostatním obyvatelům domu nebo proti pronajímateli ačkoliv není naplněn výpovědní důvod podle odst. 1 písm. b)
- pronajímatel dlouhodobě požaduje, aby byt nebyl přeplňován
- jsou závažně a hrubě porušovány hygienické podmínky ostatních nájemců (§ 2272 odst. 3 NOZ).

*„Závažnost důvodů výpovědi v každém jednotlivém případě posoudí soud (pokud však nájemce podá návrh na přezkum oprávněnosti výpovědi) a neměla by tedy*

---

<sup>150</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 458 – 464. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya..>

<sup>151</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s. 116-117.

*hrozit svévole ze strany pronajímatele. Co vše odůvodňuje možnost dát nájemci výpověď z tohoto důvodu, bude jistě postupně upraveno judikaturou.*<sup>152</sup>

Nejvyšší soud bude při posuzování intenzity porušení posuzovat např. následující hlediska:

- *„okolnost, zda nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu a v jaké výši*
- *zda způsobil újmu na právech či oprávněných zájmech jiných subjektů*
- *motivace jednání nájemce*<sup>153</sup>
- *zda nájemce dosud řádně plnil své povinnosti z nájemní smlouvy*
- *jaká doba uplynula od porušení povinností do dání výpovědi z nájmu*<sup>154</sup>
- *zda nájemce při svém jednání porušil i jiné právní předpisy*<sup>155</sup> (např. předpisy požární ochrany, stavební zákon<sup>156</sup> apod.)<sup>157</sup>

Stejný názor zastává i Ústavní soud, který výše uvedené potvrzuje např. svým usnesením ze dne 1. června 2011, sp. zn. III. ÚS 1138/11.

---

<sup>152</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. str. 117.

<sup>153</sup> Např. rozsudek NS ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004: „K dalším hlediskům pro posouzení intenzity protiprávního jednání nájemce bude patřit, zda nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu a jaká byla motivace tohoto jednání (tato hlediska soudu v dané věci zvažovaly), ale též zda nájemce dosud plnil své povinnosti (tím se soudu již před žalobcem uplatněná tvrzení nezabývaly), případně jaká doba uplynula od porušení povinností nájemcem do dne výpovědi“

<sup>154</sup> Např. Usnesení NS ze dne 20. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009: „Je proto třeba se zabývat posouzením intenzity protiprávního jednání nájemce, zda tímto způsobil pronajímateli škodu, jaká byla motivace jeho jednání, zda dosud plnil své povinnosti, příp. jaká doba uplynula od porušení povinností. V dané věci žalovaní souhlasili v roce 1999 s rekonstrukcí bytu, spočívající ve stavebních úpravách koupelny a WC; stavební úprava, pro kterou dali žalovaní žalobcům Výpověď, pak spočívala v následně výměně vany za sprchový kout a v provedení s tím souvisejících úprav obkladů, dlažby, vodovodního vedení a kanalizace. Dovodil, že se sice jedná o stavební úpravy, k nimž bylo třeba souhlasu pronajímatelů, s ohledem na okolnosti je však nelze považovat za natolik intenzivní, aby představovaly (i přes chybějící souhlas žalovaných) zvlášť hrubé porušení povinností nájemců, neboť se fakticky jednalo o výměnu bytového zařízení (které v daném případě do bytu instalovali sami žalobci), a tímto zásahem nedošlo ke znehodnocení bytu či ke škodě na majetku žalovaných, ani jim nebyli poškozeni ostatní nájemci v domě (přičemž tyto skutečnosti žalovaní ostatně ani netvrdí); zároveň nedošlo ke změně charakteru bytu. Se zřetelem k tomu je nelze považovat za hrubé porušení povinností nájemce, jež by mělo vést k výpovědi z nájmu bytu; Výpověď proto není důvodná.“

<sup>155</sup> Např. Usnesení NS ze dne 20. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009: „Bez významu nebude v naznačených souvislostech ani okolnost, zda svým jednáním nájemce porušil eventuálně i jiné právní předpisy“

<sup>156</sup> Např. rozsudek NS ze dne 20. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008: „Dovodil totiž, že za podstatnou změnu v bytě ve smyslu ustanovení § 694 obč. zák. nelze pokládat nalepení linolea na parkety v obývacím pokoji předmětného bytu odbornou firmou v situaci, kdy parkety se na podlaze obývacího pokoje nacházely více jak 25 let a již v době nastěhování žalobkyně do bytu vyžadovaly zvýšenou péči z důvodu jejich poškození; v této souvislosti konstatoval, že podle § 692 obč. zák. je nájemce povinen postarat se o včasné provedení drobných oprav a běžné údržby bytu a že v tomto případě nešlo o opravu, kterou by měl nést pronajímatel. Za této situace rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobě vyhověl a určil, že výpověď ze dne 30. srpna 2006 je neplatná.“

<sup>157</sup> BAJURA, J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 66.

## 6.1.2 Výpovědní důvody nájmu na dobu neurčitou

Podle ustanovení § 2288 odst. 2 NOZ může pronajímatel vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době z důvodů uvedených pod písmeny a) – b):

- a) má-li být byt používán pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno. Důvodem výpovědi je tedy vůle pronajímatele či jeho manžela obývat byt užívaný nájemcem, přičemž zároveň již byla splněna minimálně podmínka toho, že v době výpovědi byl podaný návrh na rozvod manželství nebo dokonce již manželství bylo rozvedeno
- b) potřebuje-li pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni. V tomto případě nejsou důvody potřeby podstatné, uživatelem bytu se má stát příbuzný pronajímatele či jeho manžela v přímé linii (vnuk, pradědeček) či vedlejší linii ve druhém stupni (sestřenice, bratranec).<sup>158</sup> V tomto případě zákon zohledňuje osobní a rodinné vazby pronajímatele a jeho manžela a s tím související zájem získat byt pro jejich příbuzného.<sup>159</sup>

Podmínkou pro výpověď z nájmu dle ustanovení § 2288 odst. 2 NOZ je zároveň existence nájemního vztahu uzavřeného na dobu neurčitou.

Pokud nejsou splněny zákonem stanovené podmínky, např. nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou, nelze uplatnit výše uvedené výpovědní důvody a nájem ukončit po uplynutí tříměsíční výpovědní doby.

Oproti předchozí právní úpravě (§ 711 odst. 1 písm. a) OZ 1964<sup>160</sup>) si nemůže pronajímatel tímto výpovědním důvodem vylepšit svoji bytovou situaci, aniž by nebyl podaný návrh na rozvod manželství, je to tedy podmínkou pro použití výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 2 písm. a) NOZ. Podmínkou výpovědi je rovněž potřeba bytu pro odcházejícího manžela, pokud nemá zajištěno jiné bydlení a tato potřeba musí být pronajímatelem prokázána.<sup>161</sup> Stejně tak výpovědní důvod dle § 2288 odst. 2 písm. b) NOZ je charakterizován

---

<sup>158</sup> Příbuzenství upravují § 771 – 773 NOZ.

<sup>159</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 458 – 464. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>160</sup> Pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu ... a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.

<sup>161</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s. 118.

potřebou bytu pro vyjmenované příbuzné, tj. zásadní je věc potřeby, ne jen to, že by si to pronajímatel přál. Jak vyplynulo z judikatury Nejvyššího soudu, tak je ve výpovědi nutné uvést konkrétního příbuzného. Pokud se situace změní u jiného příbuzného, jehož bytová potřeba je naléhavější, je nutné dát znovu výpověď a odůvodnit ji potřebou tohoto dalšího příbuzného.<sup>162</sup> Stejně tak není důvod neplatnosti výpovědi v případě, že pronajímatel vlastní jiný volný byt, avšak důvodem je právě potřeba bydlení v bytě užívaném pronajímatelem.<sup>163</sup>

Pro zohlednění splnění podmínek pro výpověď dle § 2288 odst. 1 NOZ by bylo možné využít stávající judikaturu Nejvyššího soudu, který se však zabývá i dalšími okolnostmi výpovědi z nájmu významnými pro nájemce, jako je vysoký věk nájemce bytu, doba, po kterou v bytě bydlel, i důsledky, které by pro něho přestěhování mělo, a vyhodnocuje tak výpověď, zda je i v souladu s dobrými mravy.<sup>164</sup>

Dal-li pronajímatel nájemci výpověď z výše uvedených důvodů, je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako

---

<sup>162</sup> Rozsudek NS ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006: „Musí-li být písemná výpověď, na jejímž základě zaniká nájem bytu (srov. ustanovení § 710 odst. 1 obč. zák.), doručena nájemci, pak – jde-li o výpověď z důvodu bytové potřeby dítěte podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. – musí taková výpověď obsahovat konkretizaci dítěte, pro něhož pronajímatel byt potřebuje (srov. odůvodnění již citovaného rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. prosince 1998, sp. zn. 3 Cdo 1477/96). Není-li osoba dítěte ve výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák. takto konkretizována, je vyloučena možnost adekvátní obrany nájemce, a to zejména v případě, kdy pronajímatel má více dětí a každé z nich má jinou bytovou potřebu, neboť žije v jiných bytových poměrech.“

<sup>163</sup> Usnesení NS ze dne 13. května 2010, sp.zn. 26 Cdo 3534/2008: „Okolnost spočívající v tom, že žalobkyně „disponuje volným třípokojovým bytem“, je tedy bez právního významu pro posouzení bytové potřeby její dcery a mohla by mít význam pouze při posouzení věci podle § 3 odst. 1 obč. zák.; míra naléhavosti uspokojit potřebu bydlení dcery žalobkyně právě v bytě užívaném žalovanou je totiž mimo jiné určována i tím, zda, popř. z jakých důvodů nemůže uspokojovat tuto potřebu v jiném bytě ve vlastnictví žalobkyně (srov. k tomu též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1619/2003, pokud jde o potřebu snachy pronajímatele).“

<sup>164</sup> Rozhodnutí NS 26 Cdo 1619/2003: „Okolnostmi významnými pro posouzení, zda přivolení k výpovědi z nájmu bytu dané z důvodu potřeby bytu pro snachu pronajímatele není v rozporu s dobrými mravy, mohou být např. vysoký věk nájemce bytu, doba, po kterou v bytě bydlel, důsledky, jaké by mělo jeho přestěhování do jiného bytu na jeho zdravotní stav, jakož i míra naléhavosti bytové potřeby této osoby, v jejíž prospěch je nájem bytu vypovídán.“

nebo rozhodnutí NS 26 Cdo 1359/2005: „Právní posouzení věci odvolacím soudem je neúplné, a tudíž nesprávné, jestliže se při aplikaci § 3 odst. 1 ObčZ 1964 nezabývá dalšími okolnostmi rozhodnými pro posouzení věci, např. tím, jak dlouhou část života žalovaní v předmětném bytě strávili, jaké důsledky by mělo přestěhování do nového bytu na jejich zdravotní stav, a to i přesto, že tyto okolnosti byly tvrzeny. Pro posouzení věci z hlediska § 3 odst. 1 ObčZ 1964 je významná i míra naléhavosti bytové potřeby dcery žalobkyně uspokojit potřebu jejího bydlení právě v bytě užívaném žalovanými.“

obojí in HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 458 – 464. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

výpovědní důvod. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno (§ 2289 NOZ). Shrňme-li: pronajímatel vypoví nájemní vztah, nájemce má zákonnou tříměsíční lhůtu na vyklizení bytu. Pronajímatel musí do dvou týdnů po vyklizení bytu započít s úpravami v bytě, či se do jednoho měsíce od vyklizení nastěhovat (využít dle výpovědního důvodu), a pokud tak neučiní, má povinnost byt nájemci znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu.

Nájemce má právo podat návrh soudu na přezkum oprávněnosti výpovědi do dvou měsíců od obdržení výpovědi, ale tím neřeší a nevyřeší situaci, jak zjistit, zda pronajímatel po jeho vystěhování ve lhůtě jednoho měsíce stihl byt znovu pronajmout dle výpovědního důvodu, pokud však ve lhůtě dvou týdnů od vystěhování nájemce nezapočal provádět úpravy bytu. Nájemcův problém, jak zjistit, zda pronajímatel ve lhůtách stanovených v § 2289 NOZ začal užívat byt, nebo uzavřel novou nájemní smlouvu či započal s úpravami bytu, a to v souladu s výpovědními důvody, zákoník neřeší, zato však nájemci (v tuto chvíli již bývalému) garantuje právo na opětovný pronájem bytu nebo náhradu škody.

Jak bylo uvedeno výše, v předchozí právní úpravě mohl pronajímatel vypovědět nájem, pokud potřeboval byt pro sebe, svého manžela, pro své děti, vnuky, zetě, snachu, své rodiče nebo sourozence, ale to pouze s přivolením soudu a na soudu záleželo, zda přivolil k výpovědi či ne.<sup>165</sup>

## 6.2 Okamžitá výpověď

Pokud nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, má v této výjimečné situaci pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu (§ 2291 NOZ).

Výpověď musí k platnosti obsahovat, kromě poučení nájemce o právu vznést námitky proti výpovědi a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, opět ve lhůtě dvou měsíců od doručení výpovědi, uvedení důvodu, v němž pronajímatel spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti. Před vypovězením musí pronajímatel nájemce vyzvat, aby v přiměřené době odstranil

---

<sup>165</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 458 – 464. Dostupné z: [https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya\\_](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya_)



své závadné chování, popřípadě odstraní protiprávní stav. Chybí-li jedna z uvedených složek, k výpovědi se nepřihlíží.

Nájem pak skončí převzetím výpovědi, od toho okamžiku běží bývalému nájemci lhůta bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu vyklidit byt. Dr. Kabelková a Dr. Markéta Selucká v komentáři k § 2291 NOZ dovozují, že ještě měsíc po skončení nájmu tak nájemce užívá byt po právu, avšak nikoli na základě práva nájmu, ale na základě zákona, tj. práva na bydlení. Pronajímatel má právo na náhradu za užívání bytu, nejedná se však o bezdůvodné obohacení právě proto, že nájemce užívá byt po právu na základě zákona. Výše úplaty se odvíjí od výše sjednaného nájemného. Pokud by však nájemce byt nevyklidil ve lhůtě, pak by již byt užíval bez právního titulu (a nepodal by žalobu o přezkum oprávněnosti výpovědi soudem), měl by pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného.<sup>166</sup>

Zákon uvádí příklad výčtu porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem v § 2291 odst. 2 NOZ, jedná se zejména o tato porušení:

- nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí
- nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu než bylo ujednáno.

Jedná se tedy o demonstrativní výčet porušení nájemcových povinností, které musí splňovat i určitou intenzitu a závažnost. O intenzitě a závažnosti porušení bylo pojednáno v kap. 6.1, kde i došlo ke srovnání intenzity porušení výpovědních důvodů uvedených v ust. § 2288 odst. 1 písm. a) NOZ (hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu) a ust. 2291 odst. 2 NOZ (porušení povinnosti vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem).

Prokazatelnost a jednoznačnost výpovědního důvodu je snadná pouze v případě neplacení nájemného a nákladů na služby. V ostatních příkladech uvedených v ust. § 2291 odst. 2 se musí jednat o „jednoznačně závažné skutečnosti nebo obtíže způsobované pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí. Jednou způsobená, byť závažná obtíž způsobená nájemcem by k podání

---

<sup>166</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 470 – 474. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya..>

*takovéto okamžité výpovědi nepostačovala (zákon používá množného čísla „škody“, „obtíže“).*<sup>167</sup> Hodnocení naplnění výpovědního důvodu bude prováděno jen soudem a vždy individuálně vzhledem k okolnostem.

Dr. Kabelková a Dr. Selucká v komentáři k § 2291 NOZ říkají, že: *„Výpověď bez výpovědní doby představuje svými účinky obdobu odstoupení od smlouvy“*<sup>168</sup>, avšak z hlediska účinků odstoupení by se jednalo o postup dle § 2004 odst. 3 NOZ – tj. odstoupení od opakovaného plnění směrem do budoucna.

Upozornění na možnost výpovědi bylo již obsaženo v OZ 1964 (§ 711 odst. 2), kdy pronajímatel mohl dát nájemci, po předchozí písemné výstraze, výpověď pro hrubé porušování dobrých mravů v domě.

### **6.2.1 Příklady zákonných důvodů pro okamžitou výpověď**

Jak bylo uvedeno výše, zákon dává demonstrativní výčet důvodů pro okamžitou výpověď, které mají naplnit porušení povinnosti v intenzitě zvlášť závažného porušení, kdy dochází k závažným nebo nenapravitelným škodám.

#### **6.2.1.1 Nájemce nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců**

Tento výpovědní důvod byl v předchozí právní úpravě označen jako hrubé porušení nájemcových povinností<sup>169</sup>, zatímco v současné právní úpravě je již kvalifikován jako porušení povinností zvlášť závažným způsobem<sup>170</sup> – což je posun výpovědního důvodu jednak v kvalifikaci jeho závažnosti a jednak i v následcích výpovědi – tj. délka výpovědní doby dle OZ 1964 činila tři měsíce, v současné právní úpravě žádná není, výpověď je bez výpovědní doby, čili s okamžitými účinky.

Aby mohl být uplatněn tento výpovědní důvod pro okamžitou výpověď, musí být nájemce v prodlení s úhradou nájemného a nákladů na služby za dobu

---

<sup>167</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s. 126.

<sup>168</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 470 – 474. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>169</sup> § 711 odst. 2 písm b) OZ 1964: *„Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu: b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky podle § 686a odst. 3.“*

<sup>170</sup> § 2291 odst. 2 NOZ: *„Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců....“*

alespoň tři měsíců. Není nutné, aby uvedené tři měsíce byly tři měsíce po sobě jdoucí, ale může jít o neplnění občasná či plnění částečná a to tak, že v součtu dluhu jde o částku odpovídající výši dluhu na nájemném a nákladech na služby v rozsahu tří měsíců.

Z části lze využít judikaturu Nejvyššího soudu týkající se úpravy OZ 1964 účinné do 30. 3. 2006<sup>171</sup>, kdy byla tak nastavena tato pravidla:

- neplacením nájemného (příp. nákladů za služby) je vedle situace, kdy z titulu nájemné není placena žádná částka, rovněž situace, kdy nájemce neplatí nájemné v plné výši, tj. je placeno v nižší než dohodnuté částce;<sup>172</sup>
- výpovědní důvod je naplněn, jestliže nájemce v časovém úseku tří měsíců užíval byt, aniž by za něj platil dohodnuté nájemné; tato doba může být naplněna i součtem měsíců, které nejdou za sebou. Nájemce, který nezaplatil nájemné za 3 měsíce, hrubě poruší své povinnosti.<sup>173</sup>

*„Je nerozhodné, zda je nájemce v prodlení s placením nájemného nebo záloh za služby, podstatné je, že za daný měsíc nezaplatil v plné výši částku rovnající se součtu nájemného a záloh za služby. Nezaplacení nájemného za dobu alespoň tří měsíců znamená, že v určitém časovém okamžiku není současně zapláceno – zcela nebo zčásti – nájemné za 3 měsíce (např. leden, únor, duben).“<sup>174</sup>*

Pokud nájemce po obdržení výpovědi zaplatí dluh, nemá to na výpověď žádný vliv, jedná se o plnění ex-post.<sup>175</sup> Dr. Kabelková a Dr. Selucká v komentáři

---

<sup>171</sup> „Do 30. 6. 2006 se považovalo za hrubé porušení povinností nájemce, pokud nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění spojená s užíváním bytu za dobu delší než 3 měsíce. Tento výpovědní důvod nabytím účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. od 31. 3. 2006 pozměněn tak, že výpovědní důvod byl naplněn v případě, že nájemce nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Od 31. 3. 2006 do 31. 12. 2013 tedy nezáleželo na délce prodlení, ale na celkové výši dluhu na nájemném a ceně za poskytované služby.“ viz. BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 45.

<sup>172</sup> Např. rozsudek NS ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 287/2010, rozsudek NS ze dne 16. prosince 2009, sp. zn. 26 Cd6 2573/2008, usnesení NS ze dne 15. října 2008, sp. zn. 26 Cdo 1909/2007 – in BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 45.

<sup>173</sup> Např. rozsudek NS ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 287/2010, rozsudek NS ze dne 12. února 2009, sp. zn. 26 Cdo 5525/2007, rozsudek NS ze dne 20. ledna 2009, sp. zn. 26 Cdo 4559/2007, usnesení NS ze dne 15. února 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006 – in BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 45.

<sup>174</sup> Tamtéž, str. 45.

<sup>175</sup> Rozsudek NS ze dne 15. února 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000: „Naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d) ObčZ 1964 nelze podmiňovat tím, že porušení povinností nájemce bytu trvá i ke dni doručení výpovědi z nájmu bytu nájemci.“

k § 2291 NOZ však jsou toho názoru, že pokud nájemce potom, co dodatečně splní svoji povinnost, byt dobrovolně nevyklidí a pronajímatel u soudu podal žalobu na vyklizení, má soud zohlednit, zda se v případě pronajímatele nejedná již o zjevné zneužití práva, které nepoživá právní ochrany (§ 8 NOZ).<sup>176</sup> S tímto názorem nelze souhlasit. Pokud byly důvody pro výpověď v době podání výpovědi oprávněné, nájemní vztah skončil doručením výpovědi a nájemce měl povinnost byt v zákonné lhůtě vyklidit. To, že nájemce uhradil svůj dluh, ještě nezakládá žádný důvod pro znovuoobnovení nájemní smlouvy (když pronajímatel vyzval nájemce k vyklizení dle § 2285 NOZ), ale splnil pouze svoji základní povinnost vyplývající z nájmu a to po termínu splatnosti. „Přibližně od roku 2001 Nejvyšší soud konstantně rozhoduje, že protiprávní stav (dluh na nájemném) nemusí existovat v době doručení výpovědi. Postačí, že nastal před jejím doručením<sup>177</sup>. Zaplacení dlužného nájemného předtím, než bude výpověď nájemci doručena, tak může mít význam pouze při posuzování, zda není výpověď v rozporu s dobrými mravy – např. v případě objektivně tíživé sociální situace<sup>178</sup> (§ 580 a 588 NOZ). Jako rozpor s dobrými mravy však nebude možné posoudit situaci, kdy nájemce zaplatí dlužné nájemné až po doručení výpovědi, neboť takový stav v době učinění právního jednání neexistoval, nelze tedy říci, že pronajímatel učinil právní jednání za okolností, které jsou v rozporu s dobrými mravy.“<sup>179</sup>

Ve výpovědi musí být vymezeno, za které měsíce nájemce dluží platby a musí být nájemci dostatečně určité sdělen důvod výpovědi.<sup>180</sup> „Podle aktuální judikatury se tedy vyžaduje, aby pronajímatel ve výpovědi přesně specifikoval,

---

<sup>176</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. s. 470 – 474. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>177</sup> Např. Rozsudek NS ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009 in BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 46, poznámka pod čarou č. 39).

<sup>178</sup> Např. Usnesení NS ze dne 19. července 2010, sp. zn. 26 Cdo 4253/2009, rozsudek NS ze dne 26. srpna 2010, sp. zn. 26 Cdo 2000/2008 – in BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 46, poznámka pod čarou č. 40).

<sup>179</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 46.

<sup>180</sup> Rozhodnutí NS ze dne 25. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009: *Výpověď pronajímatele z nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného a úhrad za služby je dostatečně určitá pouze v případě, že přesně specifikuje, kdy a kolik nájemce na nájemném či službách neuhradil.* in HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 458 – 464. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

*„kdy a kolik nájemce na nájemném či službách neuhradil“, jinak je výpověď nicotná pro neurčitost podle § 553 odst. 1 NOZ.“<sup>181</sup>*

Nájemcovy platby jsou přiřazovány, pokud nájemce neurčí konkrétní přiřazení platby k určitému dluhu, nejprve na závazek, o jehož splnění byl již pronajímatelem upomenut, jinak na závazek nejméně zajištěný. Při stejné míře zajištění několika závazků se plnění započte nejprve na závazek nejdříve splatný.<sup>182</sup> Určí-li nájemce, jaký dluh konkrétně hradí, musí pronajímatel přiřazení platby respektovat.

Úhrady po splatnosti s sebou nesou povinnost nájemce uhradit pronajímateli i příslušenství dluhu, resp. je to pronajímatelovo právo, příslušenství po nájemci požadovat. Za platnosti OZ 1964 měl pronajímatel právo na poplatky z prodlení. Za účinnosti NOZ, až do 31. 12. 2015, měl právo na poplatky a úroky z prodlení. Pokud byl nájemce v prodlení s úhradou služeb déle než 5 dnů po splatnosti, byl povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení<sup>183</sup>, v případě prodlení s nájemným byl povinen zaplatit úroky z prodlení<sup>184</sup>. Od 1. 1. 2016 zákonodárce sjednotil výpočet v obou případech přiznáním pronajímateli práva na úroky z prodlení<sup>185</sup>.

Pokud nájemce dluží pouze příslušenství dluhu, nelze pro výpověď dle § 2291 odst. 2 NOZ zohledňovat, zda tento dluh dosáhl výše tříměsíčního dluhu na nájemném a nákladech na služby, neboť zákon v uvedeném ustanovení nehovoří o dluhu na příslušenství v ekvivalentní výši dluhu na nájemném a nákladech na služby. Výpověď dle § 2291 odst. 2 NOZ z důvodu dluhu na příslušenství lze podat, výpovědní důvody jsou demonstrativním příkladem zvlášť

---

<sup>181</sup> např. rozsudek NS ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009 a dále rozsudek NS ze dne 25. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009 – in BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 47 vč. poznámky pod čarou č. 43).

<sup>182</sup> Ustanovení § 1933 odst. 1 NOZ.

<sup>183</sup> Ustanovení § 13 odst. 2 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, účinné do 31. 12. 2015.

<sup>184</sup> Ustanovení § 2 Nařízení vlády č. 351/2013 Sb, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

<sup>185</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. [online] Beck-online.cz [cit. 9. 11. 2015]. Dostupné na <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge2v6mjqrpw16rnga>. dne 9. 11. 2015. II. Zvláštní část. K části první. K čl. I. K bodu 4 - § 13.

závažného porušení nájemcových povinností, pronajímateli tak toto právo svědčí, avšak musí unést důkazní břemeno „zvláště závažného porušení povinností“<sup>186</sup>.

Pokud mezi nájemcem a pronajímatelem nastane rozpor o výši nájemného (např. nájemce uplatňuje slevu na nájemném nebo jeho prominutí či zda byla výše záloh stanovena v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb.), může nájemce, aby předešel porušení svých povinností, spornou část nájemného uložit do notářské úschovy (nájemce ani tak nesmí být v prodlení) a tuto skutečnost oznámit pronajímateli (dle § 2253 odst. 1 NOZ), který pak nemůže uplatit výpovědní důvod - dluh na nájemném. *„Obdobné platí i v případě záloh na náklady na služby, resp. vyúčtování skutečné výše nákladů (srov. § 7 PlnByt a § 2252). Je-li výše vyúčtovaných záloh sporná, může nájemce uložit spornou částku do notářské úschovy a oznámit tuto skutečnost pronajímateli. V takovém případě pak nemůže být nájemce v prodlení s plněním svých povinností.“*<sup>187</sup> NOZ tak nájemci zaručuje ochranu před výpovědí.

#### **6.2.1.2 Nájemce poškozují byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem**

Tento výpovědní důvod je obdobou skončení nájmu odstoupením pronajímatele od nájemní smlouvy, kdy nájemce přes písemnou výstrahu užíval byt takovým způsobem, že pronajímateli vznikala škoda nebo hrozila značná škoda (§ 679 odst. 3 OZ 1964). Novou právní úpravou bylo odstoupení od smlouvy nahrazeno okamžitou výpovědí. Poškození musí být zásadní, takové, které poškozují byt závažným nebo nenapravitelným způsobem, avšak je to pojem relativně neurčitý. Rozhodně to není poškození estetického rázu, ale takové, které přímo ovlivňuje, tj. zhoršuje kvalitu bydlení, bez ohledu na to, zda je úmyslné či nedbalostní.<sup>188</sup>

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

---

<sup>186</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 470 – 474. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>187</sup> Tamtéž, str. 470 – 474.

<sup>188</sup> BAJURA, J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 48.

§ 2969 odst. 1). Výše škody a naplnění výpovědního důvodu dle § 2291 by mohlo být poměřováno k částce odpovídající trojnásobku nájemného a záloh na službu.<sup>189</sup>

„Pojem „nenapravitelným“ může být poněkud diskutabilní, neboť věc hmotná (nezanikla-li) může být zpravidla uvedena do předešlého stavu (srov. § 2951 odst. 1 a obecnou preferenci *restitutio in integrum*), byť by náklady na uvedení v předešlý stav mohly převyšovat např. pořízení věci nové.“<sup>190</sup>

Kromě naplnění výpovědního důvodu z hlediska závažnosti nebo nenapravitelnosti či těžkého návratu do původního stavu, musí být naplněna i podmínka opakování. K poškozování musí docházet opakovaně. Jednorázová takováto událost nemůže být výpovědním důvodem dle § 2291 NOZ, ale bylo by možné, s přihlédnutím ke konkrétnímu případu, ji pak považovat za výpovědní důvod dle § 2288 odst. 1 písm. b) (za předpokladu, že došlo i pravomocnému odsouzení), nebo písm. d) NOZ.

### **6.2.1.3 Nájemce způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí**

„Účelem tohoto výpovědního důvodu je chránit klidné soužití v domě a majetek jak pronajímatele, tak osob bydlících v domě před útoky ze strany nájemce. Okamžitou výpovědí lze sankcionovat jak opakované protiprávní jednání nájemce (nájemce po výzvě neodstraní své závadné chování), tak rovněž případ, kdy nájemce způsobí závažné škody nebo obtíže a v přiměřené lhůtě nesjednává nápravu“<sup>191</sup>. V souvislosti s § 2291 odst. 3 NOZ je potřeba, mimo jiné, přesně specifikovat nájemcovu jednání. Může se jednat o případy, kdy nájemce poškozují majetek nebo opakovaně ruší noční klid, znečišťuje společné prostory, slovně či fyzicky napadá pronajímatele či osoby, které v domě bydlí, obtěžuje hlukem, pachem apod. Nemusí se jednat o totožné jednání, podstatné je, že jsou nájemcovým chováním opakovaně způsobovány závažné škody nebo obtíže. Obtíže lze považovat za nemajetkovou újmu.

---

<sup>189</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 470 – 474. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>190</sup> Tamtéž, str. 470 – 474.

<sup>191</sup> BAJURA, J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 49.

Pro určení výše majetkové újmy způsobilé pro tento výpovědní způsob autor komentáře k NOZ navrhuje jako podpůrné vodítko použít výši majetkové újmy způsobené nezaplacením trojnásobku částky nájemného a nákladů na služby. V případě obtěžování například pachem, hlukem apod. musí pronajímatel prokázat intenzitu zásahu do jeho práv či práv třetích osob.<sup>192</sup>

Dr. Kabelková a spol. doplňuje v komentáři k § 2291 NOZ: „*V případě specifických subjektů (pronajímatelů) bude nutné zvažovat také jejich veřejnoprávní funkci v rámci demokratické společnosti, např. povinnost poskytovat pomoc lidem v nouzi či v tíživé sociální situaci (tíživá sociální situace rodiny, osoba duševně chorá bez jakékoli pomoci třetích osob apod.). Je-li pronajímatelem např. obec či stát, pak je nutné zohlednit veřejnoprávní povinnost těchto subjektů a bude na obecném soudu, aby zvážil, zdali realizace výpovědi není contra bonos mores, příp. zdali žaloba na vyklizení bytu není zjevné zneužití práva (§ 8).*“<sup>193</sup> S tímto názorem nelze souhlasit. Listina základních práva a svobod zaručuje právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Stejně tak nesmí být vlastnictví zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.<sup>194</sup> Pokud je pronajímatelem obec<sup>195</sup>, musí se na ni nahlížet stejným způsobem jako na jiného pronajímatele. To, že by obec měla poskytovat pomoc lidem v nouzi či jiné tíživé sociální situaci, však nelze spojovat s tím, že se bude na ni jako na vlastníka majetku (bytů) bude pohlížet jinak než na ostatní vlastníky bytů. Pokud nájemce nedodržuje nájemní smlouvu, poškozují majetek pronajímatele (obce) či třetích osob, nelze nájemce privilegovat a omlouvat tím, že je v tíživé sociální situaci, či jinak v nouzi, nebo dokonce, že je nepřizpůsobivý. Pokud se v případném sporu soud z výše uvedených důvodů přikloní na stranu nájemce, ačkoliv uzná důvody k výpovědi jako oprávněné, jen proto, že obec má plnit i veřejnoprávní funkci, tj. poskytovat sociální pomoc občanům v nouzi, bude tak poškozené právo na vlastnictví garantované Listinou a bude vyslán signál dalším „poškozovatelům“,

---

<sup>192</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 470 – 474. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrpwwk5tlgiya&tocid=nnptembrpwwk5tlgiya>.

<sup>193</sup> Tamtéž, str. 470 – 474.

<sup>194</sup> Čl. 11 odst. 1 a 3 Listiny základních práva a svobod – Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993, o vyhlášení Listiny základních práva a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, jak vyplývá ze změny provedené ústavním zákonem č. 162/1998 Sb.

<sup>195</sup> Viz. zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) - zejména ustanovení § 1 a 2: obec je veřejnoprávní korporací, základním územním samosprávným společenstvím občanů, která má vlastní majetek.



že jsou soudem zvýhodňováni a soužití takových osob s ostatními občany bude ještě problematictější než dosud. To přece také odporuje dobrým mravům. Obec např. může pomoci tak, že nabídne nájemci, který má potíže s placením nájemného (např. z důvodu poklesu příjmů), menší byt, kde je nižší nájemné i náklady na služby. Nakládání s majetkem obce a péče o něj nelze automaticky spojovat s poskytováním sociální výpomoci jakéhokoliv druhu, rozhodování soudu musí být v tomto striktně v jednotlivých věcech od sebe odděleno.

#### **6.2.1.4 Nájemce užívá neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu než bylo ujednáno.**

Pokud nájemce neužívá byt řádně, v souladu s nájemní smlouvou dle § 2255 NOZ, tj. k jinému účelu, než bylo dohodnuto, lze využít výše uvedený výpovědní důvod. Za řádné užívání bytu lze chápat takové chování, kdy nájemce dodržuje pravidla obvyklá pro chování v domě a dodržuje rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů (§ 2256 odst. 2 NOZ). Dále má nájemce právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě, a pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli (§ 2258 NOZ). Podle § 2255 odst. 2 NOZ může v bytě i pracovat nebo podnikat, pokud to nezpůsobí zvýšení zatížení pro byt nebo pro dům.

Z uvedeného vyplývá, že nájemce užívá byt neoprávněně tehdy, neužívá-li jej k bydlení, jak bylo dohodnuto v nájemní smlouvě, tj. pokud v bytě nebydlí, ale pouze podniká či chová zvířata. Pronajímateli tak svědčí právo na výpověď bez výpovědní doby dle § 2291 NOZ, avšak musí dojít k „*naplnění skutkové podstaty generální klauzule porušení povinnosti „zvláště závažným způsobem“*“<sup>196</sup>, což by např. mohlo spočívat ve způsobování dlouhodobého hluku v domě po větší část dne. Před výpovědí má pronajímatel nájemce vyzvat, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, či protiprávní stav dle § 2291 odst. 3 NOZ, a pokud tak nájemce nečiní, pak teprve přistoupit k výpovědi.

---

<sup>196</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 470 – 474. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

Předchozí právní úprava rozlišovala dvě skupiny výpovědních důvodů pronajímatele a to v § 711 odst. 2 OZ 1964<sup>197</sup> (kdy mohl pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu) a v § 711a odst. 1 OZ 1964 (kdy pronajímatel k výpovědi potřeboval přivolení soudu). Právě výpovědní důvody uvedené v § 711 odst. 2 OZ 1964 uvedené především pod písmeny c), d) a e). Zejména důvody pod písm. c) a d) v průběhu doby ztratily svůj význam a v nové právní úpravě se již nevyskytují.

#### 6.2.1.5 Porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem

Pronajímatel má povinnost ve výpovědi uvést, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti. Pokud tyto důvody přesně nepopíše, je povinen ještě před dáním výpovědi je popsat ve výzvě nájemci a stanovit mu přiměřenou lhůtu k nápravě. Pokud tak neučiní, je výpověď neplatná.<sup>198</sup> Problém však je, co je zákonem považováno za porušení povinností ze strany nájemce v intenzitě porušení „zvláště závažným způsobem“.

Obecné ustanovení o nájmu říká, že porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 2232 NOZ). Předpokladem výpovědi je:

- a) zvláště závažný působ porušení povinnosti druhou stranu a zároveň
- b) způsobení značné újmy druhé straně.

Dr. Hulmák v komentáři k § 2232 NOZ uvádí případy, kdy pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby<sup>199</sup>:

- a) nájemce změní věc bez jeho souhlasu a neuvede ji do původního stavu na jeho žádost (§ 2220 odst. 2),
- b) nájemce věc užívá způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení věci (§ 2228 odst. 1 až 3),

---

<sup>197</sup> Ustanovení § 711 odst. 2 OZ 1964: Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu: písm. c)“ *má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.*“, písm. d)“ *neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas.*“ a písm. e)“ *jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.*“

<sup>198</sup> Ustanovení § 2291 odst. 3 NOZ.

<sup>199</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 330 – 333. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

c) nájemce nezaplatil nájemné ani do splatnosti příštího nájemného (nutná předchozí výzva) (§ 2228 odst. 4).

Uvedené případy jsou v souladu i s výpovědními důvody pro okamžitou výpověď v případě speciálního ustanovení o nájmu bytu § 2291 odst. 2 NOZ (kromě bodu c), kdy je vyžadována intenzita porušení v případě nezaplacení nájemného a nákladů na služby ve výši alespoň tří měsíců). Nicméně v čem spočívá porušení povinností v intenzitě zvláště závažného charakteru, není definováno v žádném z uvedených ustanovení, nabízí se pouze příklady porušení v této intenzitě. Příklady a rozbor těchto jednotlivých příkladů byl proveden v předchozích kapitolách.

Dr. Kabelková a spol. v komentáři k § 2291 NOZ specifikuje pojem „porušení povinností zvláště závažným způsobem“ jako porušení povinností „otřesným“ či „do nebe volajícím“<sup>200</sup> způsobem, což lze vykládat různě, každá osoba se specifickými životními zkušenostmi bude mít pro takovéto charakteristiky nastaven svůj vlastní žebříček hodnocení a pro každého pojem „otřesný“ či „do nebe volající“ vyvolává různou představu vadného chování. Pro stanovení výše majetkové újmy v této intenzitě porušení Dr. Kabelková uvádí „*stanovení trojnásobku nájemného a nákladů za služby, znehodnocení předmětu nájmu takovým způsobem, že návrat do původního stavu je velmi náročný, apod.*“<sup>201</sup> Dále zákon v intenzitě porušení shledává, že se nejedná o jednorázové porušení, ale o porušování opakované – což vyplývá z dikce ustanovení § 2291 odst. 2 NOZ, které užívá pomoci výrazů „*porušuje, poškozuje, způsobuje, užívá*“.

Z předchozího by bylo možné dovodit, že způsobuje-li porušování povinností závažnou újmu, jde o zvláště závažné porušení povinností. V každém případě, co bude považováno za porušení nájemcových povinností v intenzitě „zvláště závažným způsobem“ (kromě příkladů zákonem vyjmenovaných), bude vyplývat až ze soudní judikatury. Tomu však bude muset předcházet nájemcova žaloba na určení neplatnosti výpovědi.

---

<sup>200</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 470 – 474. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>201</sup> Tamtéž, str. 470 – 474.

## 6.2.2 Přezkum oprávněnosti důvodů okamžité výpovědi

Podle § 2290 NOZ má nájemce právo podat soudu návrh na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem a to do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. Ze zařazení tohoto ustanovení v rámci zvláštního ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu v NOZ by se mohlo vyvodit, že se vztahuje pouze k výpovědním důvodům uvedeným v § 2288, ale vzhledem k tomu, že NOZ v uvedeném zvláštním ustanovení šetří práva nájemce, nelze jinak než připustit, že i přes jeho „vklíněnost“ mezi výpovědní důvody s tříměsíční výpovědní lhůtou a důvody pro okamžitou výpověď, že nájemcovi toto právo náleží.

Dr. Kabelková a spol. v komentáři k § 2291 NOZ navrhuje nájemci, že *„je v jeho zájmu tak učinit co nejdříve po obdržení výpovědi a případně navrhnout soudu vydání předběžného opatření např. v tom směru, aby nebyl povinen být až do rozhodnutí soudu o návrhu vyklízet“*<sup>202</sup>, jelikož nájemce má lhůtu na podání návrhu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi v délce dva měsíce, zatímco na vyklizení bytu jen lhůtu maximálně jednoho měsíce. Pokud by nájemce nenavrlh předběžné opatření (viz. výše navrhané), hrozila by nájemci po uplynutí lhůty k jeho vystěhování ze strany pronajímatele žaloba na vyklizení bytu.

Oproti tomuto názoru stojí názor Stanislava Křečka, který tvrdí, že *„z povahy věci plyne, že nájemce nemůže podat žalobu soudu, kterou by se domáhal přezkoumání důvodnosti takové výpovědi podle § 2288 NOZ, neboť o takovou výpověď nejde.“*<sup>203</sup> *„Nájemce má nejen možnost na výzvu pronajímatele odstranit závadný stav, ale bezpochyby též možnost bránit se proti nepravdivě tvrzeným důvodům výpovědi, i když nikoliv žádostí o přezkum výpovědi podle § 2290 NOZ. Mohlo by se jednat o žalobu na určení, ovšem taková žaloba by neměla odkladný účinek, a proto by neměla žádný praktický význam.“*<sup>204</sup>

Stejně tak může nájemce namítat u soudu neplatnost výpovědi (např. z důvodu absence výpovědního důvodu), k tomu však nemá zákonem stanovenou lhůtu.

---

<sup>202</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 470 – 474. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>203</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. str. 125.

<sup>204</sup> Tamtéž, str. 127.

### 6.3 Výpověď s dvouměsíční výpovědní lhůtou

Na rozdíl od OZ 1964 může dle § 2283 odst. 1 NOZ pronajímatel vypovědět nájem bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní lhůtou poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je dědicem. S ohledem na dikci zákona, má pronajímatel toto právo využít či nikoli, ustanovení je dispozitivní.

Pronajímatel se skutečnost, že nájemce zemřel, nemusí dozvědět, pokud mu toto neoznámí pozůstalí, sousedi apod., matriční úřad tuto povinnost nemá. Další podmínkou pro vznik práva na výpověď je skutečnost, že nedošlo k přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti. Případný spor mezi pronajímatelem a členy nájemcovy domácnosti o tom, zda došlo či nedošlo k přechodu nájmu dle § 2279 NOZ, je kompetentní rozhodnout pouze soud.

Pronajímateli musí být znám nájemcův dědic nebo osoba spravující pozůstalost, kterému pronajímatel nájem vypoví. Tato skutečnost pronajímateli také nemusí být známa, pokud sám neobešle dotazem notáře. *„Niméně samotné rozhodnutí ve věci zpravidla nelze očekávat dříve než rok po smrti nájemce, tj. zcela právně jisté, kdo je nájemcovým dědicem, bude až v okamžiku pravomocného rozhodnutí ve věci samé. Niméně notář pravděpodobně může sdělit pronajímateli skutečnost, které osoby ve smyslu § 110 odst. 1 věty první ZŘS jsou účastníky řízení, a proto jsou považovány za dědice. Lze pravděpodobně dovozovat, že tato skutečnost je dostatečným naplněním podmínky „kdo je nájemcovým dědicem“, a to i vzhledem k tomu, že pronajímatel může vypovědět nájem i vůči správci pozůstalosti.“*<sup>205</sup>

Podmínkou je, aby pronajímatel výpověď učinil v době tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel a následně se dozvěděl o osobě dědice, což je okamžik, od kterého se počítá tříměsíční lhůta pro podání výpovědi. Po uplynutí lhůty toto právo pronajímateli zaniká.<sup>206</sup>

---

<sup>205</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 446 – 448. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>206</sup> Rozsudek NS ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010: *„Právo vypovědět nájem bytu svědčí především pronajímateli jako vlastníku bytu, resp. domu, v němž se vypořádaný byt nachází (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 186/2005). Výpověď pronajímatele z nájmu bytu je z tohoto pohledu jeho jednostranný hmotněprávní úkon adresovaný nájemci, v jehož důsledku zaniká – uplynutím stanovené výpovědní lhůty – nájem bytu. Prostřednictvím výpovědi z nájmu bytu tak pronajímatel realizuje své vlastnické právo. Právo vypovědět nájem bytu je tudíž součástí vlastnického práva pronajímatele a není jiným majetkovým právem, které by (s výjimkou vlastnického práva) podléhalo promlčení (§ 100 odst. 2 obč. zák.).*

Výpověď i v tomto případě musí být písemná, avšak nemusí být odůvodněna, ale jako v ostatních případech, kdy nájem vypovídá pronajímatel, musí však obsahovat poučení o právu nájemcova dědice/správce pozůstalosti vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem dle § 2286 NOZ, a to do dvou měsíců od doručení výpovědi (§ 2290 NOZ). Za předpokladu, že nebyla podaná žaloba na přezkum oprávněnosti výpovědi, po uplynutí dvouměsíční výpovědní doby nájem skončí.

Pokud není nájemcův dědic znám do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt svépomocně vyklidit, a tím nájem zaniká (§ 2284 NOZ). Věci v bytě pronajímatel uschová pro případ, že by byl dědic zjištěn v pozdější době, a na jeho účet (§ 2296 odst. 1 NOZ).

#### **6.4 Nesoulad výpovědních důvodů ve vztahu k výpovědní době**

Jak již bylo uvedeno výše, zákon pronajímateli umožňuje dát nájemci výpověď v případě, že ze strany nájemce dochází k porušení povinností vyplývajících z nájmu, přičemž porušení je v různé intenzitě s různou výpovědní dobou a dále je-li nájemce odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný vůči pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v jeho domě, kde je nájemcův byt nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází (§ 2288 odst. 1 NOZ).

Zákon některé výpovědní důvody označuje jako „porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem“, které následně definuje v § 2291 NOZ a umožňuje pronajímateli pro tyto důvody dát okamžitou výpověď. Jiné výpovědní důvody označuje např. jako „hrubé porušení povinností“ či „jiný

---

*Už z tohoto důvodu je vyloučena úvaha o promlčení (§ 100 odst. 2 věta první obč. zák.). Je pak nerozhodné, jaké (zákonné) výpovědní důvody pronajímatel ve výpovědi z nájmu bytu uplatnil a stejně tak je nerozhodné i to, jak dlouhá doba uplynula od naplnění uplatněných výpovědních důvodů do dání (doručení) výpovědi nájemci bytu; ostatně již v rozsudku ze dne 31. března 1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98, uveřejněném pod č. 86 v sešitě č. 9 z roku 1999 časopisu Soudní judikatura, Nejvyšší soud České republiky ve vztahu k výpovědnímu důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. před novelou dovodil, že k době, která uplynula od porušení povinností zakládajících tento výpovědní důvod do dne výpovědi, soud přihlíží (jen) při úvaze, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy. Navíc je zapotřebí zdůraznit, že ze samotného práva vypovědět nájem bytu přímo neplyne žádné oprávnění, kterému by bylo možné přisoudit majetkovou hodnotu a které by tudíž podléhalo promlčení ve smyslu § 100 odst. 1 věty první obč. zák. K uplatněným dovolacím námitkám dovolací soud dodává, že pro nezaplacený nedoplatek z vyúčtování služeb za rok 2001 a nezaplacené nájemné za květen 2003 by bylo – po uplynutí tříleté promlčecí doby (§ 101 obč. zák.) – promlčeno právo na zaplacení těchto dlužných částek; nelze však v této souvislosti uvažovat o promlčení práva dát výpověď z nájmu bytu, jak se o to pokoušejí dovolatelé. Lze uzavřít, že je správný právní názor, podle něhož právo vypovědět nájem bytu nepodléhá promlčení (§ 100 odst. 2 obč. zák.).“*

obdobně vážný důvod pro výpověď“, jejichž bližší definování zákonodárce neprovedl a stanovil u nich výpovědní dobu v délce tři měsíce.

Mezi výpovědní důvody, pro které může pronajímatel dát výpověď s výpovědní dobou tři měsíce je i pravomocné odsouzení nájemce pro spáchání trestného činu na pronajímateli a dalších osobách a majetku stanovených v § 2288 odst. 1 NOZ (dále jen jako *úmyslný TČ*).

Na tomto místě se pokusím porovnat, dle mého názoru sporně přiřazené výpovědní důvody vzhledem k výpovědním dobám:

Výpovědní doba 3 měsíce (§ 2288 odst. 1):

- hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu – není definováno, co je považováno za hrubé porušení,
- nájemce je odsouzen pro úmyslný TČ spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v jeho domě, kde je nájemcův byt nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází
- jiný obdobně vážný důvod pro vypovězení - v písmenech a) a b) je uveden potenciální demonstrativní výčet porušení vyplývajících pro výklad porušení dle písmene d)

Okamžitá výpověď bez výpovědní doby (§ 2291):

- porušení povinnosti zvláště závažným způsobem, což je zejména toto nájemcovo jednání:
  - nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců
  - poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem
  - způsobování jinak závažných škod
  - způsobování obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí
  - užívá-li byt neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu než bylo ujednáno

Zařazení „úmyslného TČ“ jako výpovědního důvodu do ustanovení § 2288 odst. 1 NOZ hodnotím jako nevyvážené, v nesouladu s ostatními výpovědními důvody uvedeným v tomto ustanovení, ale také v nesouladu s definicí důvodů dispozitivně pro výpověď bez výpovědní doby uvedených v § 2291 odst. 2 NOZ.

Zákon stanovuje tříměsíční výpovědní dobu pro výpověď z důvodu spáchání „úmyslného TČ“, a tím takovýto skutek činí řadí na roveň hrubého porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu. Avšak úmyslný TČ lze považovat za zvláště závažné porušení dobrých mravů i zákona svojí společenskou

nebezpečnosti<sup>207</sup>, zatímco důvody pro okamžitou výpověď, které jsou zákonem stanovené jako porušení povinnosti zvláště závažným způsobem, mohou být i „lehčí“ intenzity porušení.

Jak již bylo uvedeno v kap. 6.1, NOZ vůbec nezohledňuje, jaký úmyslný TČ by mohl být nájemcem spáchán, nezohledňuje ani jeho závažnost a společenskou nebezpečnost (TČ proti majetku vs. TČ proti životu, zdraví, svobodě nebo proti lidské důstojnosti či proti rodině a dětem), podstatné pro charakteristiku „hrubého porušení“ a výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 1 NOZ je jednorázovost takového činu. Zatímco porušení uvedená jako příklady výpovědních důvodů pro okamžitou výpověď musí splňovat požadavek na opakování činů.

Pokud nájemce bude např. opakovaně způsobovat obtíže např. imisí hlukem, může jej pronajímatel vypovědět z nájmu bez výpovědní doby. Napadneli však pronajímatele či osobu bydlící v domě fyzicky v intenzitě spáchání úmyslného TČ, může pronajímatel takového nájemce vypovědět z nájmu jen tehdy a zároveň až tehdy, byl-li pravomocně odsouzen za tento TČ, a to s výpovědní dobou v délce tři měsíce.

Dalším paradoxem je fakt, že úmyslný TČ je spáchán kromě majetku zejména na osobách a že zákon jej nepovažuje za zvláště závažné porušení povinností slušného chování ze strany nájemce, zatímco škody způsobené na bytě nebo domě za zvláště závažné porušení považuje.

Ačkoliv okamžitá výpověď může sloužit k ochraně dobrých mravů a pořádků v domě<sup>208</sup>, tak čin spáchaný nájemcem směřující k výpovědi dle § 2288 odst. 1 písm. b) NOZ rozhodně k ochraně dobrých mravů, ani pořádku v domě neslouží. Napadený pronajímatel musí nájemce v domě trpět až do jeho pravomocného odsouzení (nabízí se otázky typu: *jak se nájemce bude k pronajímateli chovat během trestního řízení, bude se pronajímatel cítit*

---

<sup>207</sup>Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, v platném znění stanoví:

v § 13 odst. 1: Trestným činem je protiprávní čin, který trestní zákon označuje za trestný a který vykazuje znaky uvedené v takovém zákoně.

v § 12 odst. 2: Trestní odpovědnost pachatele a trestněprávní důsledky s ní spojené lze uplatňovat jen v případech společensky škodlivých, ve kterých nepostačuje uplatnění odpovědnosti podle jiného právního předpisu. Tj. trestný čin je charakterizován mimo jiné svoji společenskou nebezpečností, ačkoliv na základě principu subsidiarity trestní represe lze trestní právo použít jako nejzazší prostředek pro řešení právních vtaů.

<sup>208</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 458 – 464. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.



*bezpečně, nevzniká tak pronajímateli další – zejména nemajetková újma?)* nebo do doby, než nájemce nezavdá příčinu k jinému výpovědnímu důvodu, nejlépe dle § 2291 NOZ (tj. bez výpovědní doby), a to např. tak, že jej napadne znovu (což je však nežádoucí z důvodu veřejného pořádku a ochrany dobrých mravů ve společnosti), a bude tak naplněna podmínka opakování činu. Nebo bude mít pronajímatel v dané situaci „štěstí“, pokud orgány činné v trestním řízení shledají důvody pro nájemcovo vzetí do vazby. Nicméně, tím však stále nájem nekončí.

Úmyslem zákonodárce bylo ustanovením § 2288 NOZ omezit pronajímatele, je-li nájem sjednaný na dobu neurčitou, v možnosti vypovědět nájem jen na závažné případy, které příkladmo vypočítává v § 2288 NOZ a odvolává se na obdobnou úpravu na ochranu nájemníků v předválečném Československu či současnou úpravu v Rakousku a Německu.<sup>209</sup> K ustanovení § 2291 NOZ se zákonodárce v důvodové zprávě vůbec nevyjadřuje. Bohužel tak nelze zjistit, zda se hrubým nepoměrem v závažnosti porušení vůbec zabýval.

Lze tedy shrnout, že pronajímateli se tak nabízí možnost využívat institut okamžité výpovědi, pokud nájemcovo jednání je takového rázu, kdy lze před doručením okamžité výpovědi nájemce vyzvat, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popř. odstranil protiprávní stav, aby okamžitá výpověď byla platná. Pokud však nájemce na pronajímateli či dalších osobách nebo majetku jednorázově spáchá úmyslný trestný čin, pro který je následně odsouzen, nemá pronajímatel jinou možnost, než vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou, a to až odsuzující rozsudek nabyde právní moci. Pronajímatel tak musí strpět fakt, že byl nájemcem napaden, ale i to, že jeho byt užívá osoba, která úmyslně poškodila jeho osobu, osobu člena jeho domácnosti či jinou osobu bydlící v jeho domě či poškodila majetek v domě se nacházející, a to vcelku po neurčitou dobu. Jedná se o dobu od spáchání TČ až do pravomocného odsouzení (okamžik pro dání výpovědi) a následně ještě minimálně další tři měsíce od doručení výpovědi, kdy běží výpovědní doba (skončení nájmu). Hypoteticky se může dále stát, že nájemce ve vazbě přestane platit nájemné a náklady na služby, čímž pronajímateli vznikne další újma. V tomto případě lze konstatovat, že ochrana takového nájemce je již proti dobrým mravům.

---

<sup>209</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. znění účinné od 18. 5. 2011. [online] 29. 2. 2016. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgezff6obzl5shultdmezcz2ma> dne 29. 2. 2016. II. zvláštní část. k § 2288.

## 7 Následky výpovědi a následky skončení nájmu

Po doručení výpovědi začne běžet od prvního dne následujícího měsíce výpovědní doba (tříměsíční<sup>210</sup>, event. dvouměsíční<sup>211</sup> nebo jiná výpovědní doba sjednaná v nájemní smlouvě) a po jejím uplynutí nájem skončí. V případě výpovědi okamžité<sup>212</sup> nájem skončí doručením výpovědi, kdy nájemci běží lhůta na odevzdání bytu v délce do jednoho měsíce.

Pronajímatel i nájemce může již danou výpověď protistraně vzít zpět, musí však v takovém zpětvzetí výpovědi vysloveně uvést, jakého právního úkonu se zpětvzetí týká a jaké budou následky tohoto zpětvzetí. Strany by si pak měly, pro jistotu v právních vztazích, sdělit, že v nájmu pokračují za stejných podmínek (či nově dohodnutých).<sup>213</sup>

Pokud adresát výpovědi cítí, že je výpověď neoprávněná, obzvláště, má-li sankční povahu, má možnost se bránit soudní cestou<sup>214</sup>. Obrana proti zneužití výpovědi nájemcem i pronajímatelem je plně v dispozici stran, které mají možnost tohoto práva nevyužít. Nájemce má na tuto obranu zákonem stanovenou lhůtu dva měsíce od doručení výpovědi, o pronajímateli zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu mlčí.

Oprávněnost výpovědi nespočívá jen v tom, že vypovězená strana svým chováním naplnila skutkovou podstatu výpovědního důvodu, ale i v tom, zda je nutné, aby shora uvedené jednání vedoucí k výpovědi trvalo i v době doručení výpovědi či ne. Nejvyšší soud se zabýval otázkou trvání výpovědního důvodu ke dni doručení výpovědi a ve svých rozhodnutích dospěl k názoru, že:

- a) má-li výpověď sankční povahu, nemusí výpovědní důvod trvat i v době jejího doručení. Podstatné je, že se výpovědí postihuje porušení určitých povinností, na základě kterého vznikl protiprávní vztah. Pokud byla povinnost splněna v období od dání do doručení výpovědi, bude se pouze taková výpověď

---

<sup>210</sup> Např. u výpovědi ze strany pronajímatele dle § 2288 NOZ.

<sup>211</sup> Např. u výpovědi ze strany pronajímatele dle 2283 odst. 1 NOZ nebo ze strany dědice nájemce ze strany 2283 odst. 2 NOZ).

<sup>212</sup> Např. u výpovědi ze strany pronajímatele dle § 2291 NOZ nebo ze strany nájemce dle § 2227 NOZ.

<sup>213</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s. 124 - 125.

<sup>214</sup> Např. nájemce dle § 2289 a 2290 NOZ, pronajímatel dle § 80 OSŘ.

posuzovat z hlediska toho, zda není v rozporu s dobrými mravy a tudíž neplatná dle § 580 odst. 1 NOZ.<sup>215</sup>

- b) nemá-li výpověď sankční povahu a výpovědní důvod spočívá v existenci určitého stavu, který není porušením povinností, musí výpovědní důvod trvat i v době jejího doručení.

Pokud strana nevyužije práva na soudní přezkum oprávněnosti výpovědi, následuje odevzdání bytu, nejpozději v den, kdy nájem končí; v případě okamžité výpovědi ve lhůtě do jednoho měsíce od skončení nájmu. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání (§ 2292 NOZ). Pokud nájemce byt neodevzdá v zákonné lhůtě, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy byt skutečně odevzdá (§ 2292 NOZ).

## **7.1 Obrana proti zneužití výpovědi, přezkum oprávněnosti výpovědi nájmu**

### **7.1.1 Nájemcova obrana**

Vypoví-li nájem pronajímatel, má ze zákona povinnost poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná. To znamená, že pokud uvedené poučení chybí, je výpověď neplatná ze zákona a není potřeba proti ní vznášet námitky nebo ji navrhnout na soudní přezkum.

Právo podat soudu návrh na přezkoumání oprávněnosti výpovědi má dle ustanovení § 2290 NOZ jen nájemce, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy mu

---

<sup>215</sup> Např. Rozsudek NS ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009: „Výpovědní důvod „hrubé porušení povinností nájemce“ nemusí trvat ke dni ke dni dání (doručení) výpovědi. K tomuto právnímu názoru se Nejvyšší soud přihlásil i v rozsudku ze dne 15. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000, uveřejněném pod č. 144 v časopise Soudní judikatura 12/2000, a dále např. v rozsudcích ze dne 23. 8. 2003, sp. zn. 26 Cdo 148/2003, a ze dne 29. 8. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2091/2006.“ a Rozsudek NS ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009 s odkazem na rozsudek sp. zn. 26 Cdo 28/2009 říká, že „výpovědní důvod upravený nyní v § 711 odst. 2 písm. b/ obč. zák. je zjevně sankční povahy a jeho cílem je postihnout hrubé porušení povinností nájemcem bytu (...). Nejvyšší soud – s odkazem na ustálenou soudní praxi vztahující se k výpovědnímu důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. před novelou (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. února 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000, uveřejněný pod č. 144 v sešitě č. 12 z roku 2000 časopisu Soudní judikatura, ze dne 27. srpna 2003, sp. zn. 26 Cdo 148/2003, a ze dne 29. srpna 2007, sp. zn. 26 Cdo 2091/2006) – rovněž dovedl, že se zřetelem k povaze daného výpovědního důvodu nelze jeho uplatnění podmiňovat tím, že protiprávní jednání nájemce trvá i ke dni doručení výpovědi; rozhodné je, že k uvedenému dni nájemce hrubě porušil své povinnosti vyplývající z nájmu bytu.“

výpověď došla. Tato lhůta je zákonná, prekluzivní a její zmeškání nelze zhojit, právo tak zanikne marným uplynutím lhůty.

Jak již bylo uvedeno výše, nájemce může jednak vznést proti výpovědi námitky a dále může nechat přezkoumat soudem její oprávněnost. Námitky mají být doručené pronajímateli, ale nemají v podstatě žádný právní význam pro běh výpovědní lhůty ani vliv na samotnou výpověď. Podstatné je, zda nájemce podá ve lhůtě ode dne, kdy mu výpověď došla, návrh na soudní přezkum (žalobu) oprávněnosti výpovědi, ve které své námitky uvede a dále i důvody, pro které shledává výpověď za nedůvodnou, navrhne důkazy pro svá tvrzení. Soud pak se žalobou seznámí i pronajímatele.

Stejně tak může nájemce namítat u soudu neplatnost výpovědi (např. z důvodu absence výpovědního důvodu), k tomu však nemá zákonem stanovenou lhůtu. Postup a lhůtu však lze stanovit analogicky k ustanovení § 2290 NOZ.

Podle ustálené soudní praxe vyplývá, že nájemcova lhůta pro přezkum je lhůtou hmotněprávní prekluzivní a po jejím marném uplynutí nájemcovo právo zaniká. V případné žalobě o vyklizení bytu již nelze oprávněnost výpovědního důvodu zkoumat.<sup>216</sup>

#### **7.1.1.1 Obrana proti zneužití výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 2 NOZ**

Jak již bylo uvedeno výše, nájemce, jako slabší strana, má zákonem danou možnost ochrany proti zneužití výpovědního důvodu pronajímatelem. Zneužití výpovědního důvodu je sankcionováno v § 2289 NOZ, který stanoví: „*Dal-li pronajímatel nájemci výpověď z některého z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2<sup>217</sup>, je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li*

---

<sup>216</sup> Rozsudek NS ze dne 10. června 2009, sp. zn. 26 Cdo 2813/2007: „*Po marném uplynutí lhůty nemůže nájemce v řízení o vyklizení bytu úspěšně uplatnit námitku neplatnosti výpovědi pronajímatele pro neexistenci uplatněného výpovědního důvodu.*“, Rozsudek NS ze dne 2. května 2013, sp. zn. 26 Cdo 2423/2012, Usnesení NS ze dne 22. září 2015, sp. zn. 26 Cdo 2623/2015 nebo Usnesení NS ze dne 18. listopadu 2015, sp. zn. 26 Cdo 3440/2015; srovnání s Usnesením NS ze dne 17. dubna 2014, sp. zn. 29 Cdo 801/2013: „*V jiném řízení (např. o určení členství v družstvu) soud nemůže přezkoumávat, zda výpověď z nájmu byla důvodná, či nikoliv.*“

<sup>217</sup> Ustanovení § 2288 odst. 2 zní: „*Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že*

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

*s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.*“ Podmínkou pro výpověď dle výše uvedeného ustanovení je:

- a) potřeba bydlení osob uvedených ve výše uvedeném ustanovení,
- b) přičemž v případě potřeby bydlení manžela musí být podpořena minimálně návrhem na rozvod manželství.

Pokud byt není:

- a) do jednoho měsíce od vyklizení nájemcem užíván dle výpovědního důvodu,
- b) nebo pokud se nezapočalo s úpravou bytu do dvou týdnů od vyklizení bytu nájemcem,

dostává nájemce možnost uplatnit na pronajímateli zákonnou sankci: pronajímatel je povinen:

- a) byt nájemci znovu pronajmout
- b) nebo mu nahradit škodu (např. náklady na stěhování, náklady na nezbytnou úpravu bytu, do kterého se nájemce přestěhoval, případně i náklady spojené s obstaráním nového nábytku, pokud z vážných důvodů nemohl v novém bytě nájemce použít ten, který užíval dosud<sup>218</sup> nebo rozdíl v nájemném, pokud nájemce v novém bytě platí vyšší nájemné<sup>219</sup>).

Shledá-li tedy nájemce, že pronajímatel neměl důvod k dání výpovědi dle § 2288 odst. 2 NOZ, má možnost podat soudu návrh na přezkum oprávněnosti výpovědi dle § 2290 NOZ. Pokud nebyl ve výpovědi konkretizovaný důvod (např. potřeba bydlení konkrétního dítěte), může se bránit žalobou na neplatnost výpovědi.<sup>220</sup> Shledá-li (bývalý) nájemce, že pronajímatel nepostupoval po vyklizení bytu nájemcem v zákonem stanovených lhůtách, zákon mu dává možnost domáhat se na pronajímateli splnění sankce (viz odstavec výše). Jak však nájemce zjistí, zda v zákonné lhůtě je byt využíván dle zákonného důvodu či zda se započalo s úpravami bytu (pod výrazem „započetí nezbytných úprav“ si lze

---

<sup>218</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s. 119-120.

<sup>219</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 465. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>220</sup> Rozsudek NS ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006: „Musí-li být písemná výpověď, na jejímž základě zaniká nájem bytu (srov. ustanovení § 710 odst. 1 obč. zák.), doručena nájemci, pak – jde-li o výpověď z důvodu bytové potřeby dítěte podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. – musí taková výpověď obsahovat konkretizaci dítěte, pro něhož pronajímatel byt potřebuje (srov. odůvodnění již citovaného rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. prosince 1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/96). Není-li osoba dítěte ve výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. a/ obč. zák. takto konkretizována, je vyloučena možnost adekvátní obrany nájemce, a to zejména v případě, kdy pronajímatel má více dětí a každé z nich má jinou bytovou potřebu, neboť žije v jiných bytových poměrech.“.

představit cokoliv), zákon neřeší, v praxi to bude jistě obtížné. V případě, že se bude domáhat soudně náhrady škody, bude mít v pozici žalobce dokazovací povinnost. Aby se pak jako žalobce domáhal kontroly stavu bytu a kontroly jednání jeho vlastníka v této věci, k tomu mu ustanovení § 2289 NOZ žádnou pravomoc nedává. Dr. Kabelková a Dr. Selucká v komentáři k § 2289 NOZ shledávají, že „*snaha zákonodárce zabránit případnému zneužití výpovědního důvodu (ryze subjektivního charakteru), který je hůře ověřitelný a kontrolovatelný*“<sup>221</sup>. Ani ony tedy nedokázaly nalézt způsob, jak uplatnit sankci za jeho zneužití v praxi. Důvodová zpráva k zákonu též nic konkrétního nezmiňuje.

Předchozí právní úprava obsahovala obdobnou úpravu v § 711a odst. 4 OZ 1964<sup>222</sup>, která nabízela širší možnost sankcí, které hrozily pronajímateli v případě zneužití výpovědního důvodu.

#### 7.1.1.2 Přezkum výpovědi soudem dle § 2290 NOZ

Nájemce má dle § 2290 NOZ právo podat návrh soudu, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi, a to ve lhůtě do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. Toto ustanovení dává nájemci právo umožňující soudně přezkoumat jakýkoliv pronajímatelův výpovědní důvod, a to bez ohledu, zda byla dána výpověď s výpovědní dobou či bez ní, a to ve lhůtě výše uvedené<sup>223</sup>. Oproti tomu stojí jiný právní názor, který říká, že nájemce nemůže podat žalobu, kterou by se domáhal přezkoumání důvodnosti okamžité výpovědi, neboť nejde o výpověď dle § 2288 NOZ, ale o výpověď s okamžitými účinky.<sup>224</sup> Důvodová zpráva k NOZ

---

<sup>221</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 465. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>222</sup> Ustanovení § 711a odst. 4 OZ 1964 platný k 31. 12. 2013: „*Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu.*“

<sup>223</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 466 - 469. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>224</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s. 125. Autor dále na str. 127

však v ustanovení § 2290 zahrnuje právo nájemce i na přezkum okamžité výpovědi.<sup>225</sup>

Marným uplynutím lhůty právo na přezkum zaniká, „*připadne-li konec lhůty na sobotu, neděli či svátek, končí v souladu s § 607 následující pracovní den*“.<sup>226</sup> Zásadním tedy je den doručení výpovědi z nájmu, od kterého se počítá dvouměsíční lhůta pro podání žaloby. Pronajímatel musí prokázat, že výpověď byla doručena nájemci (doručenkou, tj. fyzicky si ji převzal), či se dostala do nájemcovy dispozice<sup>227</sup> a má se za doručenu - podle ustanovení § 573 NOZ platí domněnka doby dojití třetí den poté, co byla předána zásilka poskytovateli poštovních služeb k přepravě. Od tohoto dne běží lhůta dva měsíce na podání žaloby, která končí marným uplynutím doby, což ve své judikatuře potvrdil i Nejvyšší soud<sup>228</sup>.

---

uvádí, že nájemce má možnost se bránit proti nepravdivě tvrzeným důvodům výpovědi, ale „*jednalo by se patrně o žalobu na určení, ta by neměla odkladný účinek a tak žádný praktický význam*“. Odkladný účinek by mohl nájemce zajistit žádostí o předběžné opatření.

<sup>225</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. znění účinné od 18. 5. 2011. [online] 29. 2. 2016. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgez6obzl5shultdmezc2ma> dne 29. 2. 2016. II. zvláštní část. k § 2290.

<sup>226</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 466 - 469. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>227</sup> Usnesení NS ze dne 22. září 2010, sp. zn. 26 Cdo 4074/2009: „*Soudní praxe je dlouhodobě ustálena v právním názoru, že účinnost adresných jednostranných hmotněprávních úkonů v režimu občanského zákoníku předpokládá, že projev vůle dojde, resp. je doručen adresátovi, tj. že se dostane do sféry jeho dispozice (§ 45 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „obč. zák.“). Slovní spojení „dostane do sféry jeho dispozice“ nelze vykládat ve smyslu procesněprávních předpisů. Je jim třeba rozumět konkrétní možnost nepřítomné osoby seznámit se s ji adresovaným právním úkonem. Právní teorie i soudní praxe takovou možnost chápe nejen samotné převzetí písemného hmotněprávního úkonu adresátem, ale i ty případy, kdy doručením dopisu či telegramu, obsahujícího projev vůle, do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky, popřípadě i vhozením oznámení do poštovní schránky o uložení takové zásilky, nabyl adresát hmotněprávního úkonu objektivní příležitost seznámit se s obsahem zásilky. Přitom není nezbytné, aby se adresát skutečně seznámil s obsahem hmotněprávního úkonu, dostačuje, že měl objektivně příležitost tak učinit*“.

<sup>228</sup> např. tato rozhodnutí Nejvyššího soudu:

- 1) Rozsudek NS ze dne 10. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2813/2007: Zákonná šedesátidenní lhůta pro podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi (§ 711 odst. 5 ObčZ 1964) je svou povahou lhůtou hmotněprávní, prekluzivní. Po jejím marném uplynutí nemůže nájemce v řízení o vyklizení bytu úspěšně uplatnit námitku neplatnosti výpovědi pronajímatele z nájmu bytu pro neexistenci uplatněného výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ 1964.
- 2) Rozsudek NS ze dne 15. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2076/2009: Žalobu na určení neplatnosti výpovědi podanou po uplynutí šedesátidenní lhůty (§ 711 odst. 5 ObčZ 1964), odůvodněnou tvrzením o naléhavém právním zájmu na požadovaném určení, je třeba posoudit z hlediska § 80 písm. c) OSŘ.
- 3) Rozsudek NS ze dne 15. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008: Žaloba na určení neplatnosti výpovědi pronajímatele z nájmu bytu je specifickým případem určovací žaloby, jejíž uplatnění je časově omezeno šedesátidenní lhůtou, která se nemůže uplatnit mimo její

Předchozí právní úprava neznala přezkum oprávněnosti výpovědních důvodů, umožňovala nájemci podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi ve lhůtě šedesáti dnů od doručení výpovědi.

### 7.1.1.3 Jiný způsob obrany

Nájemce (žalobce) má možnost bránit se dvěma odlišnými žalobami – žalobou, kterou požádá soud o přezkum výpovědních důvodů (viz výše), anebo žalobou na neplatnost výpovědi.<sup>229</sup> V případě okamžité výpovědi, dle názoru S. Křečka, se může nájemce bránit žalobou na určení, avšak zároveň se žádostí o předběžné opatření.<sup>230</sup>

Dle OZ 1964 se mohl nájemce bránit žalobou na neplatnost výpovědi ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi, současná právní úprava toto nezná, a proto by připadal v úvahu postup dle OSŘ. Jednalo by se o standardizovanou žalobu ve smyslu § 80 OSŘ.<sup>231</sup>, kdy uvedené ustanovení říká, že: „*Určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem*“. Uvedený naléhavý právní zájem nebylo v předcházející právní úpravě nutné prokazovat. Nájemce by se tak žalobou u soudu domáhal výroku, že je výpověď neoprávněná (nebyla splněna skutková podstata výpovědního důvodu) nebo neplatná.

Z judikatury NS vyplynulo, že v případě žaloby na neplatnost výpovědi je žalující nájemce povinen uvést, „*v čem spatřuje neplatnost výpovědi – neexistenci uplatněného výpovědního důvodu, tj. vylíčit rozhodující skutečnosti, jimiž se ve smyslu ustanovení § 79 odst. 1 věty druhé OSŘ rozumí údaje, které jsou zcela nutné k tomu, aby bylo jasné, o čem a na jakém podkladě má soud rozhodnout,*

---

rámec. Žalobce (nájemce) nemusí v tomto případě prokazovat naléhavý právní zájem na požadovaném určení, jako je tomu u určovací žaloby podle § 80 písm. c) OSŘ.

in HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. s. 466 - 469. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>229</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. str. 122.

<sup>230</sup> Tamtéž, str. 125 a str. 127.

<sup>231</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 466 - 469. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.



*a to v takovém rozsahu, aby umožňoval jednoznačnou individualizaci skutku, tj. nemožnost jeho záměny s jiným skutkem.*<sup>232</sup>

Jedním ze žalobních důvodů by, dle judikatury Nejvyššího soudu, mohla být např. výpověď v rozporu s dobrými mravy, tím však vnáší do situace poněkud ambivalentní názor. Např. NS ve své judikatuře řešil situaci, kdy nájemce nezaplatil nájemné ve výši tří měsíců, což bylo výpovědním důvodem. Důvodem nezaplacení byla objektivně existující tíživá sociální situace. V době soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu byl již dluh uhrazen a nové dluhy nevznikaly. Soud dále nevyklučoval posoudit pronajímatelovu vůli i nadále vypovědět, nájem jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy. Zároveň však stanovil, že *„nepříznivá sociální situace nájemce, jejímž důsledkem bylo neplacení nájemného, nemůže sama o sobě vést k závěru, že výpověď pronajímatele z nájmu bytu daná nájemci pro neplacení nájemného, je v rozporu s dobrými mravy“*.<sup>233</sup> Aby tedy mohl nájemce žalovat pro tento důvod, musel by se pronajímatel pro výpověď rozhodnout až po uhrazení dluhu nájemcem. Tzn. pokud je výpovědní důvod sankčního charakteru (výpovědní důvod dle § 2291 NOZ je), nemusí existovat v době doručení výpovědi, postačuje jeho existence v době odeslání výpovědi pronajímatelem.

Podání žaloby nebrání tomu, aby nájemce byt vyklidil, což dle OZ 1964 nebyl povinen, pokud podal žalobu ve lhůtě. Pronajímatel tak může podat u soudu vzájemný návrh na vyklizení bytu (žaloba na vyklizení bytu).

Pokud však nájemce pokračuje v užívání bytu po skončení nájmu, běží od skončení tříměsíční lhůta na obnovení nájmu<sup>234</sup>. V této lhůtě má pronajímatel možnost nájemce písemně vyzvat k opuštění bytu, a pokud to neučiní, je nájem

---

<sup>232</sup> Usnesení NS ze dne 22. září 2010, sp. zn. 26 Cdo 4220/2009 in: BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 177.

<sup>233</sup> Usnesení NS ze dne 19. července 2010, sp. zn. 26 Cdo 4253/2009: *„Nejvyšší soud již v rozsudku ze dne 21. 4. 1998, sp. zn. 26 Cdo 471/98, uveřejněném na straně 425 v sešitě č. 8 z roku 1998 časopisu Právní rozhledy, dovedl, že nezaplatil-li nájemce bytu nájemné nebo úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce (§ 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.) výlučně z důvodu objektivně existující tíživé sociální situace a byla mu proto dána výpověď z nájmu bytu, avšak v době soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu dlužné nájemné uhradí a nadále nájemné řádně platí, není vyloučeno posoudit jednání pronajímatele, který nadále na výpovědi trvá, jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy. Objektivní existence tíživé sociální situace a příčinná souvislost této situace s neplacením nájemného však musí být postaveny najisto. Ustálená judikatura kromě toho dovedla, že nepříznivá sociální situace nájemce, jejímž důsledkem bylo neplacení nájemného, nemůže sama o sobě vést k závěru, že výpověď pronajímatele z nájmu bytu daná nájemci pro neplacení nájemného, je v rozporu s dobrými mravy“*.

<sup>234</sup> Viz ustanovení § 2285 NOZ.

znovu ujednána na tutéž dobu, na jakou byl ujednána dříve, nejvýše na dobu dvou let – to platí tehdy, nesjednájí-li si strany něco jiného.

### **7.1.2 Pronajímatelova obrana**

Zákon neuvádí ve speciálním ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, že by mohl pronajímatel namítat neplatnost, ale mohou nastat okolnosti, kdy by mohlo být právní jednání nájemce neplatné – tj. jednalo by se o výpověď z nájmu ze strany nájemce. V případě výpovědi nájmu ze strany pronajímatele by byla námitka neplatnosti z jeho strany (pronajímatele) irrelevantní a odporovala by dobrým mravům a sama by byla neplatná (§ 580 odst. 1 NOZ). Námitku neplatnosti právního jednání nájemce umožňují pronajímateli všeobecná ustanovení o neplatných právních jednáních, zejména § 574 NOZ (právní jednání musí svým obsahem a účelem odpovídat dobrým mravům i zákonu) a § 588 NOZ (k platnosti právního jednání učiněného v písemné formě se vyžaduje podpis jednatelů, který může být nahrazen prostředkem mechanickým).

Pronajímatel by mohl namítat neplatnost, pokud by výpověď ze strany nájemce nesplňovala požadavek na písemnou formu či nedošla by pronajímateli (§ 2286 odst. 1 NOZ), a to dle ustanovení § 580 odst. 1 NOZ, které říká, že je neplatné právní jednání, které odporuje dobrým mravům nebo které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje, a dále dle ustanovení § 582 odst. 1 NOZ, které říká, že je neplatné takové právní jednání, které není učiněno ve formě ujednané stranami nebo stanovené zákonem, pokud však strany vadu dodatečně nezhojí. Dle odstavce druhého však nelze namítnout neplatnost nedodržení formy, jen pokud již nebylo plněno, což platí i pro závazkové vztahy části čtvrté NOZ. Z uvedeného by vyplývalo, že pronajímatel již nemůže namítnout neplatnost formy, pokud by se již nájemce z bytu odstěhoval (samozřejmě za dodržení ustanovení § 2292 NOZ, kdy nájemce byt pronajímateli odevzdal) a nemůže tak po něm požadovat platby nájemného, jelikož by to odporovalo dobrým mravům. Stejně tak opačně – nájemce by nemohl namítat neplatnost výpovědi, pokud by se z bytu ve stanovené lhůtě vystěhoval.

Dále by pronajímatel mohl namítat neplatnost nájemcova jednání, pokud by nájemce vypovídal nájem na dobu určitou dle ustanovení § 2287 NOZ a výpověď by nesplnila požadavek na odůvodnění okolností, které se změnily od doby uzavření nájemní smlouvy, pro které nelze v nájmu pokračovat, či by tyto

důvody nebyly relevantní (např. na sousedním pozemku by byla vystavěna stavba a nájemci tak byl znemožněn výhled do parku).

S. Křeček ve své knize *Nájemní a družstevní bydlení* říká, že „*námítky proti výpovědi může vznést jen nájemce, nikoliv pronajímatel proti výpovědi dané mu nájemcem. Proto ani výpověď daná nájemcem žádné poučení o možnosti požádat soud o přezkoumání výpovědi nemusí obsahovat.*“<sup>235</sup> S tímto názorem nelze souhlasit. Nájemce nemá poučovací povinnost tak jako pronajímatel, z toho však nelze vyvozovat, že pronajímatel nemůže namítat neplatnost výpovědi, protože se o tomto nezmiňují speciální ustanovení o nájmu bytu. Pronajímatel může postupovat, jak jsem uvedla výše, podle všeobecných ustanovení o neplatných právních jednáních. Pronajímatel je považován za toho silnějšího v nájemním vztahu, a proto mu ve speciálních ustanoveních o nájmu bytu zákonodárce více práv, resp. speciálních práv, na rozdíl od nájemce neudělil. To však neznamená, že nemůže svůj zájem a práva hájit pomocí obecných ustanovení NOZ, pokud mu to právě tato speciální ustanovení o nájmu bytu a domu nezakazují, což se v tomto případě neděje.

*„Domnívá-li se pronajímatel, že je výpověď nájemce nicotná nebo neplatná, může se soudní cestou domáhat tohoto určení (žalobou na určení).“*<sup>236</sup> Není však v tomto případě zákonem stanovená lhůta, ve které by tak musel učinit, zároveň však má povinnost prokázat naléhavý právní zájem na určení, že jde o neplatnou nebo nicotnou výpověď (§ 80 OSŘ<sup>237</sup>).<sup>238</sup>

## 7.2 Následky skončení nájmu – odevzdání a opuštění bytu

Nejpozději v den, kdy nájem končí, nájemce odevzdá byt pronajímateli. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opuští-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned (§ 2292 NOZ).

Z uvedeného ujednání vyplývá, že byt je předán tak, že jsou nájemcem předány pronajímateli klíče od bytu a tomu nic nebrání v přístupu do něj. Z toho

---

<sup>235</sup> KŘEČEK, S. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s. 112.

<sup>236</sup> BAJURA., J.: *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 95.

<sup>237</sup> Ustanovení § 80 OSŘ zní: „Určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.“

<sup>238</sup> BAJURA., J.: *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 95.

však mohou plynout spory, kdy pronajímatel může namítat, že mu byt nebyl řádně předán (a vyžaduje od bývalého nájemce platby ve výši sjednaného nájemného) a nájemce může tvrdit, že pronajímatel neposkytl patřičnou součinnost k převzetí bytu. Pokud si však strany v nájemní smlouvě sjednaly další ujednání, jako je například protokolární předání bytu přímo na místě a sepsání předávacího protokolu, je nutné takový postup dodržet, jinak pronajímatel může namítat, že byt předán nebyl a po nájemci také nadále požadovat náhradu ve výši ujednaného nájemného.

Podle obecného ustanovení o skončení nájmu § 2225 odst. 1 NOZ se, mimo jiné, věc pronajímateli odevzdává v místě, kde si ji nájemce převzal. Z toho plyne, že pokud byl byt nájemci předáván na adrese bytu (na místě), musí být tímto postupem i předán zpět pronajímateli – pokud si strany v nájemní smlouvě nesjednaly něco jiného.

Nájemce byt odevzdá ve stavu, v jakém jej převzal, se zohledněním běžného opotřebení a vad. Nájemce odstraní v bytě veškeré změny, které v něm provedl (§ 2293 NOZ):

- 1) pokud změny provedl se souhlasem pronajímatele a strany si ujednaly, že byt při skončení nájmu uvede do původního stavu,
- 2) pokud změny provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže by pronajímatel nájemci sdělil, že odstranění změn nežadá. V tomto případě však nájemce nemůže žádat vyrovnání, ani kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel však může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, ke které došlo změnami provedenými bez souhlasu pronajímatele.

Pokud si strany při projednávání úprav bytu nájemcem nejednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu, má nájemce právo žádat, aby se s ním pronajímatel vyrovnal nejpozději ke dni skončení nájmu za zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu, jejichž demontáží by došlo k nepřiměřenému snížení hodnoty bytu či k jeho poškození, jelikož se upevněním nebo vložením staly součástí vlastnictví vlastníka nemovité věci (§ 2294 NOZ).

### **7.2.1 Výzva k opuštění bytu, obnovení nájmu dle § 2285 NOZ**

Nové ustanovení § 2285 NOZ je důvodovou zprávou označováno jako sankce pronajímatele za jeho nedostatečnou aktivitu, neboť umožňuje obnovení nájemního vztahu, který skončil (bez ohledu na způsob - zda výpovědí, uplynutím doby), pokud pronajímatel nájemce nevyzve ve lhůtě tří měsíců po té, co měl byt

opustit, aby se vystěhoval.<sup>239</sup> Výzva musí být v písemné formě. Nájem, pokud není nájemce vyzván k vyklizení, je tak ujednáán na tutéž dobu, na jakou byl ujednáán dříve, nejvýše na dobu dvou let, pokud si však strany neujednájí něco jiného.

Výzvu k opuštění bytu dle výše uvedeného ustanovení je tedy nutno provést písemně, nedodržení formy bude mít za následek relativní neplatnost, které se nebude moci dovolat pronajímatel, zatímco nájemce se může dovolat neplatnosti v obecné subjektivní lhůtě tři let a obecné objektivní lhůtě deseti let. Výzvu je nutné doručit nájemci, jejím obsahem je projev vůle pronajímatele - výzva k vyklizení bytu.<sup>240</sup>

Názory na to, v jakých případech je potřeba nájemce vyzvat k opuštění bytu, aby nedošlo k obnovení nájmu dle ustanovení § 2285 NOZ, se v odborné literatuře různí. Na jedné straně stojí názor, že ustanovení o obnovení nájmu lze použít i na nájem, který končí výpovědí a pronajímatel je nečinný<sup>241</sup> (a z důvodové zprávy k NOZ lze dovodit i shodný názor zákonodárce<sup>242</sup>), na druhé straně stojí názor, že výzva přichází v úvahu jen tehdy, jedná-li se o nájem sjednaný na dobu určitou<sup>243</sup>. Jsem téhož názoru, neboť z logiky věci by výzva připadala v úvahu v případě nájmu sjednaného na dobu určitou s doložkou automatické prolongace, a výzva v případě výpovědi z nájmu (především ze strany nájemce), či skončení dohodou stran, se jeví nadbytečnou. Stanislav

---

<sup>239</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. s 108.

<sup>240</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 451 - 452. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>241</sup> KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2013. [cit. 19. 1. 2015]. str. 323 - 326. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwe2zrg4&tocid=nnptembrgnpwe2zrg4>

a stejný názor zastává i: HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 451 - 452. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

<sup>242</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. znění účinné od 18. 5. 2011. [online] 29. 2. 2016. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgez6obzl5shultdmezcz2ma> dne 29. 2. 2016. II. zvláštní část. k § 2285 zní: „Sankce za nedostatečnou aktivitu pronajímatele je navrhována až pro „druhou fázi“, tj. pro dobu, kdy už nájem původně sjednaný skončil. Tříměsíční lhůta je při tom dost dlouhá na to, aby pronajímatel jednal. Nepečuje-li o svá práva (vigilantibus iura), půjde to k jeho tíži. Obdobně lhůta dvou let je dostatečně dlouhá pro případnou ochranu nájemce, jíž pronajímatel ještě není poškozen nad přiměřenou míru. Výpovězen může být nájem na dobu neurčitou; nájem na dobu určitou jen ze zvláštních důvodů. Jednotlivé situace se v detailech liší, nicméně lze vymezit obecné náležitosti výpovědi, jak se v navrženém ustanovení činí.“.

<sup>243</sup> BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. str. 99.

Křeček ve své publikaci na téma Nájemní a družstevní bydlení<sup>244</sup> navrhuje, že lze v nájemní smlouvě ujednat, že „*nájemce bude povinen vyklidit byt po skončení nájmu bez další písemné výzvy*“, a tím by bylo možné vyloučit ustanovení § 2285 NOZ. Obávám se však, že soud by toto nekvalifikoval jako smluvní volnost, ale jako to, že se nájemce předem vzdal svých práv a tudíž by k takovému ujednání nepřihlížel. Zároveň však S. Křeček uvádí, že „*bez předchozí písemné výzvy k vyklizení není možné podat u soudu žalobu na vyklizení bytu. Taková žaloba by asi musela být zamítnuta pro předčasnost, neboť nájemce by mohl jistě platně namítat, že bez předchozí písemné výzvy od pronajímatele očekával prodloužení nájemní smlouvy podle tohoto ustanovení.*“<sup>245</sup>

Vzhledem k neexistenci judikatury, která by výklad ustanovení § 2285 NOZ upřesňovala, je potřeba vyzývat k opuštění bytu i v případě nájmu sjednaného na dobu určitou, ale i v případě, kdy se strany dohodly na skončení nájmu, nebo kdy podal výpověď nájemce, který se pak po uplynutí výpovědní doby neodstěhoval. Tento výše uvedený názorový rozpor může vyřešit až v budoucnu novela zákona či soudní judikatura.

Argument zákonodárce, že ustanovení nutí vlastníka bytu být aktivním a sankcionuje jej za pasivitu v podobě obnovení nájmu, je podivný. Pokud má zákon za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost jej užívat s běžnou péčí a opatrností, což i každý od ní může v právním styku důvodně očekávat<sup>246</sup>, tak nemůže tímto bezohledným způsobem zvýhodňovat nájemce, který se sám dobrovolně rozhodl vypovědět nájem, ale pak se rozhodl, že se z bytu po uplynutí výpovědní doby neodstěhuje. V případě výpovědi, ale i oznámením o ukončení nájmu uplynutím doby určité, je oběma stranám zřejmý termín ukončení nájmu. Jak výpověď (bez ohledu na to, která strana vypověděla), tak i oznámení o skončení nájmu, představuje jasný a zřetelný projev vůle směřující ke skončení nájmu. Zákon ukládá pronajímateli nadbytečnou povinnost ještě opakovaně nájemci oznamovat ve lhůtě tří měsíců po skončení nájmu, že na vyklizení bytu trvá. Pokud to neučiní, dává nájemci možnost chovat se spekulativně, obzvlášť pokud byl nájem vypovězen z důvodů uvedených v § 2291 NOZ a nájemce se vystěhovat nechce. Bude-li pasivní, nevystěhuje se, stejně tak bude-li pasivní pronajímatel, je nájem po třech měsících obnoven, jako by

---

<sup>244</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. str. 109.

<sup>245</sup> Tamtéž, str. 109.

<sup>246</sup> Ustanovení § 4 odst. 1 NOZ.

výpovědní důvody vůbec neexistovaly. Nejenže toto ustanovení nájemce ochraňuje přespříliš, takže jej dokáže v praxi zneužít ve svůj prospěch, ale zároveň šikanuje pronajímatele nadbytečnými administrativními úkony. Lze si představit situaci, kdy pronajímatel může souhlasit s tím, aby se nájemce vystěhoval až po skončení nájmu, a to např. z důvodu, že zatím nemá sjednaného nového nájemce či zohledňuje nájemcovu celkovou životní situaci (kdy např. nájemce má sjednané nové bydlení, ale např. z důvodu jeho rekonstrukce, která neskončila ve stanovené lhůtě, se i on může nastěhovat až později a mezi vystěhováním z původního bytu a nastěhováním do nového bytu je časová prodleva), či důvody pro výpověď pominuly, ale to lze ošetřit smluvně jiným způsobem.

*„V předchozí právní úpravě toto automatické prodlužování nájemní smlouvy bylo možné jen u nájemních smluv uzavřených na dobu určitou. Nyní je možné využít této právní úpravy u jakékoliv nájemní smlouvy, tedy i u nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou, u které nájem bytu skončil výpovědí. I pokud o výpovědi rozhodl soud, může nájemce pokračovat dále v užívání bytu až do výzvy pronajímatele k vyklizení. I přes uplynutí doby, pokud byl nájem sjednán na dobu určitou, nebo i po uplynutí lhůty, kterou soud rozhodl o oprávněnosti výpovědi z nájmu, vyžaduje se tedy aktivní přístup pronajímatele, pokud chce, aby byt byl po skončení nájmu vyklizen.“<sup>247</sup>*

Předchozí právní úprava nedovolovala obnovení nájmu, pokud si strany nestanovily výslovně možnost obnovení nájmu sjednaného na dobu určitou a nájem sjednaný na dobu určitou skončil uplynutím této doby<sup>248</sup>. Podle obecných ustanovení o nájmu OZ 1964 se však na základě ustanovení § 676 odst. 2 obnovovala nájemní smlouva za týchž podmínek, za kterých byla sjednána původně, pokud nájemce užíval věc i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodal návrh na vyklizení nemovitosti u soudu ve lhůtě do 30 dnů od skončení nájmu.<sup>249</sup>

Z hlediska současné právní úpravy je tedy pronajímatel v lepší pozici než za předchozí právní úpravy z hlediska toho, že zákon na něm nepožaduje podat ve

---

<sup>247</sup> KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. str. 109.

<sup>248</sup> Ustanovení § 710 odst. 3 OZ 1964 zní: „V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby“.

<sup>249</sup> HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. str. 451 - 452. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.

lhůtě 30 dnů od skončení nájmu návrh soudu na vyklizení bytu, ale dává pronajímateli třikrát delší lhůtu na vyzvání nájemce k vyklizení a opuštění bytu. V horší pozici je pronajímatel z toho důvodu, že je nucen výzvu provádět při všech způsobech skončení nájmu (tj. i v případě nájmu sjednaného na dobu určitou, což za platnosti OZ 1964 zákon nepožadoval), a to bez ohledu na to, z jaké strany smlouvy byl projev vůle učiněn, či pokud se na skončení nájmu dohodli. NOZ nutí pronajímatele být stále aktivním vlastníkem, a pokud není (nepečuje-li řádně o svá práva), je prostřednictvím ustanovení § 2285 NOZ sankcionován<sup>250</sup>, a nelze se než domnívat, že zákonodárce vlastníka za jeho vlastnictví de facto trestá.

### 7.2.2 Žaloba na vyklizení bytu a výkon rozhodnutí

Pokud pronajímatel nájemce k vyklizení bytu písemně vyzval, ač ten byt nadále užívá bez právního důvodu, může se následně vlastník bytu domáhat soudně žalobou o vyklizení bytu (postup dle OSŘ). Z ustálené judikatury NS lze dovodit, že nepodá-li nájemce žalobu na přezkum oprávněnosti výpovědních důvodů v zákonné prekluzivní lhůtě, nelze pak již tento přezkum provádět v řízení o vyklizení bytu, kdy nezbývá pronajímateli jiná možnost, než se domáhat vyklizení bytu soudní cestou.<sup>251</sup> Z judikatury také plyne, že se pronajímatel na nájemci nemůže domáhat žalobou vyklizení bytu, nedal-li mu před tím výpověď, a ani nelze učinit výpověď součástí žaloby.<sup>252</sup> Dále má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, až do dne kdy nájemce byt skutečně odevzdá (§ 2294 NOZ). Stejným způsobem se postupuje v případě náhrady za spotřebované služby. Podá-li nájemce žalobu na přezkum oprávněnosti výpovědního důvodu či žalobu na určení neplatnosti výpovědi, soud řízení ve věci

---

<sup>250</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. znění účinné od 18. 5. 2011. [online] 29. 2. 2016. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgezff6obzl5shultdmezcz2ma> dne 29. 2. 2016. II. zvláštní část. k § 2285.

<sup>251</sup> Usnesení NS ze dne 18. listopadu 2015, sp. zn. 26 Cdo 3440/2015: „K neplatnosti výpovědi z nájmu bytu nelze přihlížet až v řízení o vyklizení bytu vedeném na základě žaloby pronajímatele v případech, kdy nájemce, ač povinen, byt nevyklidil. V tomto ohledu je soudní praxe ustálena, o čemž svědčí i navazující rozhodnutí Nejvyššího soudu, např. rozsudky z 10. června 2009, sp. zn. 26 Cdo 2813/2007, z 28. dubna 2011, sp. zn. 26 Cdo 2693/2009, a z 2. května 2013, sp. zn. 26 Cdo 2423/2012, a dále rovněž usnesení ze 17. dubna 2014, sp. zn. 29 Cdo 801/2013, proti němuž byla podána ústavní stížnost, kterou Ústavní soud České republiky odmítl usnesením z 12. srpna 2014, sp. zn. I. ÚS 1922/2014. V soudní praxi není pochyb ani o tom, že pokud nájemce po zániku nájemního vztahu k bytu (resp. po právní moci rozsudku, jímž byla zamítnuta jeho žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu) byt nevyklidí, nezbývá pronajímateli než domáhat se jeho vyklizení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 5. srpna 2010, sp. zn. 26 Cdo 3524/2009)“.

<sup>252</sup> Rozsudek NS ze dne 25. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 78/2008



žaloby na vyklizení přeruší až do pravomocného rozhodnutí ve věci nájemcovy žaloby. Z judikatury Nejvyššího soudu vyplynulo, že pokud se uživatel bytu rozhodl nepodat žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, nemůže mu to být kladeno k tíži.<sup>253</sup> Z judikatury Nejvyššího soudu přitom vyplývá, že zamítnutí žaloby na vyklizení bytu má být až poslední možností, kdy by se jednalo o zcela mimořádný případ, kdy by vyklizení odporovalo dobrým mravům např. proto, že by se jednalo o nájemce velmi vysokého věku.<sup>254</sup>

V rozhodnutí je soudem uživateli bytu stanovena lhůta pro vystěhování, pokud ve lhůtě byt není předán vlastníkovi, má ten možnost domáhat se vyklizení prostřednictvím výkonu rozhodnutí dle exekučního řádu (dále jen EŘ). V rámci výkonu soudního rozhodnutí vyklizením bytu dochází k vyklizení bývalého nájemce (resp. osobu užívající byt bez právního důvodu) z bytu včetně dalších osob tam se nacházejících včetně jejich věcí, a to na účet bývalého nájemce. Může dojít i k situaci, že se nájemce z bytu odstěhuje či byt opustí, aniž by o tom pronajímateli cokoli sdělil, výkon rozhodnutí vyklizením bytu se provede v rozsahu věcí v bytě nalezených.

Pronajímatel má povinnost postarat se o věc, kterou nájemce nebo člen domácnosti zanechal v bytě, na účet nájemce. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu (musí mu být poskytnuta dostatečně přiměřená lhůta k převzetí), vzniká pronajímateli právo tuto věc (po předchozím upozornění nájemce) na svůj účet prodat. Pokud pronajímatel shledá, že věc je zjevně opuštěná, nebude nájemce k převzetí vyzývat (§ 2296 NOZ).

---

<sup>253</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. listopadu 2011, sp. zn. 26 Cdo 4136/2010: „Při posouzení, zda vyklizení bytu užívaného bez právního důvodu je výkonem práva v rozporu s dobrými mravy, nelze klást vyklizovanému k tíži, že bez vážných důvodů nevyužil možnosti podat žalobu k soudu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu.“

<sup>254</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. ledna 2015, sp. zn. 22 Cdo 2549/2014: „Přitom zamítnutí žaloby na vyklizení bytu na základě aplikace § 3 odst. 1 obč. zák. má být až poslední možností (ultima ratio), jak ve zcela mimořádných případech odstranit přílišnou tvrdost zákona v situaci, kdy by se odložené či podmíněné vyklizení bytu jevílo krajně nespravedlivým.“  
Stejně tak Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. června 2015, sp. zn. 26 Cdo 934/2015.

## 8 Závěr

Cílem této práce bylo podrobně popsat a zanalyzovat úpravu výpovědi z nájmu bytu dle NOZ v kontextu s předchozí úpravou (OZ 1964) i existující judikaturou. Jedním z dílčích cílů byl popis institutu skončení nájmu bytu (kapitola 4), který přinesla rekodifikace soukromého práva v oblasti nájemních vztahů. V návaznosti na uvedené bylo v práci nejprve provedeno obecné vymezení nájmu a nájmu bytu (v kapitolách 1 a 2) a dále bylo pojednáno i o následcích výpovědi a následcích skončení nájmu (kapitola 7).

Hlavním cílem bylo provedení rozboru problematiky skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce (kapitola 5) a ze strany pronajímatele (kapitola 6). Provedla jsem komparaci nové právní úpravy (NOZ) s právní úpravou předchozí (OZ 1964) a upozornila na rozdíly, které jsou v oblasti nájmu bytu zásadního charakteru. Jedná se především o změnu v postupu při výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele, který již nemusí žádat soud o přivolení k výpovědi a dále nemá povinnost zajišťovat bytové náhrady. NOZ nově zavedl okamžitou výpověď, která svým způsobem nahradila odstoupení od smlouvy v předchozí právní úpravě.

NOZ přináší zjednodušení v oblasti výpovědních důvodů, řada výpovědních důvodů ztratila svůj význam (např. nájemce má dva či více bytů, nájemce byt neužívá), a dále oblast výpovědních důvodů zužuje. NOZ dále zavádí i nový výpovědní důvod (odsouzení nájemce pro úmyslný TČ – viz ustanovení § 2288 odst. 1 písm. b) NOZ) a překvalifikovává intenzitu porušení nájemcových povinností v případě nezaplacení tří nájmu „z hrubého porušení“ na „zvlášť závažné“. Nájemce má nově umožněno, aby vypověděl i nájem uzavřený na dobu určitou, změní-li se od vzniku závazku okolnosti tak, že nelze po něm požadovat, aby pokračoval v nájemním vztahu.

NOZ zohledňuje různou intenzitu porušení povinností z nájemní smlouvy (ale i mimo ni) ze strany nájemce ve vztahu k výpovědní době (výpověď s tříměsíční výpovědní dobou, bez výpovědní doby). Nájemce je ve vztahu posuzován jako slabší strana. Pronajímatele zákon považuje za silnějšího ve vztahu a má tak zákonem vymezené výpovědní důvody a podmínky, za kterých je může uplatnit. Asi jen praxe může ukázat nelogičnost a absurdnost zařazení některých příkladů výpovědních důvodů pod jednotlivé druhy porušení povinností z nájmu.

Rozboru intenzity porušení povinností (obzvláště hrubému porušení povinností a zvláště závažnému porušení povinností) jak ze strany nájemce, tak ze strany pronajímatele, jejich vzájemnému nesouladu jsou věnovány samostatné podkapitoly. Zamýšlela jsem se nad důvodem zákonodárce, který jej přivedl k vytvoření nového výpovědního důvodu „odsouzení nájemce za úmyslný TČ“ na zákonem vymezených osobách nebo majetku (§ 2288 odst. 1 písm. b) NOZ – kdy musí dojít k naplnění skutkové podstaty úmyslného TČ - s celou škálou možných trestných činů v různé intenzitě závažnosti a společenské nebezpečnosti, a tak dojde k naplnění skutkové podstaty výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou. Zároveň ale musí být splněna podmínka pravomocného odsouzení nájemce. Dále jsem zjišťovala, co vedlo zákonodárce k zařazení uvedeného výpovědního důvodu na roveň hrubého porušení povinností nájemce, zatímco možná méně závažná, ale zato však opakovaná porušování dobrých mravů v podobě způsobování škod či závažných obtíží v domě (např. nájemce opakovaně hromadí odpadky a po domě se šíří zápach a hmyz atd.) již naplňují skutkovou podstatu zvláště závažného porušení povinností (tj. vyšší intenzita porušení povinností), a tedy i okamžité výpovědi. Shledala jsem, že se zákonodárce širokou škálou úmyslných trestných činů, a tak i možným hrubým nepoměrem v intenzitě závažnosti porušení povinností ze strany nájemce vůbec nezabýval (předpokládá, že nejčastějším TČ bude zejména krádež nebo poškození cizí věci<sup>255</sup>). Jeho jediným cílem zřejmě bylo ochránit nájemce jako slabší stranu, a omezit tak pronajímatelovy výpovědní důvody jen na ty nejzávažnější případy. V praxi však mohou nastat absurdní situace, kdy bude nájemce zákonem nepřiměřeně chráněn, resp. pronajímatel nepřipustně znevýhodněn. Důvod, proč nebyl výše uvedený výpovědní důvod zařazen k výpovědním důvodům, pro které může dát pronajímatel okamžitou výpověď, se mi zjistit nepodařilo. Kromě toho, že výpovědní důvod uvedený v § 2288 odst. 1 písm. b) je koncipován značně problematicky, shledávám výše uvedené začlenění za nesystémové, v nesouladu s ostatními výpovědními důvody uvedenými v ustanovení § 2288 odst. 1 NOZ, a úvahy zákonodárce (viz důvodová zpráva) pro zařazení jmenovaného důvodu do výše uvedeného ustanovení za povrchní a nedostatečné. Tímto problémem by se dále měl zákonodárce zabývat, jelikož praxe může skutečně přinést situace i krajně vypjaté, a v plánované novele

---

<sup>255</sup> ELIÁŠ, K. a kol.: Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. Wolters Kluwer ČR. Praha 2013. str. 247 - 248.

přeradit uvedený výpovědní důvod pod ustanovení § 2291 NOZ s možností okamžité výpovědi za takovýto čin.

Zvláštním způsobem skončení nájmu je vypovězení nájmu v případě smrti nájemce, kdy nájem nepřešel na členy nájemcovy domácnosti. Podle NOZ v tomto případě mají obě strany dispozitivní právo vypovědět nájem v nově zákonem stanovené lhůtě pro doručení výpovědi, zároveň NOZ zkracuje výpovědní dobu na dva měsíce.

V případě nedobrovolně ukončeného pracovního poměru ze strany zaměstnance skončí zaměstnanci - nájemci nájem služebního bytu. Dle ustanovení § 2298 odst. 2 NOZ skončením PP z jiného vážného důvodu, skončí nájem až uplynutím dvou let ode dne, kdy zaměstnanec přestal vykonávat práci. Z hlediska dobrých mravů by se dalo očekávat, že jiným vážným důvodem by mohl být věk nebo zdravotní stav zaměstnance. Avšak toto ustanovení se též užije i tehdy, je-li zaměstnanci dána výpověď z pracovního poměru pro hrubé porušení pracovních povinností zaměstnance, což z pohledu dobrých mravů nepřiměřeně zvýhodňuje nájemce, který sice neporušil povinnosti vyplývající z nájmu, ale porušil povinnosti z pracovního poměru, na který je nájemní smlouva navázána, a nájem bude ještě trvat dva roky od skončení PP. Zákonodárce opět tuto situaci při tvorbě zákona nezohlednil, což vyplynulo i z důvodové zprávy, a měl by ji vyřešit v plánované novele, nejlépe zakomponováním nového ustanovení s kratší lhůtou pro skončení nájmu, nejvhodnější by byla analogie s ustanovením § 2299 NOZ, kde mají členové domácnosti lhůtu tři měsíce na vyklizení bytu.

Na pronajímatele jsou kladeny značné nároky v oblasti jeho kroků před podáním výpovědi, zejména jedná-li se o sankční, zejména okamžitou výpověď, kdy je pronajímatel povinen nájemce vyzvat k odstranění závadného chování či protiprávního stavu a určit k tomu nájemci přiměřenou lhůtu. V samotné výpovědi musí podrobně popsat důvody výpovědi včetně intenzity závažnosti případného porušení nájemcovy povinnosti tak, aby bylo zřejmé, o jaké jednání se ve výpovědi pojednává a nebylo tak zaměnitelné s jiným jednáním.

Proti výpovědi dává NOZ nájemci obranu v podobě soudního přezkumu oprávněnosti výpovědního důvodu ve stanovené dvouměsíční lhůtě. Oproti tomu OZ 1964 dával nájemci ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi možnost, aby požádal soud o přezkoumání platnosti výpovědi. Ten tak zároveň neměl povinnost vyklidit byt. V případě pronajímatele zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu úpravu soudního přezkumu neobsahuje. Má však možnost,

prokáže-li naléhavý právní zájem, domáhat se u soudu žalobou, dle všeobecných ustanovení o neplatných právních jednáních NOZ a § 80 OSŘ, určení soudu, že jednání nájemce odporuje dobrým mravům či je neplatné, zákon mu, na rozdíl od nájemce, nedává žádnou lhůtu na uplatnění tohoto práva.

Nejpozději poslední den nájmu, kdy nájem skončí, má být byt, dle NOZ, vyklizen a odevzdán pronajímateli, minimálně tak, že jsou mu odevzdány klíče a nic mu nebrání v přístupu do bytu. V případě, že to tak není, má pronajímatel možnost ve lhůtě tří měsíců od skončení nájmu vyzvat nájemce k vyklizení a opuštění bytu. Uvedená výzva se vztahuje, oproti OZ 1964, na všechny varianty skončení nájmu, jinak platí, že je nájem znovu ujednán. Na tuto aktivitu vlastníka bytu stanovuje NOZ sice lhůtu třikrát delší než předchozí právní úprava, ale vzhledem tom, že je nutné vyzývat nájemce i v případě nájmu sjednaného na dobu určitou (což za platnosti OZ 1964 zákon nepožadoval), nelze se než domnívat, že zákonodárce vlastníka za jeho vlastnictví trestá. Pokud pronajímatel dle § 2285 NOZ ve lhůtě nevyzve k vyklizení a opuštění bytu, je za pasivitu sankcionován obnovením nájemního vztahu. V případě, že pronajímatel aktivní je, má následně možnost domáhat se vyklizení soudní cestou formou žaloby na vyklizení bytu a po vydání rozhodnutí soudu v jeho prospěch i výkonu takového rozhodnutí.

Ačkoliv je NOZ v platnosti 3. rokem, musela jsem pracovat především s judikaturou vzniklou ze sporů dle OZ 1964. Jelikož řešení sporu soudní cestou může trvat delší časové období, a tak způsobovat nejistotu na jedné i druhé straně, je nejvhodnější variantou skončení nájmu dohoda stran než jednostranná výpověď.

## Cizojazyčné resumé

The purpose of the thesis was describe in detail and analyse the provision of the termination of the lease of an apartment and also compare it with the jurisprudence and with the previous legal provision.

In the second part there is referred generally classification of the lease in the Civil Code. In the third part there is defined the lease of an apartment.

The fourth part deals with the institute of the expiry of the lease, in which had been many crucial changes. I made comparison with the previous legislation. The tenant is considered as a weaker party. The lessor is a party with increased demands on the steps before the termination of the lease.

The main purpose of the thesis was analysing of the matters of the termination of the lease of an apartment by the tenant (fifth part) and by the lessor (sixth part). I made a comparison with the previous legislation and emphasized the fundamental differences. There is especially the termination without the notice, which replaced the withdrawal from a contract in the previous legislation.

Furthermore, I analysed the intensity of the infringement of the duty by the tenant and by the lessor, which gives the other party the right to terminate the lease without the notice period or with the notice period of three months. In the relation to Act No. 40/1964 Coll., Civil Code, there was changed in the intensity of the infringement of the duty (outstanding the rent and payment for the performance associated with the use of an apartment) by the tenant, which gives the lessor right to terminate the lease with the notice period of three months. The current legislation subsumed this infringement of the duty in the reason, when the lessor is allowed to terminate the lease without the notice.

Furthermore, I found out the disharmony in the reason of the termination by the lessor without the notice and with the notice of three months. The main problem I found in the new reason of the termination – conviction of the tenant for an intentional criminal act committed on defined person or property. There has to be meet the condition of the final conviction and after that the lessor is allowed to terminate the lease with three months period. The reasons of the termination without the notice are often less serious than the above mentioned (an intentional criminal act on defined person or property). In practice, there may arise extreme and absurd situations, when the tenant will be protected unreasonably and the lessor will be inadmissible privileged.

Following the above-mentioned, I deal with the legislation of the situation after giving the notice and ending the lease (seventh part). I pointed out the main changes, which brought new legislation. It is especially the written call to vacate of the apartment after the expiry of the lease or the change of the judicial review as a protection of the tenant.

The lessor is forced by the law to be active, he has many legal obligations. The lessor is the stronger part of the relation. This is the reason, why legislation protect the tenant's rights, but in some cases inconsiderately.

## Seznam použitých zkratk

<b>ČSR</b>	Česká socialistická republika
<b>EŘ</b>	Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, v platném znění
<b>NOZ</b>	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
<b>NS</b>	Nejvyšší soud
<b>NV UZP</b>	Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.
<b>OSŘ</b>	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění
<b>OZ 1964</b>	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
<b>PP</b>	Pracovní poměr
<b>stavební zákon</b>	Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění.
<b>TČ</b>	Trestný čin
<b>ÚS</b>	Ústavní soud
<b>zákoník práce</b>	Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
<b>ZPP-BYT</b>	Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty



## Seznam použité literatury

### Monografie:

- (1) BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. ISBN 978-80-7263-904-4.
- (2) BEZOUŠKA, P. a kol.: Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-090-6.
- (3) ELIÁŠ, K. a kol.: Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. Wolters Kluwer ČR. Praha 2013. ISBN 978-80-7478-013-4.
- (4) HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014 [cit. 15. 2. 2015]. ISBN 978-80-7400-287-8. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgrpwk5tlgiya&tocid=nnptembrgrpwk5tlgiya>.
- (5) HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014. ISBN 978-80-7400-287-8.
- (6) KABELKOVÁ. E., DEJLOVÁ. H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku [online]. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2013. [cit. 19. 1. 2015]. ISBN 978-80-7400-524-4. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembrgnpwe2zrg4&tocid=nnptembrgnpwe2zrg4>.
- (7) KORECKÁ, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Wolters Kluwer ČR, a. s.. Praha 2011. ISBN 978-80-7357-637-0.
- (8) KŘEČEK, S. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Nakladatelství Leges, s. r. o. Praha 2014. ISBN 978-80-87576-99-1.
- (9) RABAN, P. a kol.: Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva. Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství. Brno 2013. ISBN 978-80-87714-10-5.
- (10) SELUCKÁ, M., FIALA, J., KLIKOVÁ, A.: Byt v soukromém a veřejném právu. muni Press, Brno 2011. ISBN 978-80-210-5747-0.

- (11) VOJTEK, P.: Výběr rozhodnutí v oblasti civilněprávní, [Soudní rozhledy 11-12/2015, s. 414] [cit. 1. 3. 2016]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgvpxg4s7geyv6mjsl5zxi4s7gqyti&groupIndex=10&rowIndex=0>

### **Články:**

- (1) HOKEŠOVÁ, V.: Neoprávněnost výpovědi z nájmu bytu aneb jak na žalobu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu. [online] 3. 7. 2014 [cit. 27. 8. 2016]. Dostupné z: <http://www.hajduk.cz/neopravnenost-vypovedi-z-najmu-bytu-aneb-jak-na-zalobu-o-prezkoumani-opravnenosti-vypovedi-z-najmu-bytu/>
- (2) KREJČÍKOVÁ, Š.: Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. [online] 18. 12. 2013 [cit. 27. 8. 2016]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku?browser=mobi>
- (3) PETÁK, P.: Nájem bytu. [online] 11/ 2014 [cit. 28. 8. 2016]. Dostupné z: <http://www.spoladore.com/cs/clanky/najem-bytu>

### **Ostatní:**

- (1) Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. znění účinné od 18. 5. 2011. [online] 29. 2. 2016. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgezfbobzl5shultdmez2ma> dne 29. 2. 2016.
- (2) Důvodová zpráva k zákonu č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. [online] 9. 11. 2015. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqge2v6mjqrpi6rnga> dne 9. 11. 2015.
- (3) Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem z důvodu uvedeného v § 2287 OZ. [online] Ministerstvo spravedlnosti ČR

[cit. 3. 3. 2014] Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/zakony-a-stanoviska/vykladova-stanoviska> dne 20. 11. 2015.

- (4) Projekt Bezplatná právní poradna online: Odpovědnost za škodu na zdraví - vada nemovitosti vzniklá v důsledku vyšší moci ohrožující život nájemce. [online]. [www.bezplatnapravni poradna.cz](http://www.bezplatnapravni poradna.cz). 2015. [cit. 26. 6. 2016] Dostupné z: <http://www.bezplatnapravni poradna.cz/online-zdarma/obcanske-pravo/odpovednost-za-skodu-nahrada-skody/23373-odpovednost-za-skodu-na-zdravi-vada-nemovitosti-vznikla-v-dusledku-vyssi-moci-ohrozujici-zivot-najemce.html>.

### **Internetové zdroje:**

- (1) [www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)
- (2) [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
- (3) [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)
- (4) [www.judikaty.info/cz](http://www.judikaty.info/cz)
- (5) [www.bezplatnapravni poradna.cz](http://www.bezplatnapravni poradna.cz)
- (6) [www.hajduk.cz](http://www.hajduk.cz)
- (7) [www.spoladore.com](http://www.spoladore.com)

### **Právní předpisy:**

- (1) Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993, o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, jak vyplývá ze změny provedené ústavním zákonem č. 162/1998 Sb.
- (2) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- (3) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- (4) Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- (5) Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- (6) Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob

- (7) Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
- (8) Vyhláška ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům
- (9) Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu
- (10) Zákon č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů
- (11) Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění
- (12) Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění
- (13) Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění
- (14) Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, v platném znění
- (15) Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník
- (16) Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
- (17) Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze

**Poznámka:** Pokud není uvedeno jinak, platí, že právní předpisy jsou uvedeny v platném znění. V případě zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, pokud není uvedeno jinak, platí, že je uveden ve znění účinném k 31. 12. 2013.

#### **Judikatura/soudní rozhodnutí:**

- (1) Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30. ledna 1995, sp. zn. 2 Cdo 92/94
- (2) Rozsudek NS ze dne 18. září 2008, sp. zn. 26 Cdo 578/2007
- (3) Rozsudek NS ze dne 19. listopadu 2008, sp. zn. 32 Odo 911/2006
- (4) Rozsudek NS ze dne 10. července 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003
- (5) Rozsudek velkého senátu NS ze dne 22. června 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003
- (6) Rozhodnutí NS ze dne 4. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/99
- (7) Rozhodnutí NS ze dne 28. ledna 2009 sp. zn. 26 Cdo 795/2007

- (8) Rozsudek NS ze dne 23. září 2015, sp. zn. 26 Cdo 1455/2015
- (9) Rozhodnutí NS ze dne 30. listopadu 2004, sp. zn. 25 Cdo 264/2004
- (10) Rozhodnutí NS ze dne 30. března 2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/98
- (11) Rozhodnutí NS ze dne 9. února 2011, sp. zn. 31 Cdo 316/2011
- (12) Usnesení NS ze dne 15. dubna 2015, sp. zn. 21 Cdo 1796/2014
- (13) Usnesení NS ze dne 19. července 2010, sp. zn. 26 Cdo 4253/2009
- (14) Rozsudek NS ze dne 16. listopadu 2011, sp. zn. 26 Cdo 4136/2010
- (15) Rozhodnutí NS ze dne 28. ledna 2015, sp. zn. 22 Cdo 2549/2014
- (16) Rozhodnutí NS ze dne 16. června 2015, sp. zn. 26 Cdo 934/2015
- (17) Rozhodnutí NS ČSR ze dne 27. 9. 1973, sp. zn. 1 Cz 66/73
- (18) Rozsudek NS ze dne 1. října 2004 pod sp. zn. 26 Cdo 1822/2003
- (19) Rozhodnutí NS ze dne 12. dubna 2007, sp. zn. 26 Cdo 1616/98
- (20) Rozhodnutí NS ze dne 16. ledna 2007 sp. zn. 26 Cdo 2071/2005
- (21) Usnesení NS ze dne 6. června 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013
- (22) Rozsudek NS ze dne 30. května 2012, sp. zn. 25 Cdo 4850/2009
- (23) Rozhodnutí NS ze dne 10. listopadu 2005, sp. zn. 26 Cdo 2674/2004,
- (24) Rozhodnutí NS ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1766/2006,
- (25) Rozhodnutí NS ze dne 26. února 2008, sp. zn. 26 Cdo 1998/2007
- (26) Rozsudek NS ze dne 7. února 2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/1998
- (27) Usnesení ÚS ze dne 15. května 2002, sp. zn. I. ÚS 324/2000
- (28) Rozsudek NS ze dne 22. září 2010, sp. zn. 26 Cdo 3513/2009
- (29) Rozsudek NS ze dne 24. září 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008
- (30) Rozsudek NS ze dne 25. listopadu 2009, sp. szn. 26 Cdo 1109/2009
- (31) Rozsudek NS ze dne 19. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2014/2005
- (32) Rozsudek NS ze dne 31. května 2002, sp. zn. 26 Cdo 420/2002
- (33) Usnesení NS ze dne 7. dubna 2005, sp. zn. 26 Cdo 1766/2004
- (34) Usnesení NS ze dne 22. října 2004, sp. zn. 26 Cdo 1909/2003
- (35) Rozsudek NS ze dne 19. prosince 2007, sp. zn. 26 Cdo 350/2007
- (36) Rozsudek NS ze dne 3. července 2009, sp. zn. 26 Cdo 3479/2007
- (37) Rozsudek NS ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006
- (38) Rozsudek NS ze dne 22. dubna 2004, pod sp. zn. 26 Cdo 85/2004
- (39) Usnesení NS ze dne 20. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009
- (40) Usnesení ÚS ze dne 19. dubna 2007, sp. zn. II.ÚS 405/06
- (41) Usnesení ÚS ze dne 1. června 2011, sp. zn. III. ÚS 1138/11
- (42) Rozsudek NS ze dne 20. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008

- (43) Usnesení NS ze dne 13. května 2010, sp.zn. 26 Cdo 3534/2008
- (44) Rozsudek NS ze dne 16. dubna 2004, 26 Cdo 1619/2003
- (45) Rozsudek NS ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 287/2010,
- (46) Rozsudek NS ze dne 16. prosince 2009, sp. zn. 26 Cd6 2573/2008,
- (47) Usnesení NS ze dne 15. října 2008, sp. zn. 26 Cdo 1909/2007
- (48) Rozsudek NS ze dne 20. ledna 2009, sp. zn. 26 Cdo 4559/2007,
- (49) Usnesení NS ze dne 15. února 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006
- (50) Rozsudek NS ze dne 15. února 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000
- (51) Rozsudek NS ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009
- (52) Rozsudek NS ze dne 26. srpna 2010, sp. zn. 26 Cdo 2000/2008
- (53) Rozsudek NS ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010
- (54) Rozsudek NS ze dne 26. října 2005, sp. zn. 26 Cdo 186/2005
- (55) Rozsudek NS ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009
- (56) Rozsudek NS ze dne 27. srpna 2003, sp. zn. 26 Cdo 148/2003
- (57) Rozsudek NS ze dne 29. srpna 2007, sp. zn. 26 Cdo 2091/2006
- (58) Rozsudek NS ze dne 10. června 2009, sp. zn. 26 Cdo 2813/2007
- (59) Rozsudek NS ze dne 15. července 2010, sp. zn. 26 Cdo 2076/2009
- (60) Rozsudek NS ze dne 15. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 845/2008
- (61) Usnesení NS ze dne 22. září 2010, sp. zn. 26 Cdo 4220/2009
- (62) Rozsudek NS z 29. ledna 2015, sp. zn. 29 Cdo 60/2012
- (63) Usnesení NS ze dne 18. listopadu 2015, sp. zn. 26 Cdo 3440/2015
- (64) Usnesení NS ze dne 22. září 2015, sp. zn. 26 Cdo 2623/2015
- (65) Rozsudek NS ze dne 2. května 2013, sp. zn. 26 Cdo 2423/2012
- (66) Usnesení NS ze dne 17. dubna 2014, sp. zn. 29 Cdo 801/2013
- (67) Rozsudek NS ze dne 25. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 78/2008

#### **Přehled zdrojů použité judikatury:**

- (1) BAJURA., J.: Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Nakladatelství ANAG. Olomouc 2014. ISBN 978-80-7263-904-4.
- (2) BEZOUŠKA, P. a kol.: Soudní judikatura ve světle nového občanského zákoníku. Komentovaný rejstřík judikatury a její použití po rekodifikaci. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-090-6.

- (3) HULMÁK, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha 2014. ISBN 978-80-7400-287-8.
- (4) KORECKÁ, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Wolters Kluwer ČR, a. s.. Praha 2011. ISBN 978-80-7357-637-0.
- (5) Právní informační systém Codexis
- (6) [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)
- (7) [www.judikaty.info/cz](http://www.judikaty.info/cz)
- (8) [www.beck-online.cz/](http://www.beck-online.cz/)