

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA PRÁVNICKÁ

KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

SKONČENÍ NÁJMU BYTU

Alžběta Frýdlová

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2022/2023

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Alžběta FRÝDLOVÁ**
Osobní číslo: **R18M0086P**
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**
Studijní obor: **Právo**
Téma práce: **Skončení nájmu bytu**
Zadávací katedra: **Katedra občanského práva**

Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Historický exkurs
3. Skončení nájmu bytu v ČR
4. Skončení nájmu bytu v kanadské provincii Ontario
5. Závěr
6. Seznam použitých pramenů

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

Seznam doporučené literatury:
viz příloha

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Radek Spurný**
Katedra občanského práva

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2022**
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2023**



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



Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
vedoucí katedry

V Plzni dne 1. července 2022

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci na téma *Skončení nájmu bytu* vypracovala samostatně. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem použila k sepsání této práce, byly citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých pramenů.

V Plzni dne 30. 03. 2023

.....

Alžběta Frýdlová

PODĚKOVÁNÍ

Tímto bych ráda poděkovala vedoucímu mé diplomové práce JUDr. Radkovi Spurnému za odborné vedení a podnětné rady, které mi při zpracování této práce poskytoval a také za čas, který mi věnoval.

OBSAH

ÚVOD	9
1 HISTORICKÝ EXKURZ.....	11
1.1 Uplynutí doby	11
1.2 Výkon práce.....	11
1.3 Zánik členství v bytovém družstvu.....	12
1.4 Písemná dohoda	12
1.5 Písemná výpověď.....	12
1.5.1 Výpověď nájemce.....	13
1.5.2 Výpověď pronajímatele	13
1.5.2.1 Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu.....	13
1.5.2.1.1 Bytová náhrada po výpovědi bez přivolení soudu.....	16
1.5.2.1.2 Forma výpovědi podané pronajímatelem bez přivolení soudu	16
1.5.2.2 Výpověď pronajímatele s přivolením soudu.....	16
1.5.2.2.1 Bytová náhrada po výpovědi s přivolením soudu.....	18
1.5.2.2.2 Forma výpovědi podané pronajímatelem s přivolením soudu.....	18
1.6 Shrnutí.....	19
2 SKONČENÍ NÁJMU BYTU V ČESKÉ REPUBLICE	20
2.1 Obnovení nájmu bytu.....	20
2.2 Výpověď	21
2.2.1 Podstatné náležitosti výpovědi.....	22
2.2.1.1 Písemná forma	22
2.2.1.2 Doručení druhé straně.....	24
2.3 Výpověď pronajímatele	25
2.3.1 Poučovací povinnost pronajímatele	26
2.3.2 Výpověď nájmu s výpovědní dobou pronajímatelem.....	27
2.3.2.1 Výpověď nájmu na dobu určitou	28
2.3.2.1.1 Hrubé porušení povinnosti nájemcem	28
2.3.2.1.2 Odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin	30
2.3.2.1.3 Vykližení bytu z důvodu veřejného zájmu	31
2.3.2.1.4 Jiný závažný důvod.....	31
2.3.2.2 Výpověď nájmu na dobu neurčitou	32
2.3.2.2.1 Užití bytu pronajímatelem; rozvod manželství.....	33
2.3.2.2.2 Užití bytu příbuznými pronajímatele.....	34
2.3.2.2.3 Sankce za nevyužití bytu pronajímatelem	35
2.3.3 Výpověď nájmu bez výpovědní doby pronajímatelem.....	37
2.3.3.1 Porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem	37

2.3.3.2	Výzva pronajímatele	39
2.3.4	Přezkum výpovědi soudem	40
2.4	Výpověď nájemce	42
2.4.1	Výpověď nájmu na dobu neurčitou	42
2.4.2	Výpověď nájmu na dobu určitou	42
2.4.2.1	Změna okolností	43
2.5	Odevzdání bytu po skončení nájmu	44
2.5.1	Věci patřící nájemci	45
2.5.2	Změny bytu	46
2.6	Shrnutí	47
3	SKONČENÍ NÁJMU BYTU V ONTARIU	49
3.1	Právo Ontaria	49
3.2	Zákon o nájmu obytných prostor	51
3.3	Rada pronajímatelů a nájemců	52
3.4	Úprava nájemního vztahu	52
3.5	Skončení nájemního vztahu	53
3.5.1	Obnovení nájmu	53
3.5.2	Dohoda o skončení nájmu	54
3.5.3	Výpověď nájmu	55
3.5.3.1	Výpověď nájmu pronajímatelem	56
3.5.3.1.1	Výpovědní důvody „nezaviněné“	57
3.5.3.1.2	Výpovědní důvody „zaviněné“	59
3.5.3.2	Výpověď nájmu nájemcem	62
3.6	Shrnutí	63
	ZÁVĚR	64
	SUMMARY	66
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	68

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

OZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
TZ	zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník
RTA	Residential Tenancies Act
Rada	Rada pronajímatelů a nájemců

ÚVOD

Potřeba bydlet je jednou ze základních životních potřeb člověka. Zdaleka ne každý má ovšem možnost bydlet ve vlastním bytě, přičemž obvyklé řešení této situace představuje nájemní bydlení, které probíhá na základě smluvního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. Na základě nájemní smlouvy má tak nájemce možnost uspokojovat svou bytovou potřebu v nemovitosti pronajímatele, kterému za její poskytnutí k tomuto účelu hradí nájemné.

Jedná se o právní vztah, ve kterém nájemce představuje slabší smluvní stranu, což je vyjádřeno v zákonných ustanoveních, která mu zaručují vyšší míru ochrany než pronajímateli. Tato ochrana ovšem není neomezená, neboť druhým pólem tohoto vztahu je pronajímatel, který má k pronajímané nemovitosti vlastnické právo, do něž nelze neomezeně zasahovat.

Právě při zániku nájmu bytu či domu je nutné tento právní vztah vypořádat spravedlivě a co nejšetrněji s ohledem na obě zúčastněné strany. Právní úprava obsažená v občanském zákoníku obsahuje ustanovení upravující možné způsoby zániku nájmu bytu a domu, které jsou speciální ve vztahu k obecným ustanovením o nájmu.

Předmětem této práce je vysvětlení problematiky skončení nájmu bytu a domu, a to v rámci tří hlavních částí. Cílem je tak vytvoření komplexní práce, která obsahuje historický exkurz do předešlé právní úpravy, dále podrobně vysvětluje aktuálně účinnou českou právní úpravu zániku nájmu bytu a domu a na konec přináší pojednání o této problematice v rámci kanadské provincie Ontario.

První část práce vysvětluje pravidla zániku nájmu bytu obsažená v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Účelem historického exkurzu je informování čtenáře o vývoji právní úpravy, který byl na území dnešní České republiky značně ovlivněn politickou situací, která měla na úpravu zániku nájmu bytu přímé dopady.

Druhou část této práce tvoří souhrnný výklad o aktuálně účinné úpravě zániku nájmu bytu a domu obsažené v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Práce je zaměřena na příslušná speciální ustanovení upravující nájem bytu a domu, a nikoliv na obecná ustanovení vztahující se na závazkové právní vztahy. Čerpáno je zejména z příslušných zákonných ustanovení, z komentářů vztahujících se k těmto ustanovením a z odborné literatury. Práce obsahuje také odkazy na judikaturu, která je ve vztahu k této problematice poměrně bohatá.

Poslední část této práce pojednává o právní úpravě skončení nájmu bytu v kanadské provincii Ontario. Jejím účelem je zejména vysvětlení pravidel upravujících tuto problematiku v Ontariu, ale dále také jejich porovnání s pravidly tuzemskými.

Důvody, pro které si autorka vybrala toto téma pro svou diplomovou práci, jsou její osobní a pracovní zkušenosti v oblasti nájemních vztahů. Součástí práce je srovnání české právní úpravy s úpravou této problematiky v Ontariu, neboť autorka má z prostředí ontarijské realitní kanceláře zabývající se nájemním bydlením praxi, kterou získala během svého pobytu v této kanadské provincii.

1 HISTORICKÝ EXKURZ

Pro komplexní vymezení problematiky skončení nájmu bytu je třeba nejprve se ohlédnout na její předchozí úpravu obsaženou v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „**OZ**“). Nájemní smlouva byla v OZ zařazena do části osmé obsahující úpravu závazkových práv, v rámci této části byla poté zařazena do hlavy sedmé. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu spadaly do čtvrtého oddílu této hlavy a byly upraveny ustanoveními §§ 685–716 OZ. Samotné skončení nájmu bytu, v OZ označeno jakožto „*Zánik nájmu bytu*“, bylo upraveno v ustanoveních §§ 710–714 OZ.

Úprava zániku nájmu bytu v OZ byla dosti odlišná od té obsažené v dnešním zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „**NOZ**“). To je způsobeno zejména tím, že v OZ byla zakotvena řada institutů, které byly následně v rámci rekodifikace z NOZ vypuštěny. Zejména byla vypuštěna taková ustanovení, která ve značné míře poskytovala ochranu nájemci, a to na úkor pronajímatele.

Hned v úvodních zvláštních ustanoveních OZ o nájmu bytu bylo zakotveno, že nájem bytu je chráněn. Účelem této zvláštní ochrany byla snaha zákonodárce zajistit nájemci jakožto slabší smluvní straně co nejvyšší možnou míru protekce při zajišťování základní lidské potřeby bydlení.

Níže jsou vystiženy možné formy ukončení nájmu bytu dle OZ ve znění od 01. 01. 2013 do 31. 12. 2013.

1.1 Uplynutí doby

V případech, kdy byl nájem bytu sjednán na dobu určitou, končil právě uplynutím této ujednané doby. Dále OZ stanovil, že ze zákona nedocházelo k automatické obnově nájmu, přičemž obnovu si ovšem smluvní strany mohly ujednat v nájemní smlouvě podle ustanovení § 710 odst. 3 OZ.

1.2 Výkon práce

Nájem bytu mohl být vázán na dobu výkonu určité práce nájemcem. Pokud nájemce bez vážného důvodu ustal s jejím výkonem, skončil nájem bytu posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy tak učinil.^{1,2} V případech, kdy bylo ukončení prací vázáno na vážný důvod na straně nájemce, jako například

¹§ 710 odst. 4 OZ.

²§ 685 odst. 1 OZ.

na jeho věk či zdravotní stav, končil nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce naposledy vykonával danou práci.³

Pokud měl nájemce s pronajímatelem sjednán nájem bytu po dobu výkonu určité práce a zemřel dříve, než uběhla doba, po kterou měly práce probíhat a předmětný byt po jeho smrti užívala osoba nájemci blízká, měla tato osoba právo v bytě bydlet. Pronajímatel však měl možnost ji vyzvat k tomu, aby byt vyklidila, což poté musela učinit ve lhůtě tří měsíců od výzvy pronajímatele.

1.3 Zánik členství v bytovém družstvu

Pokud nájemníkovi družstevního bytu zaniklo členství v bytovém družstvu, zanikl mu taktéž nájem družstevního bytu. K zániku členství v bytovém družstvu mohlo dojít podle ustanovení § 231 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník či například na základě stanov družstva. Nájemník se ovšem nebyl povinen z bytu vystěhovat, a to do doby, než mu byla zabezpečena bytová náhrada, a to buď ve formě náhradního bytu nebo ve formě přístřeší.⁴

1.4 Písemná dohoda

Zánikem nájmu bytu písemnou dohodou docházelo ke konsensu pronajímatele a nájemce. Možnost uzavření této dohody byla přímo zařazena mezi zvláštní ustanovení o nájmu bytu. Tato dohoda musela být uzavřena písemně, neboť absence písemné formy měla za následek její neplatnost.⁵ Nájem bytu poté zanikal ke dni, na kterém se smluvní strany písemně dohodly.⁶

1.5 Písemná výpověď

Další z možností, kterou bylo možné ukončit tento smluvní vztah nájemce a pronajímatele, představovalo podání výpovědi. Tento jednostranný právní úkon mohl učinit jak pronajímatel, tak nájemce, a to za dodržení zákonem daných podmínek. Výpověď musela být písemná a musela v ní být uvedena výpovědní lhůta, ke které měl nájem bytu skončit, přičemž platilo, že nesměla trvat méně než tři měsíce.⁷ Další podmínkou, která musela být splněna, aby na základě výpovědi

³§ 710 odst. 5 OZ.

⁴§ 714 OZ.

⁵§ 40 odst. 1 OZ.

⁶§ 710 odst. 1 OZ.

⁷§ 710 odst. 2 OZ.

došlo k zamýšlenému účinku, bylo její doručení druhé straně určitého nájemního vztahu.

1.5.1 Výpověď nájemce

Nájemce byl v případě podání výpovědi vázán výrazně jednodušší právní úpravou než pronajímatel. To spočívalo zejména v tom, že nebyl omezen taxativně vymezenými zákonnými důvody, pro které mohl výpověď podat. Dále nebyl vůbec povinen důvod výpovědi v jejím písemném vyhotovení uvádět.⁸

1.5.2 Výpověď pronajímatele

Již v úvodu zvláštních ustanovení o nájmu bytu bylo zakotveno, že pronajímatel ho může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.⁹ Účelem této kogentní úpravy byla ochrana nájemce jakožto slabší smluvní strany. Pro pronajímatele existovaly dva možné postupy pro podání výpovědi. První možností bylo vypovězení nájmu bez přivolení soudu. Důvody, pro které mohl pronajímatel takto jednat, byly taxativně stanoveny zákonem. Taktéž důvody, pro které mohl pronajímatel nájem vypovědět pouze s přivolením soudu, byly zákonem taxativně vymezeny. Níže jsou rozebrány podmínky, za kterých mohl pronajímatel vypovědět nájem bytu.

1.5.2.1 Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu

Nejprve byly zákonem vymezeny důvody, pro které mohl pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu.

Prvním z těchto důvodů byl ten, kdy ze strany nájemce či jeho spolubydlících došlo k hrubému porušování dobrých mravů v domě, a to i přes písemnou výstrahu pronajímatele.¹⁰ Takové nežádoucí chování nájemce či jeho spolubydlících muselo být opakované, a bylo jím například opakované rušení nočního klidu, útoky, ať už fyzické či slovní, a to na jiné nájemce nebo na pronajímatele, ničení majetku ve společných prostorách apod.¹¹ Trvání porušování dobrých mravů i po udělení výše uvedené písemné výstrahy

⁸BEDNÁŘ, Václav a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-11-10]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

⁹§ 685 odst. 3 OZ.

¹⁰§ 711 odst. 2 písm. a) OZ.

¹¹BEDNÁŘ, Václav a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-11-10]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

pronajímatele bylo podmínkou, která musela být naplněna, aby pronajímatel měl právo podat výpověď na základě tohoto výpovědního důvodu.

Dále měl pronajímatel možnost vypovědět nájem bez přivolení soudu v situaci, kdy nájemce hrubě porušoval své povinnosti, které mu z nájmu bytu vyplývaly.¹² Aby byla naplněna tato podmínka, muselo docházet k opakovanému hrubému porušování těchto povinností ze strany nájemce. Mezi jednání nájemce, které by bylo možné označit jako takové porušování povinností, lze zařadit například užívání bytu určeného k bydlení k podnikání či provádění stavebních úprav s absencí souhlasu pronajímatele k takovýmto úpravám.¹³

Za hrubé porušení povinností zákon demonstrativně označoval situaci, kdy nájemce neuhradil nájemné a částku za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, tedy úhradu za služby, kdy takto vzniklý dluh dosáhl výše odpovídající nejméně trojnásobku měsíčního nájemného a částky za služby.¹⁴ Aby mohl pronajímatel využít tohoto výpovědního důvodu, bylo třeba, aby nájemce svým jednáním kumulativně naplnil všechny výše uvedené složky, tedy musel být v prodlení jak s úhradou nájemného, tak s úhradou služeb.¹⁵

Vypovědět nájem bez přivolení soudu mohl pronajímatel dále v situaci, kdy nájemce měl dva nebo více bytů. To, že nájemce měl dva nebo více bytů znamenalo, že měl možnost uspokojovat svou bytovou potřebu i v jiném bytě než v bytě pronajímatele. Tuto možnost měl například typicky na základě vlastnického práva či na základě jiného nájemního vztahu.¹⁶ Nejvyšší soud ČR se například zabýval situací, kdy nájemce a jeho zdravotně postižená matka byli spoluvlastníky bytové jednotky 2+1, kterou k uspokojování své bytové potřeby užívala matka nájemce a nájemce měl za účelem uspokojování jeho bytové potřeby s pronajímatelem uzavřenou nájemní smlouvu na byt. V tomto případě soud dospěl k názoru, že není možné, aby za takovéto situace nájemce předmětnou bytovou jednotku, ve které bydlela jeho matka, užíval k bydlení, a tudíž neměl „*dva nebo více bytů*“ jak požadoval zákon.¹⁷

Pro naplnění tohoto výpovědního důvodu tedy byla třeba existence alespoň dvou bytů, v kterých mohl nájemce bydlet, ale dále bylo nutné posuzovat každý

¹²§ 711 odst. 2 písm. b) OZ.

¹³BEDNÁŘ, Václav a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-11-10]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹⁴§ 711 odst. 2 písm. b) OZ.

¹⁵BEDNÁŘ, Václav a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-11-10]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹⁶Tamtéž.

¹⁷Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 11. 2009 sp. zn. 26 Cdo 5383/2008.

případ individuálně. Pokud se totiž soud zabýval takovouto výpovědí, tak musel na základě konkrétních okolností vyhodnotit, zdali by bylo možné spravedlivě požadovat na nájemci, aby užíval jen jeden byt. Nebylo možné to po nájemci spravedlivě požadovat například v situaci, kdy užíval druhý byt v místě, kde pracoval.¹⁸

Možnost podat výpověď podle tohoto ustanovení byla nástrojem k uskutečňování státní bytové politiky, neboť jejím používáním docházelo k působení na trh s nájemními byty, přičemž cílem zakotvení takového výpovědního důvodu v zákonné úpravě bylo zabraňování nežádoucího využívání institutu státem usměrňovaného nájemného.¹⁹

Dalším výpovědním důvodem, kdy pronajímatel nemusel žádat o přivolení soudu, byla skutečnost, kdy nájemce s absencí vážných důvodů byt neužíval či ho bez takových důvodů užíval jen občas. Nejvyšší soud ČR se k tomuto výpovědnímu důvodu vyjádřil následovně: „*Tento výpovědní důvod odpovídal jinému společenskému kontextu, kdy užívací právo k bytu, kterých byl nedostatek, bylo na přiděl a nedostatek bytů přetrvával i po pozdější transformaci práva užívání na nájem provedené bez náležitého cenového narovnání.*“²⁰ Povinnost nájemce byt užívat bylo možné dovodit ze samotného znění ustanovení § 711 odst. 2 písm. d) OZ, a to ačkoliv zákon tuto povinnost výslovně nestanovoval.

Poslední výpovědní důvod, v rámci kterého si pronajímatel při vypovězení nájmu bytu nemusel zajišťovat přivolení soudu, představovala situace, kdy nájemní byt byl bytem zvláštního určení a nájemce nebyl zdravotně postiženou osobou.²¹ Bytem zvláštního určení byl podle ustanovení § 9 zákona č. 102/1992 Sb. ve znění od 01. 10. 2005 do 31. 10. 2011, byt zvlášť upravený pro bydlení zdravotně postižených osob. Důvodem pro vypovězení nájmu podle tohoto ustanovení byla tedy skutečnost, že nájemce nebyl osobou zdravotně postiženou.

¹⁸BEDNÁŘ, Václav a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-11-10]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹⁹BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 136. Praktik (Leges).

²⁰Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 09. 06. 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021.

²¹§ 711 odst. 2 písm. e) OZ.

1.5.2.1.1 Bytová náhrada po výpovědi bez přivolení soudu

V případech, kdy nájemní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem skončil výpovědí založenou na některém z výše uvedených výpovědních důvodů, měl nájemce právo na to, aby mu bylo poskytnuto přístřeší.²² Poté, co mu pronajímatel tuto bytovou náhradu zajistil, měl nájemce povinnost byt do patnácti dnů vyklidit, mimo případy, kdy proti výpovědi podal žalobu.^{23,24} Poskytnutí přístřeší představovalo institut, kdy pronajímatel nájemci zajistil dočasné ubytování a prostor k uskladnění jeho věcí, a to maximálně na dobu šesti měsíců.²⁵ Krajský soud v Hradci Králové dovodil, že přístřeší muselo dosahovat takové kvality, aby nedošlo k porušení práva nájemce na zachování jeho lidské důstojnosti. Muselo tedy být způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlené, větratelné, s možností přímého či nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení apod. Z hlediska hygienického muselo být zdravotně nezávadné.²⁶

1.5.2.1.2 Forma výpovědi podané pronajímatelem bez přivolení soudu

Výpověď daná nájemci ze strany pronajímatele na základě výše uvedených výpovědních důvodů musela splňovat určité formální náležitosti stanovené zákonem. Absence těchto formálních náležitostí měla za následek neplatnost takové výpovědi. Pronajímatel měl povinnost ji odůvodnit takovým způsobem, aby bylo zřejmé, v jakém chování nájemce pozoroval naplnění skutkové podstaty nějakého z uvedených výpovědních důvodů.²⁷ Dále v ní měla být upravena výpovědní lhůta a měla obsahovat poučení, ve kterém byl nájemce informován o jeho možnosti podat soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi, a to do 60 dnů.²⁸

1.5.2.2 Výpověď pronajímatele s přivolením soudu

Níže jsou vymezeny případy, kdy k účinnosti výpovědi podané nájemci pronajímatelem bylo třeba přivolení soudu, které představovalo ingerenci státu do právního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.²⁹ Podmínkou přivolení

²²§ 712 odst. 5 OZ.

²³§ 711 odst. 3 OZ.

²⁴§ 711 odst. 4 OZ.

²⁵§ 712 odst. 5 OZ.

²⁶Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 19 Co 690/1997.

²⁷BEDNÁŘ, Václav a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-11-10]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

²⁸§ 711 odst. 3 OZ.

²⁹SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 134 Právní monografie (Wolters Kluwer ČR).

soudu bylo doručení výpovědi nájemci a teprve poté mohl pronajímatel podat k soudu žalobu na přivolení k výpovědi. Po podání žaloby soud zkoumal naplnění výpovědního důvodu a posuzoval, zdali k výpovědi přivolí. Soud k výpovědi nepřivolil, pokud byl daný návrh v rozporu s dobrými mravy, a to na základě ustanovení § 3 odst. 1 OZ. Výpověď se stala účinnou v situaci, kdy k ní soud rozhodnutím přivolil a toto soudní rozhodnutí nabylo právní moci.³⁰ Situace, za kterých pronajímatel při podání výpovědi musel žádat o přivolení soudu, jsou vymezeny níže.

Přivolení soudu bylo třeba v případě, kdy pronajímatel potřeboval byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.³¹ Důvodem pro podání výpovědi podle tohoto ustanovení mohl být například stav, kdy pronajímatel bydlel ve svém jiném bytě, ale předmětný byt potřeboval pro nějakou z výše vymezených osob.³²

Dalším případem, kdy mohl pronajímatel nájem bytu vypovědět pouze s přivolením soudu, byl ten, kdy bylo vypovězení nájmu požadováno z důvodu nemožnosti užívání bytu pro veřejný zájem či pro jeho opravy.³³ Nemožnost užívání bytu pro veřejný zájem mohla spočívat například v tom, že daný byt byl vyvlastněn. Vypovězení nájmu z důvodu oprav bylo podmíněno delší dobou trvání nemožnosti jeho užívání.³⁴

Pokud vlastník či nájemce prostorů určených k provozování podnikatelské činnosti, které stavebně souvisely s bytem, chtěl tento byt užívat pro bydlení, mohl pronajímatel nájem tohoto bytu vypovědět také pouze s přivolením soudu.³⁵ Platilo, že uživatelem tohoto nebytového prostoru mohl být i pronajímatel. Mohl tak nájem bytu nájemci vypovědět, pokud bylo jeho záměrem v tomto bytu bydlet. Uvedená stavební souvislost spočívala v tom, že dílčí prostory byly fakticky propojeny a společně tvořily celek.³⁶

Po podání výpovědi na základě výše uvedených důvodů vznikla *ex lege* pronajímateli vůči nájemci povinnost, jejímž obsahem byla úhrada nezbytných

³⁰BEDNÁŘ, Václav a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-9]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

³¹§ 711a odst. 1 písm. a) OZ.

³²BEDNÁŘ, Václav a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-9]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

³³§ 711a odst. 1 písm. b) OZ.

³⁴BEDNÁŘ, Václav a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-9]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

³⁵§ 711a odst. 1 písm. c) OZ.

³⁶BEDNÁŘ, Václav a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-9]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

stěhovacích nákladů, které nájemce musel vynaložit, přičemž se strany mohly od tohoto ustanovení smluvním ujednáním odchýlit.³⁷

1.5.2.2.1 Bytová náhrada po výpovědi s přivolením soudu

Pokud skončil nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem na základě některého z výše uvedených výpovědních důvodů, vznikalo nájemci právo na bytovou náhradu ve formě náhradního bytu.³⁸ Takový byt měl být *přiměřený*, což znamenalo, že jeho užívání pro bydlení nájemcem muselo být co nejpodobnější tomu, jak probíhalo v případě původního bytu. Aby byla tato podmínka splněna, tak náhradní byt ideálně musel být umístěn v rámci stejné obce, musel být obdobně velký apod.³⁹ Ústavní soud ve svém nálezu vyslovil, že tyto podmínky „*zakládají dále pronajímateli povinnost vyvinout všechno úsilí, které lze od něj rozumně vyžadovat, aby zajistil náhradní byt, který se podle místních podmínek, podle všech v zákoně uvedených parametrů, aproximativně nejvíc blíží vyklizovanému bytu.*“⁴⁰

Pokud nájemci vzniklo právo na poskytnutí náhradního bytu, vznikala mu zároveň také povinnost vyklidit dříve obývaný byt, a to do patnácti dnů po faktickém zabezpečení náhradního bytu pronajímatelem.⁴¹

Pokud pronajímatel byt po vyklizení nájemcem bez vážných důvodů nezačal užívat pro účel, pro který jím byla nájemci podána výpověď, svědčilo nájemci právo podat k soudu návrh, jehož obsahem byla žádost nájemce o dodatečné uhrazení nákladů spojených se stěhováním se z původního bytu a se zabydlováním se do bytu nového. Dále mohla být pronajímateli soudem uložena povinnost úhrady rozdílu mezi výší nájmu dosavadního a nového, a to až za období pěti let.⁴²

1.5.2.2.2 Forma výpovědi podané pronajímatelem s přivolením soudu

Výpověď podávaná pronajímatelem s přivolením soudu musela mít písemnou formu a jednou z podmínek její účinnosti bylo její doručení nájemci. Pronajímatel měl povinnost v ní jasně uvést a popsat konkrétní důvod jejího podání nájemci, kdy takovým důvodem mohl být jeden ze tří výpovědních důvodů

³⁷§ 711 a odst. 1 písm. a) OZ.

³⁸§ 712 odst. 2 OZ.

³⁹BEDNÁŘ, Václav a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-10]. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

⁴⁰Nález Ústavního soudu ČR ze dne 16. 02. 1995, sp. zn. III. ÚS 114/1994.

⁴¹§ 711 a odst. 5 OZ.

⁴²§ 711 a odst. 4 OZ.

uvedených výše. Ze strany pronajímatele bylo dále nutné uvést délku výpovědní lhůty. Za situace, kdy soud k výpovědi nájmu přivolil, tak svým rozhodnutím určil délku výpovědní lhůty a stanovil povinnost nájemce byt vyklidit.⁴³

1.6 Shrnutí

Výše jsou uvedeny jednotlivé možné případy skončení nájmu bytu podle OZ. Je zřejmé, že touto úpravou byla nájemci poskytována vysoká míra ochrany, a to na úkor pronajímatele. Nelze pominout fakt, že OZ byl účinný za zcela jiného politického režimu, což vedlo právě k zakotvení institutů, které v dnes účinné úpravě nenalezneme. Jedná se zejména o poskytování bytových náhrad pronajímatelem, kdy na pronajímatele jakožto stranu nájemního vztahu přecházely povinnosti s nájmem bytu přímo nesouvisející. Zajišťování náhradního bydlení je spíše agendou státu nežli soukromé osoby. V dnes účinné úpravě obsažené v NOZ institut bytových náhrad nenalezneme, neboť došlo k jeho úplnému vypuštění.

Institut vypovězení nájmu s přivolením soudu zakotvoval povinnost pronajímatele obrátit se na soud v případech, kdy na základě určitých důvodů chtěl nájemci dát výpověď z nájmu byt. V praxi to znamenalo, že byl významně omezen ve výkonu svých práv. Pokud totiž například chtěl svůj byt poskytnout pro bydlení svým dětem, nemohl tak učinit čistě na základě vlastní vůle, ale byl odkázán na rozhodnutí soudu. Současná úprava tento omezující institut nezakotvuje, a pronajímatel tak již není povinen obracet se na soud s žádostí o přivolení k vypovězení nájmu bytu.

Další změnou, která v rámci rekodifikace proběhla, bylo vypuštění výpovědního důvodu, který se vztahoval na situace, kdy měl nájemce dva nebo více bytů. V úpravě NOZ také nenalezneme výpovědní důvod, pro který by mohl pronajímatel podat výpověď nájemci, který pronajímaný byt neužíval.

Došlo ovšem k mnoha dalším zásadním změnám, které budou dále rozebrány.

⁴³§ 711a odst. 2 OZ.

2 SKONČENÍ NÁJMU BYTU V ČESKÉ REPUBLICE

Současná úprava zániku nájmu bytu je obsažena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nabyl účinnosti dne 01. 01. 2014. Tato práce pojednává o speciálních ustanoveních o skončení nájmu bytu, která jsou v NOZ obsažena v části čtvrté obsahující úpravu relativních majetkových práv, v rámci této části je poté zařazena do hlavy druhé. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu spadají do druhého dílu, oddílu třetího a pododdílu druhého této hlavy, a jsou upraveny ustanoveními §§ 2235–2301 NOZ. Samotné skončení nájmu bytu, v NOZ označeno jakožto „*Skončení nájmu*“, je upraveno v ustanoveních §§ 2285–2296 NOZ.

Stejně jako v předchozí úpravě je v NOZ zachována ochrana nájemce jakožto slabší smluvní strany, tato ochranná ustanovení již ovšem nedosahují zdaleka takové míry, jako tomu bylo u předešlé úpravy.⁴⁴

V práci budou dále vysvětleny jednotlivé možnosti skončení nájmu bytu podle speciálních ustanovení o nájmu bytu NOZ.

2.1 Obnovení nájmu bytu

Úvodním ustanovením v rámci úpravy skončení nájmu bytu je ustanovení o obnovení nájmu bytu, které se vztahuje na případy, kdy byl nájem bytu ujednán na dobu určitou a došlo k uplynutí této smluvené doby.⁴⁵ K aplikaci tohoto ustanovení tedy nedochází v případech, kdy nájem bytu skončí jiným způsobem než uplynutím doby.⁴⁶ V důvodové zprávě k NOZ je tento institut označen jako *sankce za nedostatečnou aktivitu pronajímatele*, který dostatečně nepečoval o svá práva. Takové jednání stran ovšem může být úmyslné a v takovém případě již nelze o tomto institutu pojednávat jako o sankci pro stranu, která nepečovala o svá práva, neboť v takové situaci se jedná o vůli obou zúčastněných stran.⁴⁷

⁴⁴KREJČÍŘOVÁ, Šárka. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku*. Bulletin advokacie, odborný právní portál | Domů [online]. Copyright © [cit. 11.02.2023]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku>.

⁴⁵Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4354/2016.

⁴⁶BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-12]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

⁴⁶Nález Ústavního soudu ČR ze dne 16. 02. 1995, sp. zn. III. ÚS 114/94.

⁴⁷BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 126. Praktik (Leges).

Tato obnova spočívá v tom, že pokud uplyne doba nájmu bytu a nájemce nadále pokračuje v jeho užívání po dobu dalších tří měsíců, přičemž ze strany pronajímatele nedojde k písemnému vyzvání k opuštění bytu, dojde k automatické obnově nájemní smlouvy, respektive dojde k uplatnění nevyvratitelné domněnky, podle které došlo k sjednání další nájemní smlouvy.⁴⁸ Jedná se tedy o konkludentní ujednání nové smlouvy mezi stranami.⁴⁹ Takto obnovená smlouva je poté ujednaná na stejnou dobu, jako byla ta původní, maximálně ovšem na dobu dvou let, přičemž platí, že její obsah, tedy vzájemná práva a povinnosti stran, je ujednan stejně, jako tomu bylo u původní nájemní smlouvy.

Užíváním bytu nájemníkem se rozumí faktické naplňování jeho bytové potřeby, přičemž nepostačuje pouhé hrazení nákladů za bydlení z jeho strany.⁵⁰

Pokud pronajímatel nájemce nevyzve k opuštění bytu písemnou formou, bude takové jeho jednání relativně neplatné. Této neplatnosti se však může dovolávat pouze nájemce. Pronajímatel se jí dovolávat nemůže, neboť ji sám svým jednáním zapříčinil.⁵¹

Ustanovení o obnově nájmu je dispozitivní a jeho použití lze v konkrétním případě smluvně vyloučit či upravit odlišně od zákona, přičemž platí, že takovýmto ujednáním nesmí dojít ke zkrácení práv nájemníka jakožto slabší smluvní strany.⁵²

2.2 Výpověď

Základem skončení nájmu bytu podle NOZ představuje podání výpovědi z nájmu bytu. Výpověď je jednostranným právním úkonem a může ji podat jak pronajímatel, tak nájemce. Podle důvodové zprávy k NOZ může být vypovězen nájem bytu ujednaný na dobu neurčitou, nájem sjednaný na dobu určitou lze vypovědět jen ve zvláštních zákonem vymezených případech. Je tedy zřejmé, že rozvázání nájemního vztahu podáním výpovědi je jednodušší v situaci, kdy je mezi stranami ujednan nájem bytu na dobu neurčitou. Možné formy výpovědi se od sebe navzájem liší, i tak jsou ovšem v zákoně vymezeny obecné formální a obsahové náležitosti výpovědi.

⁴⁸§ 2285 NOZ.

⁴⁹SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 120.

⁵⁰PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017, str. 2300. Beckova edice komentované zákony.

⁵¹SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 122.

⁵²Tamtéž.

Podle příslušné judikatury právo na podání výpovědi nepodléhá promlčení, a to zejména na základě skutečnosti, že se nejedná o právo majetkové. Podle Nejvyššího soudu ČR totiž může docházet k promlčení pouze u práv majetkových, přičemž z tohoto pravidla existují zákonné výjimky. Dále soud určil, že právo na podání výpovědi je součástí vlastnického práva, které promlčení nepodléhá.⁵³

2.2.1 Podstatné náležitosti výpovědi

Jak je uvedeno výše, výpovědi lze ukončit nájem sjednaný jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou a může ji podat nájemce i pronajímateli. Pro všechny případy platí, že výpověď musí mít písemnou formu a musí dojít druhé straně.⁵⁴

2.2.1.1 Písemná forma

Skutečnost, že výpověď z nájmu bytu musí mít písemnou formu, není nahodilá. Písemná forma totiž plní různé funkce, které by nemohly být naplněny, pokud by toto právní jednání bylo možné učinit i ústně. Jedná se o funkci informační, varující, důkazní a zajišťovací.⁵⁵

Informační funkce výpovědi souvisí se skutečností, že k její účinnosti je nutné její doručení adresátovi. Kdy je možné výpověď považovat za doručenou, je vysvětleno dále v práci.⁵⁶

Funkce varující spočívá v tom, že osoba, která výpověď podává, si má na základě písemné formy uvědomit, že se jedná o právní jednání, které vyvolává významné právní důsledky, přičemž tím nejvýznamnějším je nemožnost dalšího uspokojování bytové potřeby v daném bytě ze strany nájemce. Lze tvrdit, že povinnost písemné formy vyjadřuje vážnost, s kterou by smluvní strany k vypovězení nájmu bytu měly přistupovat.⁵⁷

To, že má písemná výpověď důkazní funkci spočívá ve skutečnosti, že v případě jejího přezkumu soudem podle ustanovení § 2290 NOZ ji soud v rámci řízení použije jakožto důkazní prostředek. Pokud by bylo možné nájem vypovědět ústně, bylo by dokazování před soudem značně ztíženo.⁵⁸

⁵³Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 09. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010.

⁵⁴§ 2286 odst. 1 NOZ.

⁵⁵BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 37. Srovnávací komentář.

⁵⁶Tamtéž.

⁵⁷Tamtéž.

⁵⁸Tamtéž.

Písemná forma dále umožňuje jasné právní vymezení nastalé situace. Obě strany nájemního vztahu díky ní mají písemně upravena vzájemná práva a povinnosti, která souvisí s podáním výpovědi. V případě pochybností o jejich smluvním vztahu tak mají možnost nahlédnout do písemného vyhotovení výpovědi. To je důležité, neboť skončení nájmu bytu představuje poměrně vážnou situaci v životě člověka a je tedy více než žádoucí, aby byla upravena tak, že v jejím rámci bude vznikat co nejméně pochybností. V této souvislosti hovoříme o funkci zajišťovací.⁵⁹

Nedodržení písemné formy výpovědi nájemcem vyvolává její relativní neplatnost, které se nájemce nemůže dovolávat, neboť svým jednáním tuto neplatnost zapříčinil.⁶⁰ Jinak je tomu u nesplnění písemné formy pronajímatelem, kdy dochází k její absolutní neplatnosti.⁶¹ Pronajímatel totiž takovým jednáním zakládá rozpor s veřejným pořádkem, neboť požadavek písemnosti výpovědi ochraňuje nájemníka jakožto slabší smluvní stranu, a to před bezdůvodnou ztrátou bydlení.⁶²

P. Bezouška (2018) zaujal stanovisko, podle kterého nedodržení písemné formy výpovědi z nájmu bytu zakládá její absolutní neplatnost, a to jak v případě jejího podání pronajímatelem, tak nájemcem. Tento názor zakládá na skutečnosti, že výše uvedená zajišťovací funkce písemné výpovědi je projevem ochrany veřejného pořádku, přičemž nedodržení písemné formy zakládá právě absolutní neplatnost takového jednání, ke které soud přihlíží *ex offio* podle ustanovení § 588 NOZ.⁶³

Požadavek písemné formy je naplněn, pokud smluvní strana podání výpovědi učiní pomocí elektronického nebo jiného technického prostředku.⁶⁴ Výpověď z nájmu bytu je dále možné doručit prostřednictvím datové schránky, a to podle zákona č. 300/2008 Sb.

⁵⁹BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 37. Srovnávací komentář.

⁶⁰§ 579 odst. 1 NOZ.

⁶¹§ 588 NOZ.

⁶²BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-12]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

⁶³BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 37. Srovnávací komentář.

⁶⁴§ 562 odst. 1 NOZ.

Dále musí být písemná výpověď podepsaná osobu, která ji podává, přičemž u výpovědi listinné je třeba jejího vlastnoručního podpisu a u výpovědi pomocí technického prostředku je třeba opatření elektronického podpisu.⁶⁵

2.2.1.2 Doručení druhé straně

Doručení druhé straně neboli adresátovi představuje druhou základní podmínku účinnosti výpovědi z nájmu bytu. Doručením se rozumí moment, kdy výpověď dojde ke svému adresátovi, kdy se tzv. *dostane do sféry jeho dispozice*, a kdy se tento adresát mohl s jejím obsahem obeznámit.⁶⁶ Podmínka doručení je splněna i v situaci, kdy se adresát s jejím obsahem neseznámil, ačkoliv k tomu měl příležitost. V praxi se jedná zejména o situace, kdy byla výpověď vložena do adresátovy poštovní schránky, kterou si ovšem nevybírání.⁶⁷ Také v případě doručení na pobočku pošty se dnem doručení rozumí den jejího uložení na poště.⁶⁸ Pokud si ovšem adresát například z důvodu pobytu v zahraničí nemůže zásilku fakticky vyzvednout, bude za den doručení považován nejbližší den, v který tak bude moci učinit.⁶⁹

Doručení výpovědi prokazuje její odesílatel a může tak učinit například poštovní dodejkou. Pokud dojde k situaci, kdy adresát prohlašuje, že k jejímu doručení nedošlo, přechází důkazní břemeno na adresáta.⁷⁰

Pokud je na straně nájemce či pronajímatele více osob, je třeba výpověď doručit všem osobám, které tvoří adresovanou smluvní stranu.⁷¹ Tuto situaci lze ovšem ulehčit a strana tvořená více subjekty si může pro účely doručování písemností zvolit jednoho společného zástupce, případně tak může na návrh učinit soud.⁷² V případě, kdy jsou adresátem manželé, se má za doručenu zásilka, kterou převzal alespoň jeden z manželů a svého manžela o jejím obsahu informoval.⁷³

Výpovědní doba začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce poté, co byla výpověď doručena adresátovi a její délka je určena na základě konkrétní

⁶⁵§ 561 odst. 1 NOZ.

⁶⁶Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 11. 2008, sp. zn. 26 Cdo 238/2008.

⁶⁷BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-12]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

⁶⁸Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 03. 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004.

⁶⁹BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-12]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

⁷⁰Tamtéž.

⁷¹Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 05. 2001, sp. zn. 22 Cdo 3005/1999.

⁷²§ 1868 odst. 1 NOZ.

⁷³Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 05. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1469/2004.

nastalé situace.⁷⁴ Existují případy, které budou dále v práci rozebrány, kdy se nájem bytu vypovídá bez běhu výpovědní doby.⁷⁵

2.3 Výpověď pronajímatele

Jak je uvedeno výše, oprávněný podat výpověď z nájmu bytu je jak nájemce, tak pronajímatel. Podle současné úpravy již nemůže nastat situace, kdy by pronajímatel musel žádat soud o přivolení k výpovědi, a její podání tak závisí pouze na jeho vůli. V souvislosti s tím je ovšem potřebné zdůraznit, že pronajímatel může výpověď z nájmu bytu podat pouze na základě zákonných důvodů. Důvodem tohoto pravidla je již zmíněná ochrana slabší smluvní strany, kterou je nájemce.⁷⁶ Smluvní strany nájemního vztahu si tak nemohou ujednat výpovědní důvody nad rámec NOZ.⁷⁷ Z pohledu některých autorů je ovšem možné ujednat si výpovědní důvody nad rámec stanoveným zákonem, přičemž takovým sjednáním mezi stranami nesmí dojít ke zkrácení práv nájemce podle ustanovení § 2235 odst. 1 NOZ.^{78,79}

Obecně lze podání výpovědi pronajímatelem rozdělit na dvě situace, a to na vypovězení nájmu s výpovědní dobou podle ustanovení § 2288 NOZ a vypovězení nájmu kdy nedochází k běhu výpovědní doby podle ustanovení § 2291 NOZ. Podle důvodové zprávy k NOZ dopadá vypovězení nájmu bytu bez výpovědní doby pouze na závažné případy. Je vhodné připomenout, že podle předešlé úpravy pronajímatel neměl za žádné situace možnost nájem vypovědět bez výpovědní doby.⁸⁰

Obsah výpovědi podávané pronajímatelem musí pro její účinnost tvořit vymezení výpovědního důvodu dle zákonné úpravy a poučení nájemce o jeho právech souvisejících s výpovědí nájmu bytu. U výpovědního důvodu nepostačuje pouhé odkázání na příslušné zákonné ustanovení, ve kterém je tento výpovědní důvod upraven. Je totiž třeba skutkově vymežit konkrétní okolnosti, které použití určitého konkrétního výpovědního důvodu odůvodňují. Například je tedy nutné

⁷⁴§ 2286 odst. 1 NOZ.

⁷⁵§ 2291 NOZ.

⁷⁶RABAN, Přemysl. *Občanské právo hmotné: relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm, 2013, str. 194.

⁷⁷SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 134.

⁷⁸PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017, str. 2304. Beckova edice komentované zákony.

⁷⁹BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-23]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

⁸⁰Tamtéž.

jednoznačně určit, v čem pronajímatel spatřuje hrubé porušení povinnosti vyplývající nájemci z nájmu bytu.⁸¹ Důvodem povinnosti skutkového vymezení okolností, pro které je výpověď podávána, je zejména informování nájemce. Tyto informace mu mohou sloužit k tomu, aby se rozhodnul, zdali a jak se chce proti podané výpovědi bránit.⁸²

Pokud ve výpovědi chybí uvedení výpovědního důvodu, dochází k nicotnosti takového právního jednání podle ustanovení § 553 odst. 1 NOZ. Absence poučení nájemce vyvolává absolutní neplatnost výpovědi, a to podle ustanovení § 588 NOZ.⁸³

P. Bezouška (2018) uvádí, že pokud k podání výpovědi dochází na základě výpovědního důvodu ujednaného stranami, záleží na tom, zdali mezi stranami došlo v rámci nájemní smlouvy také k zakotvení povinnosti uvádět odůvodnění výpovědi v jejím písemném vyhotovení. Pokud mezi nimi nebyla ujednána povinnost výpovědní důvod uvádět, tak ho strana nájem vypovídající uvádět nemusí.⁸⁴

Zákon výslovně zakotvuje, že pronajímatel nemusí výpovědní důvod uvádět v situaci upravené ustanovením § 2283 odst. 1 NOZ, kdy nájemce zemřel a práva a povinnosti vyplývající z nájmu nepřešla na žádné další osoby.

2.3.1 Poučovací povinnost pronajímatele

Na všechny případy, kdy nájem bytu vypovídá pronajímatel, se vztahuje poučovací povinnost pronajímatele vůči nájemci zakotvená v ustanovení § 2286 odst. 1 NOZ. Jejím obsahem je informování nájemce o jeho možnostech reakce na podanou výpověď. Nájemce je totiž oprávněn reagovat na výpověď námitkami vůči pronajímateli a dále má možnost se obrátit na soud, a to pokud se domnívá, že jednání pronajímatele ve formě výpovědi bylo neoprávněné. Nesplnění této povinnosti zakládá neplatnost výpovědi.⁸⁵ Poučovací povinnost je ustanovením ochranným vůči nájemci jakožto slabší smluvní straně.⁸⁶

⁸¹BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-23]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

⁸²BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 128. Praktik (Leges).

⁸³BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-23]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

⁸⁴Tamtéž.

⁸⁵KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Praha: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře, str. 327.

⁸⁶Tamtéž.

Zajímavostí je, že v NOZ není právo nájemce podávat námitky proti výpovědi podané pronajímatelem upraveno. Na základě této skutečnosti tak v praxi vzniká situace, kdy je nájemce poučován o právu, které ale podle zákona nemá. Někteří autoři mají dokonce za to, že ze strany pronajímatele dojde k naplnění jeho poučovací povinnosti, pokud nájemce poučí o tom, že právo na námitky nemá. V souvislosti s tím dále uvádí, že absence poučení nemůže založit neplatnost výpovědi.⁸⁷

Výše bylo pojednáno o obecných náležitostech výpovědi podávané pronajímatelem. Dále jsou rozebrány možnosti vypovězení nájmu bytu ze strany pronajímatele.

2.3.2 Výpověď nájmu s výpovědní dobou pronajímatelem

Výpovědní důvody, pro které může pronajímatel nájemci vypovědět nájem bytu a v rámci kterých dochází k běhu výpovědní doby jsou upraveny v ustanovení § 2288 NOZ, přičemž v prvním odstavci jsou upraveny případy, v rámci kterých může pronajímatel vypovědět nájem ujednaný na dobu určitou i na dobu neurčitou. V druhém odstavci předmětného ustanovení jsou zakotvena pravidla pro vypovězení nájmu ujednaného na dobu neurčitou.

Obecně má ze zákona výpovědní doba délku tří měsíců a začíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje poté, co se písemná výpověď dostala do sféry dispozice adresáta, tedy nájemce. Ze zákona není možné, aby si smluvní strany ujednaly odlišnou délku výpovědní doby, což je dáno ochranou nájemce jakožto slabší smluvní strany, přičemž toto pravidlo je zakotveno v ustanovení § 2235 odst. 1 NOZ, podle kterého se nepřihlíží k jednání, kterým by docházelo ke zkrácení práv nájemce, která jsou mu zákonem stanovena.⁸⁸ Pokud by mezi stranami došlo k ujednání výpovědní doby delšího trvání, nejednalo by se o zkrácení práv nájemce a takové jednání by tedy bylo zřejmě v souladu se zákonem.⁸⁹

⁸⁷SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 137.

⁸⁸Tamtéž, str. 140.

⁸⁹Tamtéž.

2.3.2.1 Výpověď nájmu na dobu určitou

Pronajímatel má možnost vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou na základě ustanovení § 2288 odst. 1 NOZ. Podle tohoto ustanovení lze zároveň vypovědět i nájem na dobu neurčitou. Možnostem výpovědi nájmu na dobu neurčitou pronajímatelem se věnuje samostatná kapitola práce.

Výpovědní důvody jsou v rámci tohoto ustanovení vymezeny demonstrativně, neboť je možné nájem vypovědět podle písmene d) tohoto ustanovení, a to pro obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu. Od předešlé právní úpravy tedy došlo k posunu, neboť podle OZ byly výpovědní důvody, pro které mohl pronajímatel podat výpověď, stanoveny taxativně.⁹⁰

2.3.2.1.1 Hrubé porušení povinnosti nájemcem

Prvním z výpovědních důvodů, pro který je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou, představuje hrubé porušení povinností, které nájemci vyplývají z nájmu bytu. K oprávněnému použití tohoto výpovědního důvodu je tak třeba existence určité povinnosti související s nájmem bytu, která náleží nájemci.⁹¹

Podle důvodové zprávy k ustanovením § 2272 a § 2273 NOZ rozlišujeme závažné, zvláště závažné a hrubé porušení povinnosti nájemcem, přičemž platí, že při opakujícím se závažném porušování povinností se nájemce dopouští právě hrubého porušování povinností, které mu z nájmu bytu vyplývají. Pokud nájemce své povinnosti porušuje zvláště závažným způsobem, může pronajímatel podle ustanovení § 2291 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby. Při menší intenzitě porušování má pronajímatel právo nájem vypovědět, avšak s tříměsíční výpovědní dobou. Podle zákona platí, že závažným porušením povinností je neoznámení absence nájemce v pronajatém bytě po dobu dvou měsíců a více, či neoznámení skutečnosti, že v předmětném bytě začalo bydlet více osob, než na kolika se nájemce s pronajímatelem dohodl.⁹²

V ustanovení § 2276 NOZ je přímo stanoveno, že hrubým porušením povinností nájemce je situace, kdy nájemce poskytne byt či jeho část k bydlení

⁹⁰BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-24]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

⁹¹TINTĚRA, Tomáš, Petr PODRAZIL a Pavel PĚTR. *Základy závazkového práva 2 díl*. Praha: Leges, 2017, str. 104.

⁹²BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-24]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

do podnájmu další osobě, a to pokud v bytě trvale nebydlí a k poskytnutí bytu nedostal souhlas pronajímatele. Jedná se o jediné ustanovení v NOZ, které jasně vymezuje, že uvedeným jednáním se nájemce dopouští hrubého porušování svých povinností.

Strany nájemního vztahu si mohou ujednat, jaké chování nájemce bude považováno za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu.⁹³ Takové ujednání však nesmí zkracovat nájemcova práva, která jsou mu vymezena zákonem.

Další případy hrubého porušování povinností jsou dovozovány právní teorií a soudní praxí, přičemž platí, že je vždy nutné řádně posuzovat všechny okolnosti konkrétní nastalé situace. Vždy by tak mělo být z důkazů jednoznačně jasné, zdali k určitému jednání došlo a zdali bylo jednání hrubým porušením povinností ze strany nájemce.⁹⁴ Takovým porušováním může tedy být například neprovádění běžné údržby bytu nájemcem dle ustanovení § 2257 odst. 2 NOZ či nehrazení plateb souvisejících s nájmem, zejména nájemného, a to po dobu maximálně tří měsíců.⁹⁵

Nájemce jakožto smluvní strana nájemní smlouvy je odpovědný nejen za své chování a za chování osob, které s ním pronajímaný byt sdílí, ale také za chování těch, kteří za ním chodí do bytu například v rámci návštěv. Důvodem k podání výpovědi tak nemusí být pouze chování nájemce, ale také chování osob uvedených výše, přičemž tyto osoby se mohou dopouštět hrubého porušování povinností například rušením klidu v domě.⁹⁶

Prokázat skutečnost, že došlo k hrubému porušení povinností nájemcem, je povinností pronajímatele. Není při tom rozhodující, zdali nežádoucí jednání nájemce stále trvá. Podání výpovědi je tak možné i v situaci, kdy už nedochází k hrubému porušování povinností souvisejících s nájmem bytu.⁹⁷

⁹³BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-24]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

⁹⁴Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 07. 03. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2751/2004.

⁹⁵BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-24]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

⁹⁶BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 134. Praktik (Leges).

⁹⁷SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 149.

2.3.2.1.2 Odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin

Dalším výpovědním důvodem je situace podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. b) NOZ, kdy nájemce spáchá úmyslný trestný čin a je za něj soudem odsouzen, přičemž tento čin musí být spáchán vůči pronajímateli nebo osobě, která je členem domácnosti pronajímatele, případně vůči jinému obyvateli domu, ve kterém se nachází pronajímaný byt. Do tohoto výpovědního důvodu je také zahrnuta situace, kdy předmětný úmyslný trestný čin, pro který byl nájemce odsouzen, byl spáchán na cizím majetku nacházejícím se v domě, ve kterém je nájemcův pronajatý byt. Jedná se o výpovědní důvod, který předešlá právní úprava v OZ nijak neupravovala.

Pro naplnění skutkové podstaty tohoto výpovědního důvodu nepostačuje, aby byl nájemcem spáchán trestný čin, ale musí nutně dojít k jeho pravomocnému odsouzení za takový čin.⁹⁸ Pokud na základě podání opravného prostředku nájemce dosáhne zrušení odsuzujícího rozsudku, nemá taková skutečnost dopad na možnost podání výpovědi pronajímatelem podle tohoto výpovědního důvodu.⁹⁹ Skutečnost, že nájemce musí být za tento trestný čin pravomocně odsouzen zakládá situaci, kdy mu pronajímatel může podat výpověď až po poměrně dlouhé době po spáchání úmyslného trestného činu.¹⁰⁰

Tento výpovědní důvod nelze aplikovat na případy, kdy nájemce spáchá trestný čin nedbalostní. Pokud tedy například dojde ke sražení pronajímatele automobilem, který řídil nájemník nevěnující pozornost situaci na pozemní komunikaci, nemůže pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu podle tohoto ustanovení.¹⁰¹ V rámci nastíněného případu by zřejmě bylo možné z pozice pronajímatele aplikovat výpovědní důvod podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) NOZ, který umožňuje podání výpovědi pro jiný závažný důvod.

Úmyslným trestným činem na základě zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník (dále jen jako „TZ“), je například vražda podle ustanovení § 140 TZ či krádež podle ustanovení § 205 TZ.

⁹⁸PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017, str. 2304. Beckova edice komentované zákony.

⁹⁹BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-24]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹⁰⁰TINTĚRA, Tomáš, Petr PODRAZIL a Pavel PĚTR. *Základy závazkového práva 2 díl*. Praha: Leges, 2017, str. 105.

¹⁰¹Tamtéž.

Významem tohoto výpovědního důvodu je ochrana života a zdraví osob a také ochrana cizího majetku. Chránění těchto objektů, které mají nějakou souvislost s domem, ve kterém má nájemce pronajatý byt, je žádoucí pro vytváření příznivých podmínek pro uspokojování bytové potřeby osob daný dům obývajících.¹⁰²

2.3.2.1.3 Vykližení bytu z důvodu veřejného zájmu

Třetí výpovědní důvod, kdy pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou či neurčitou a s výpovědní dobou trvající tři měsíce, je možný uplatnit za situace, kdy musí dojít k vyklizení pronajímaného bytu, a to na základě veřejného zájmu, pro který je s předmětným bytem nutné zacházet způsobem, který naprosto vylučuje jeho užívání spočívající v naplňování bytové potřeby nájemcem podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. c) NOZ. Jedná se tedy o výpovědní důvod, který je užíván pro účely veřejného zájmu, a nikoliv pro účely, které na základě vlastní vůle zamýšlí pronajímatel.¹⁰³

Existence veřejného zájmu na vyklizení bytu je stanovena autoritativním rozhodnutím orgánu veřejné moci, kterým je nejčastěji stavební úřad nařizující odstranění stavby, v rámci které se nachází pronajímaný byt.¹⁰⁴ Nemusí se ovšem vždy jednat pouze o případy, kdy dochází k nařízení odstranění stavby. Rozhodnutí orgánu veřejné moci může například stanovit, že byty v budově již nadále nebude možné užívat pro účely bydlení z důvodů zdravotních.¹⁰⁵

2.3.2.1.4 Jiný závažný důvod

Tento výpovědní důvod umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bytu, pokud pro vypovězení existuje důvod, který je svou závažností podobný ostatním důvodům uvedeným v ustanovení § 2288 odst. 1 NOZ. Díky tomuto ustanovení je tedy možné nájem bytu vypovědět i z důvodů jiných, než které explicitně uvádí zákon.

¹⁰²KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Praha: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře, str. 333.

¹⁰³BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 134. Praktik (Leges).

¹⁰⁴BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-24]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹⁰⁵SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 152.

Zákon výslovně uvádí, že tento důvod musí být *obdobně závažný* jako jsou zbylé důvody obsažené v předmětném ustanovení. Tato obdobnost není definována, ale rozumíme, že takový důvod musí být svou povahou podobně závažný.¹⁰⁶ Pod tento výpovědní důvod lze zařadit i situace, kdy se nájemce dopustí porušení jiných povinností než těch, které mu vyplývají z nájmu bytu.¹⁰⁷ To vyplývá i z faktu, že v rámci situací, kdy nájemce hrubě porušuje své povinnosti vznikající z nájmu bytu, bude aplikován výpovědní důvod podle písmene a) tohoto ustanovení. To, jaké situace je možné pod tento pojem podřadit tak záleží zejména na soudní praxi, neboť je to právě soud, který v konkrétní situaci posuzuje, zda je určitý důvod způsobilý vytvářet podmínky pro podání výpovědi dle tohoto ustanovení. Pronajímatel tak může nájem vypovědět například v situaci, kdy musí v bytě provést nutné úpravy, přičemž tato činnost neumožňuje, aby nájemce dál byt obýval.¹⁰⁸

Jelikož je nájemce slabší smluvní stranou, je nutné k tomuto ustanovení přistupovat restriktivně.¹⁰⁹

Výše jsou popsány výpovědní důvody, pro které může pronajímatel vypovědět nájem bytu, a to ať už byl uzavřený na dobu určitou či neurčitou. Platí, že pokud je nějaký z uvedených důvodů pronajímatelem aplikován v rámci výpovědi, následuje běh tříměsíční výpovědní doby. Dále budou vysvětleny výpovědní důvody, v rámci kterých může pronajímatel vypovědět pouze takový nájem, který byl podle nájemní smlouvy uzavřen na dobu neurčitou.

2.3.2.2 Výpověď nájmu na dobu neurčitou

Nájem sjednaný na dobu neurčitou lze z pozice pronajímatele ukončit výpovědí založenou na některém z výše uvedených výpovědních důvodů podle ustanovení § 2288 odst. 1 NOZ. Mimo to jsou v ustanovení § 2288 odst. 2 NOZ taxativně vymezeny další výpovědní důvody, kterými lze ukončit pouze nájem bytu uzavřený na dobu neurčitou. Výpovědní doba však zůstává stejná, a to v délce tří

¹⁰⁶KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Praha: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře, str. 327.

¹⁰⁷PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017, str. 2304. Beckova edice komentované zákony.

¹⁰⁸BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 134. Praktik (Leges).

¹⁰⁹Tamtéž.

měsíců. Důvody k výpovědi nájmu podle tohoto ustanovení jsou v praxi těmi nejpoužívanějšími.¹¹⁰

V ustanovení § 2204 odst. 2 NOZ je stanoveno, že pokud byl nájem bytu mezi smluvními stranami uzavřen na dobu delší než padesát let, dojde k aplikaci vyvratitelné domněnky, podle které došlo v takovém případě k uzavření nájmu na dobu neurčitou. Po uplynutí doby padesáti let tak pronajímatel může podat výpověď založenou na některém z výpovědních důvodů, kterými lze vypovědět nájem na dobu neurčitou.¹¹¹

Tyto důvody pro podání výpovědi nejsou sankčním následkem nežádoucího chování nájemníka, jako je tomu u výpovědních důvodů v prvním odstavci tohoto ustanovení. Naopak se jedná o důvody, které vychází z vůle pronajímatele, a které mu umožňují s jeho majetkem nakládat, navzdory tomu, že je takový majetek předmětem nájmu.^{112,113} Pronajímatelovo vlastnické právo k nemovitosti má povahu absolutního majetkového práva působícího *erga omnes* a v porovnání s právem nájmu, které přísluší nájemci, a které je právem relativním působícím pouze *inter partes*, je svou povahou významnější a je mu tak v rámci tohoto ustanovení dána přednost.¹¹⁴ Důsledkem toho se nájemce ocitá v poměrně nevýhodné pozici, neboť skutkové podstaty, které tvoří obsah těchto výpovědních důvodů, nejsou nijak mimořádné a mohou nastat kdykoliv. Ke zmírnění této skutečnosti jsou zákonem zavedeny povinnosti pronajímatele vůči nájemci, které vznikají v případech, kdy pronajímatel nevyužije uvolněný byt pro účel, pro který nájem vypověděl.

2.3.2.2.1 Užití bytu pronajímatelem; rozvod manželství

Prvním z výše uvedených důvodů, pro který je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět, je situace, kdy se pronajímatel rozvádí se svým manželem, případně pokud už je rozveden. Výpověď tak může nájemci podat, pokud on či jeho manžel opouští dosavadní rodinnou domácnost. Musí ovšem být schopen

¹¹⁰ELIÁŠ, Karel. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, 2013, str. 248.

¹¹¹BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-25]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹¹²PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017, str. 2304. Beckova edice komentované zákony.

¹¹³RABAN, Přemysl. *Občanské právo hmotné: relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm, 2013, str. 196.

¹¹⁴SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 153.

prokazatelně doložit fakt, že návrh na rozvedení manželství byl již skutečně podán k soudu nebo že manželství již bylo rozvedeno.¹¹⁵

Do ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a) NOZ však spadá i situace, kdy sám pronajímatel chce být začít užívat pro naplnění své bytové potřeby. Tento fakt byl potvrzen rozsudkem Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 26 Cdo 1454/2016, který ve svém rozhodnutí dále uvedl, že v takovém případě nemusí pronajímatel ničeho dokládat, neboť za situace, kdy chce obsazený byt sám užívat, je výpovědní důvod podle výše uvedeného ustanovení bez dalšího naplněn. V rámci tohoto případu bylo Krajským soudem v Hradci Králové zdůrazněno, že: „může-li pronajímatel bez dalšího vypovědět nájem bytu na dobu neurčitou též k zajištění bytové potřeby svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni [§ 2288 odst. 2 písm. b) o. z.], tím spíše je oprávněn – rovněž bez dalších podmínek – jej vypovědět, chce-li byt využít k uspokojení vlastní potřeby bydlení“.¹¹⁶ Tímto je tak pronajímateli umožněno vykonávat své vlastnické právo k předmětné nemovitosti podle vlastní vůle, avšak pouze za podmínky, že nájem bytu s nájemcem ujednal na dobu neurčitou. Není přitom rozhodující, zdali je pronajímatelova potřeba byt užívat vysoká či nikoliv, ani to, po jakou dobu chce v daném bytě bydlet. Soudy odkazují na judikaturu k předešlé právní úpravě, podle které pronajímateli toto právo na podání výpovědi za účelem vlastního užívání bytu svědčilo. Výpovědní důvod podle ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a) NOZ je tak naplněn i v situaci, kdy pronajímatel jednoduše chce bydlet v bytě, který je předmětem nájemní smlouvy.¹¹⁷

2.3.2.2.2 Užití bytu příbuznými pronajímatele

Pronajímatel je dále oprávněn podle ustanovení § 2288 odst. 2 písm. b) NOZ nájem bytu vypovědět v případech, kdy tento byt potřebuje uvolnit za účelem jeho využití příbuznými pronajímatele. Těmito osobami mohou být příbuzní pronajímatele a příbuzní jeho manžela, a to pouze ti v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni. Podle příslušných ustanovení NOZ se jedná o jejich rodiče, prarodiče, děti, vnoučata a sourozence.¹¹⁸

¹¹⁵Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016.

¹¹⁶Tamtéž.

¹¹⁷Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 03. 2021, sp. zn. 26 Cdo 3670/2020.

¹¹⁸§ 772 odst. 1, § 772 odst. 2, § 773 NOZ.

Obdobně jako v případě výpovědního důvodu popsaného v předchozí kapitole, kde je důvodem vůle pronajímatele užívat byt pro vlastní potřebu, zde obdobně není potřeba zkoumat míru jejich potřeby předmětný byt užívat.¹¹⁹

Aby výpověď vyvolávala žádoucí následky, má pronajímatel povinnost jasně vymezit, jakým osobám konkrétně má v úmyslu byt poskytnout k užívání.¹²⁰ Ideálně by tak měl v rámci výpovědi uvést celé jméno této osoby a vymezit jejich příbuzenský vztah.¹²¹

2.3.2.2.3 Sankce za nevyužití bytu pronajímatelem

Ustanovení § 2288 odst. 2 NOZ umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bytu uzavřený na dobu neurčitou za situací, které nevznikly jako následek nežádoucího chování nájemce. Na základě tohoto ustanovení je tak pronajímatel oprávněn podat výpověď, pokud chce pronajatý byt využít pro vlastní potřebu, potřebu svého manžela či jejich příbuzných. Zákon ovšem upravuje situaci, kdy pronajímatel nájem bytu podle výše uvedeného ustanovení sice vypoví, ale následně z jeho strany, či ze strany jeho příbuzných, nedojde k zamýšlenému využití bytu.¹²² Byt tak pronajímatel následně využije pro jiný důvod, například uzavře nájemní smlouvu s třetí osobou.

Cílem úpravy je snaha zamezit zneužívání tohoto ustanovení pronajímateli, čímž je poskytována ochrana nájemcům. Předmětné ustanovení tak má sankční charakter, neboť k jeho využití dojde za situace, kdy pronajímatel zneužívá výpovědního důvodu pro vlastní zamýšlené účely. V praxi ovšem není tato sankce příliš využívána.¹²³

Pronajímateli tak vzniká povinnost nájemci nahradit škodu, tedy povinnost relutární nebo mu byt opětovně pronajmout, tedy povinnost naturální, za situace, kdy byt nevyužil pro účel, pro který nájem vypověděl, a to po uplynutí jednoho měsíce od momentu, kdy došlo k vyklizení tohoto bytu nájemcem.¹²⁴

¹¹⁹BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 138. Praktik (Leges).

¹²⁰PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017, str. 2304. Beckova edice komentované zákony.

¹²¹BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-25]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹²²§ 2289 NOZ.

¹²³BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 138. Praktik (Leges).

¹²⁴RABAN, Přemysl. *Občanské právo hmotné: relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm, 2013, str. 196.

Škoda, která nájemci v souvislosti se zánikem nájmu bytu vznikla, může mít například formu nákladů, které nájemce vynaložil na stěhování, ale může ji také představovat částka ve výši rozdílu mezi původním nájemným a nájemným, které nájemce hradí v novém bytě, do kterého se nastěhoval.¹²⁵ Za škodu jsou také považovány náklady, které nájemci nově vznikly tím, že musí dojíždět do práce delší vzdálenost, a dále náklady, které účelně využil na nezbytnou úpravu nového bytu.¹²⁶

Opětovným pronajmutím bytu se rozumí uzavření nové nájemní smlouvy mezi nájemcem a pronajímatelem, jejímž předmětem je dříve pronajatý byt, přičemž podmínky z ní vyplývající musí být totožné s těmi, které byly ujednány ve smlouvě předchozí, která byla pronajímatelem vypovězena.¹²⁷

Své právo na náhradu škody či na opětovné pronajmutí bytu může nájemce vůči pronajímateli uplatnit až po uplynutí výpovědní doby, která je ze zákona tříměsíční, a dále po uplynutí jednoho měsíce od momentu, kdy byt vyklidil. Výpovědní doba se na tyto případy vztahuje vždy, neboť sankční ustanovení § 2289 NOZ dopadá pouze na výpovědní důvody podle ustanovení § 2288 odst. 2 NOZ, v rámci kterých vždy dochází ke vzniku tříměsíční výpovědní doby.

Může ovšem dojít k situaci, kdy nebude v možnostech pronajímatele byt využít pro účel, pro který nájemci nájem bytu vypověděl. To může například nastat úmrtím příbuzné osoby pronajímatele, které chtěl byt pronajmout. V takovém případě by ze strany nájemce nebylo možné požadovat náhradu škody, neboť ze strany pronajímatele nedošlo k záměrnému zneužití tohoto ustanovení. Mohl by ale po pronajímateli požadovat opětovné uzavření nájemní smlouvy.¹²⁸

Ustanovení § 2289 NOZ upravuje i situaci, kdy pronajímatel po vystěhování nájemce z bytu začne v tomto bytě provádět úpravy, které chce provést za účelem dalšího využití bytu. Pokud tyto úpravy zahájí nejdéle do dvou týdnů, tak nedojde k běhu výše uvedené měsíční lhůty. Jak již bylo vysvětleno, pronajímatel musí

¹²⁵BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-26]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹²⁶BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 139. Praktik (Leges).

¹²⁷PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017, str. 2305. Beckova edice komentované zákony.

¹²⁸BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 140. Praktik (Leges).

s bytem naložit tak, aby to odpovídalo důvodu, pro který nájem vypověděl. Učinit tak musí ve lhůtě jednoho měsíce, neboť pokud tak neučiní, vzniká nájemci právo po něm požadovat náhradu škody či opětovné uzavření nájemní smlouvy. Když však pronajímatel do dvou týdnů po vystěhování úpravy bytu zahájí, uvedená měsíční lhůta neběží.¹²⁹

Výše byly popsány výpovědní důvody, pro které je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět, přičemž po doručení výpovědi adresátovi dochází k běhu tříměsíční výpovědní doby. V dalších kapitolách budou vysvětleny situace, v rámci kterých může podáním výpovědi dojít k zániku nájmu bytu, a to bez běhu výpovědní doby.

2.3.3 Výpověď nájmu bez výpovědní doby pronajímatelem

Vypovězení nájmu bytu pronajímatelem, kdy nedochází k běhu výpovědní lhůty, je upraveno v ustanovení § 2291 NOZ. V rámci tohoto ustanovení jsou popsány výpovědní důvody, pro které je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět, a to s okamžitými účinky.

Důvodová zpráva k NOZ výslovně uvádí, že se jedná o výpověď sankčního charakteru, která představuje reakci na závažné nežádoucí jednání nájemce.

Poté, co dojde k doručení výpovědi nájemci, vzniká nájemci povinnost byt vyklidit a bez zbytečného odkladu ho pronajímateli odevzdat, přičemž učinit tak může nejpozději do měsíce po skončení nájmu. Dochází tak k situaci, kdy nájemce byt užívá poté, co nájemní smlouva k tomuto bytu byla povězena. Nájemce je tedy oprávněn měsíc v bytě bydlet na základě práva na bydlení, čemuž odpovídá pronajímatelovo právo na nájemné, které také vychází z práva na bydlení.¹³⁰

2.3.3.1 Porušení povinnosti zvláště závažným způsobem

Ze zákona vyplývá, že pronajímatel má právo na podání výpovědi podle tohoto ustanovení v případech, kdy ze strany nájemce dojde k porušení jeho povinnosti, a to zvláště závažným způsobem. Kdy dochází k takovému porušení zákon demonstrativně vymezuje. Pokud k takovému jednání ze strany nájemce dochází, není ovšem pronajímatel povinen nájem vypovědět podle

¹²⁹BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání.* Praha: Leges, 2022, str. 140. Praktik (Leges).

¹³⁰SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 155-156.

ustanovení § 2291 NOZ, je oprávněn si zvolit jako výpovědní důvod ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) NOZ, a výpověď nájemci podat na jeho základě, a to s tříměsíční výpovědní dobou, přičemž před jejím podáním není povinen vůči nájemci činit výzvu, jako je tomu u výpovědi podle ustanovení § 2291 NOZ.¹³¹

Nájemce se zvláště závažného porušení povinnosti dopouští tím, když pronajímateli nehradí nájemné a další platby spojené s užíváním bytu, a to po dobu trvající alespoň tři měsíce. Platí, že takto vzniklý dluh musí dosahovat nejméně výše trojnásobku měsíční výše nájemného a dalších plateb.¹³² Pro využití tohoto výpovědního důvodu není nutné, aby byl nájemce v prodlení s úhradou plateb souvisejících s nájmem bytu za bezprostředně po sobě následující měsíce.¹³³ Skutečnost, že zákon stanovuje podmínku výše dluhu za dobu alespoň tří měsíců je třeba chápat tak, že se má jednat o částku, která svou výší odpovídá výši plateb souvisejících s nájmem, které je nájemce povinen hradit, a to za dobu tří měsíců.¹³⁴

Dále je zákonem v předmětném ustanovení § 2291 odst. 2 NOZ určeno, že zvláště závažným porušováním povinnosti nájemcem je situace, kdy byt nenapravitelným způsobem poškozuje či jiným způsobem zapříčiňuje závažné škody nebo obtíže, a to na úkor osob, které v domě, ve kterém je umístěn nájemcem pronajatý byt, bydlí. Pronajímateli tak svědčí právo na výpověď bez výpovědní doby i za situací, kdy nájemce poškozuje majetek třetích osob.

Pokud nájemce byt užívá jiným způsobem nebo k jinému účelu, než který byl mezi ním a pronajímatelem ujednán, taktéž se jedná o zvláště závažné porušování povinností z jeho strany. Platí, že účelem nájmu bytu je uspokojování bytové potřeby nájemce. Pokud tedy nájemce byt využívá například pouze pro výkon své podnikatelské činnosti, vzniká pronajímateli právo nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby.¹³⁵

Výpovědní důvod je naplněn i v případech, kdy se nájemce opakovaně dopouští nežádoucího jednání menší intenzity, kdy ovšem mnohost takových jednání zakládá zvláště závažné porušení jeho povinností, a to ačkoliv jednotlivá

¹³¹Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 1727/2018.

¹³²BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 141. Praktik (Leges).

¹³³ELIÁŠ, Karel. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, 2013, str. 247.

¹³⁴SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 162.

¹³⁵Tamtéž, str. 165.

porušení zvláště závažná nebyla. Příkladem takové situace může být opakované rušení nočního klidu.¹³⁶

2.3.3.2 Výzva pronajímatele

Předtím, než pronajímatel nájem bytu dle ustanovení § 2291 NOZ vypoví, tak je povinen nájemce vyzvat k tomu, aby ustal s jeho nežádoucím chováním a aby napravil případný protiprávní stav, který svým jednáním vyvolal. Pokud pronajímatel k tomuto nájemce nevyzve před doručením výpovědi, tak se k výpovědi nepřihlíží. Právo podat výpověď podle tohoto ustanovení tak pronajímateli vznikne, pokud nájemce výzvy neuposlechne a se svým jednáním neustane nebo nenapraví jím způsobený protiprávní stav ve stanovené lhůtě.

Tato pronajímatelova výzva může být učiněna jak písemnou, tak i ústní formou. V obou případech by měla obsahovat lhůtu, v rámci které má nájemce možnost ustát ve svém nežádoucím jednání nebo napravit protiprávní stav, přičemž tato lhůta by měla být přiměřená k okolnostem daného případu. Pokud podle okolností případu není možné, aby ze strany nájemce došlo ke sjednání nápravy, měla by mu být výpověď podána podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) NOZ, neboť ustanovení § 2291 NOZ se vztahuje na situace, kdy je možné nežádoucí chování nájemce či jeho následky napravit.¹³⁷

Dále by ve výpovědi mělo být popsáno, v čem pronajímatel spatřuje zvláště závažné porušení povinnosti nájemce a na základě kterého výpovědního důvodu nájemci výpověď podává.¹³⁸

Výzvou k odstranění protiprávního stavu může být například taková výzva, kterou pronajímatel žádá nájemce o nahrazení škody, která vznikla v souvislosti s jeho jednáním.¹³⁹

Pokud nájemce výzvě vyhoví a upustí od porušování svých povinností zvláště závažným způsobem, nebo napravit protiprávní stav například uhrazením náhrady škody, pronajímateli právo podat výpověď na základě tohoto výpovědního důvodu nevzniká.

¹³⁶BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 141. Praktik (Leges).

¹³⁷Tamtéž, str. 144.

¹³⁸Tamtéž, str. 142.

¹³⁹BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-2-26]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

2.3.4 Přezkum výpovědi soudem

Výše jsou uvedeny výpovědní důvody, pro které pronajímatel může nájemci nájem bytu vypovědět. Možnosti podání výpovědi na základě některého z uvedených důvodů lze rozdělit podle toho, zdali dojde ke vzniku výpovědní doby, nebo zdali dojde k vypovězení nájmu bez běhu výpovědní doby. Dále bylo uvedeno, že je povinností pronajímatele nájemce v rámci výpovědi poučit o jeho právu proti podané výpovědi vznést námitky a o jeho právu obrátit se na soud se žádostí o její přezkum. Tato kapitola blíže vysvětlí právě soudní přezkum výpovědi.

Tato uvedená možnost soudního přezkumu je zakotvena v ustanovení § 2290 NOZ. V praxi nájemce na základě uvedeného ustanovení soudu předkládá žalobu na určení neoprávněnosti výpovědi pronajímatele, přičemž se jedná o specifickou formu žaloby určovací.¹⁴⁰ V důvodové zprávě k NOZ je stanoveno, že toto ustanovení pomáhá vyvážit vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, který je slabší smluvní stranou. Díky tomuto jeho oprávnění má tak možnost obrany před jednáním pronajímatele, přičemž musí aktivně dbát na ochranu svých práv na základě principu *vigilantibus iura scripta sunt*.¹⁴¹ Bránit se tímto způsobem nájemci svědčí jak proti výpovědi s výpovědní dobou, tak proti výpovědi, kdy k běhu výpovědní doby nedochází.¹⁴²

Pro nájemce představuje podání návrhu podle tohoto ustanovení jedinou možnost soudního posouzení naplnění výpovědního důvodu. Pokud se tedy domnívá, že důvod, který pronajímatel ve výpovědi uvádí, nebyl důvodem, pro který je možné podat výpověď, nebo například ze strany nájemce nedošlo k jednání, pro které pronajímatel nájem vypovídá, představuje jeho jedinou možnost obrany právě podání žaloby k soudu podle ustanovení § 2290 NOZ.¹⁴³

Prekluzivní lhůta k podání této žaloby nájemcem je dvouměsíční a začne plynout ode dne, kdy nájemci výpověď došla.

Účelem přezkumu výpovědi soudem je posouzení, zdali skutečně došlo k naplnění výpovědního důvodu, pro který pronajímatel nájem bytu vypověděl.

¹⁴⁰TINTĚRA, Tomáš, Petr PODRAZIL a Pavel PETR. *Základy závazkového práva 2 díl*. Praha: Leges, 2017, str. 103.

¹⁴¹Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 2012. [online], [cit. 2023-2-26]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

¹⁴²BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 147. Praktik (Leges).

¹⁴³Tamtéž, str. 150.

Jedná se o přezkum v užším smyslu, neboť soud posuzuje pouze to, zdali skutečně došlo k okolnostem, které zakládaly použití daného výpovědního důvodu, a zdali opravdu došlo k naplnění určitého výpovědního důvodu.¹⁴⁴

Pokud soud dospěje k závěru, že k použití konkrétního výpovědního důvodu nebyl pronajímatel oprávněn, neboť takový důvod nebyl naplněn, rozhodne o neoprávněnosti takové výpovědi.¹⁴⁵

Někteří autoři ovšem soudní přezkum podle ustanovení § 2290 NOZ chápou v širším smyslu a uvádí, že jeho součástí je i posouzení, zdali nedošlo k neplatnosti či nicotnosti této výpovědi. Pokud by totiž byla neplatná nebo zdánlivá, jednalo by se taktéž o výpověď neoprávněnou.^{146,147}

Výše uvedený názor je v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu, který uvedl: „... je třeba přezkum oprávněnosti výpovědi podle tohoto ustanovení chápat v širším smyslu. Neoprávněná proto bude i neplatná či zdánlivá výpověď (bez ohledu na naplněnost výpovědního důvodu). Zjistí-li proto soud v řízení, že je výpověď z nějakého důvodu neplatná (absolutně, relativně) či zdánlivá, rovněž žalobě nájemce vyhoví, neboť ani taková výpověď nebyla dána „po právu“, tedy v souladu se zákonem.“¹⁴⁸ Většina autorů ovšem spíše souhlasí s názorem, podle kterého je dané ustanovení chápat v tom užším smyslu, tedy že by měl soud přezkoumávat pouze (ne)naplnění výpovědního důvodu pro podání výpovědi z nájmu bytu.¹⁴⁹

Výše v práci bylo popsáno podání výpovědi z nájmu bytu pronajímatelem, přičemž pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět pouze na základě zákonem stanovených výpovědních důvodů. Dále bude pojednáno o možnostech vypovězení nájmu bytu nájemcem, na kterého v tomto ohledu dopadá mnohem méně striktní právní úprava.

¹⁴⁴BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 45. Srovnávací komentář.

¹⁴⁵BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-3-4]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹⁴⁶BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 149. Praktik (Leges).

¹⁴⁷SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 172.

¹⁴⁸Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 05. 06. 2019, sp. zn. 26 Cdo 542/2019.

¹⁴⁹BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 43. Srovnávací komentář.

2.4 Výpověď nájemce

Jak již bylo výše uvedeno, nájemce představuje v rámci nájemního vztahu slabší smluvní stranu, které zákon přiznává vyšší míru ochrany. Dále je nutno podotknout, že je vázán méně přísnou právní úpravou, která mu umožňuje snazší vypovězení nájmu. Obecné obligatorní náležitosti výpovědi, které se vztahují i na výpověď podanou nájemcem, jsou uvedeny v kapitole 2.2 této práce.

V době účinnosti úpravy obsažené v OZ byl nájemce oprávněn nájem bytu vypovědět kdykoliv, a to bez ohledu na to, zdali byla nájemní smlouva s pronajímatelem uzavřena na dobu určitou či na dobu neurčitou. Dále ani nebyl vázán povinností uvádět důvod své výpovědi. Tyto možnosti nájemce byly účinností NOZ pozměněny.

2.4.1 Výpověď nájmu na dobu neurčitou

Za situace, kdy si smluvní strany nájemní smlouvu sjednaly na dobu neurčitou, je nájemce oprávněn nájem bytu vypovědět kdykoliv, a to bez uvedení důvodu výpovědi. V těchto případech dochází k aplikaci ustanovení § 2231 odst. 1 NOZ, které není obsaženo v rámci úpravy speciální pro nájem bytu a domu, neboť v rámci zvláštní úpravy není vypovězení nájmu uzavřeného na dobu neurčitou nájemcem nijak upraveno. I při použití tohoto ustanovení je ovšem zachována tříměsíční výpovědní doba, která vychází ze zvláštních ustanoveních NOZ o nájmu bytu a domu.¹⁵⁰

Nájemce ovšem může nájem vypovědět bez výpovědní doby na základě ustanovení § 2266 NOZ, a to za situace, kdy pronajímatel neodstranil poškození bytu, za které nájemce neodpovídá, za podmínky, že dané poškození či prodlení s nápravou bytu ze strany pronajímatele, představuje z jeho strany hrubé porušení povinností. Může se jednat například o stav, kdy se prostředí pronajatého bytu stane zdravotně závadným, a není možné, aby nájemce tento byl dále užíval pro uspokojování své potřeby bydlení.¹⁵¹

2.4.2 Výpověď nájmu na dobu určitou

Výpověď nájmu bytu ujednaného na dobu určitou nájemcem je v zákoně výslovně zakotvena v rámci ustanovení § 2287 NOZ. Strany si ovšem mohou

¹⁵⁰SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 129.

¹⁵¹Tamtéž, str. 130.

v nájemní smlouvě ujednat i další výpovědní důvody, pro které může nájemce nájem vypovědět, přičemž taková ujednání nesmějí zkracovat práva nájemce, která jsou mu zákonem přiznána.¹⁵²

2.4.2.1 Změna okolností

Jak je uvedeno výše, NOZ v ustanovení § 2287 vymezuje právo nájemce vypovědět nájem bytu na dobu určitou za situace, kdy došlo ke změně okolností, za kterých došlo k uzavření nájemní smlouvy mezi stranami, a to natolik, že by nebylo možné pronajímatelem po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu daného bytu pokračoval. Podle důvodové zprávy k NOZ se jedná například o případy, kdy nájemce začne vykonávat práci na místě, které je vzdálené od bytu, který je předmětem nájemní smlouvy, kdy by musel do práce obtížně dojíždět. Za takové situace by ze strany pronajímatele nebylo možné po nájemci požadovat, aby v nájmu předmětného bytu neustával.¹⁵³ Dalším příkladem je situace, kdy nájemce ztratí schopnost hradit nájemné, neboť se rozešel se svým partnerem, který mu na jeho úhradu přispíval.¹⁵⁴ Možnost vypovězení nájmu nájemcem pro neschopnost hrazení nájemného na základě tohoto ustanovení je projevem ochrany nájemce jakožto slabší smluvní strany.¹⁵⁵

Zákonem je určeno, že se musí jednat o změnu okolností, z kterých smluvní strany při uzavírání nájemní smlouvy vycházely. To znamená, že nájemce si například vybral předmětný byt na základě toho, že v blízkosti bytu se nacházelo jeho místo výkonu práce, přičemž následně u nájemce došlo ke změně místa výkonu práce.¹⁵⁶

Z textace ustanovení § 2287 NOZ není jednoznačné, zdali dojde k plynutí výpovědní doby či nikoliv. Ohledně výpovědní doby tak Expertní skupina Komise pro aplikaci civilní legislativy zaujala stanovisko č. 21, podle kterého činí

¹⁵²TINTĚRA, Tomáš, Petr PODRAZIL a Pavel PETR. *Základy závazkového práva 2 díl*. Praha: Leges, 2017, str. 104.

¹⁵³Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 2012. [online], [cit. 2023-2-26]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

¹⁵⁴BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-3-4]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹⁵⁵SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 131.

¹⁵⁶BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 131. Praktik (Leges).

výpovědní doba v těchto případech tři měsíce, tedy stejně jako u výpovědní podané pronajímatelem.¹⁵⁷

Výše byly vysvětleny možnosti skončení nájmu bytu z vůle nájemce. Ten má jakožto slabší smluvní strana nájemního vztahu snazší postup pro rozvázání nájemní smlouvy s pronajímatelem, což je zejména možné pozorovat v úpravě výpovědi nájmu na dobu neurčitou.

Dále se práce bude věnovat problematice odevzdání bytu nájemcem po skončení nájmu bytu.

2.5 Odevzdání bytu po skončení nájmu

Poté, co dojde ke skončení nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem, tedy ke skončení nájmu bytu, je nutné, aby nájemce pronajímateli odevzdal předmět nájmu, kterým je byt. Úprava tohoto odevzdání obsažená v NOZ je poměrně podrobná, a to zejména ve srovnání s předchozí úpravou obsaženou v OZ, který žádná pravidla pro odevzdání bytu po skončení nájmu neobsahoval.

Podle důvodové zprávy k NOZ je předání bytu po skončení nájmu obdobou předáním bytu pronajímatelem nájemci při vzniku nájemního vztahu. Základní pravidlo je vymezeno v ustanovení § 2292 NOZ, podle kterého má nájemce povinnost byt odevzdat v den skončení nájmu, přičemž odevzdání představuje situaci, kdy pronajímatel získá od nájemce klíče a je mu umožněno do bytu vstoupit a užívat jej. K odevzdání tak nedojde například tehdy, kdy pronajímatel obdrží klíče, ale byt není možné užívat, neboť ho nadále užívá nájemce.¹⁵⁸ Pokud ovšem pronajímatel od nájemce klíče obdrží a v bytě jsou stále umístěny věci nájemce, které ovšem nebrání tomu, aby pronajímatel byt užíval, jedná se taktéž o byt odevzdaný, přičemž s věcmi zanechanými v bytě musí pronajímatel naložit způsobem uvedeným v ustanovení § 2296 NOZ.¹⁵⁹

Jak je uvedeno výše, aby došlo k odevzdání bytu, je nutné, aby pronajímateli nic nebránilo jeho užívání. Pokud ovšem dojde k situaci, kdy je odevzdáván byt,

¹⁵⁷BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-3-4]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹⁵⁸BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 154. Praktik (Leges).

¹⁵⁹TRÁVNÍKOVÁ, Blanka. *Užití žaloby na vyklizení při skončení nájmu bytu dle nového občanského zákoníku | Právní prostor. Informační web nejen pro právníky* [online]. Copyright © 1999 [cit. 05.03.2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/uziti-zaloby-na-vyklizeni-pri-skonceni-najmu-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku>.

který pro jeho vady není možné užívat, tak není povinností pronajímatele takový byt převzít. Může tedy po nájemci požadovat, aby předmětné jím způsobené vady odstranil, s tím, že si byt převezme až po jejich odstranění.¹⁶⁰

Dnem skončení nájmu se rozumí den, který je posledním dnem trvání smluvního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem.¹⁶¹ Pokud dojde k situaci, kdy dojde ke skončení nájmu, avšak nájemce v tento den byt nepředá, tak nájemci vzniká vůči pronajímateli povinnost hradit mu částku ve výši nájemného, a to až do dne, kdy z jeho strany dojde k faktickému odevzdání bytu.¹⁶² Toto ustanovení je vůči pronajímateli spravedlivé, neboť ten nemá možnost volně disponovat se svým majetkem, ačkoliv již došlo ke skončení nájemního vztahu.¹⁶³ Mimo uvedeného práva na úhradu částky ve výši nájemného může pronajímatel žádat i o náhradu zejména majetkové, ale i nemajetkové újmy, neboť nemůže předmětný byt s ohledem na skutečnost, že mu nebyl nájemcem odevzdán, například pronajmout další osobě.¹⁶⁴

Podle ustanovení § 2292 NOZ k odevzdání bytu nájemcem dochází i tehdy, kdy byt opustí a z jeho jednání je zřejmé, že již považuje nájemní vztah za skončený. Pokud je tak z okolností jasné, že nájemce s dalším trváním nájemního vztahu nepočítá, nemusí z jeho strany dojít k odevzdání klíčů, aby se jednalo o odevzdání bytu. V těchto případech se uplatňuje vyvratitelná domněnka, podle které došlo k odevzdání předmětného bytu v den skončení nájmu.¹⁶⁵

2.5.1 Věci patřící nájemci

Pokud dojde k odevzdání bytu výše uvedeným způsobem, ale nájemce nebo člen jeho domácnosti v odevzdaném bytě ponechá movité věci, musí pronajímatel postupovat způsobem uvedeným v ustanovení § 2296 NOZ.

Pronajímateli či členu jeho domácnosti musí umožnit si tyto věci vzít a dát jim k tomu přiměřenou lhůtu. Než dojde k převzetí těchto věcí, má pronajímatel povinnost se o ně starat, a to na náklady uvedených osob.

¹⁶⁰SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 213.

¹⁶¹PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017, str. 2308. Beckova edice komentované zákony.

¹⁶²§ 2295 NOZ.

¹⁶³KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Praha: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře, str. 354.

¹⁶⁴SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 216.

¹⁶⁵BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-3-5]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

Pokud ze strany nájemce nedojde k vyzvednutí těchto věcí v uvedené lhůtě, musí jej pronajímatel upozornit, že předmětné věci prodá, a to na účet nájemce. Pronajímatel má ovšem vůči nájemci právo na náhradu nákladů spojených s prodejem.¹⁶⁶

2.5.2 Změny bytu

Nájemce má povinnost pronajímateli byt odevzdat v takovém stavu, v kterém jej na začátku nájemního vztahu přebíral. Stav bytu ovšem nemusí být naprosto totožný, nájemci je totiž umožněno odevzdat byt nesoucí stopy opotřebení, které byly způsobené jeho užíváním za účelem bydlení. Odevzdávaný byt také může nést vady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele na základě ustanovení § 2257 odst. 1 NOZ.¹⁶⁷ Jak je uvedeno výše, pronajímatel není povinen převzít si byt, který nese takové vady, které znemožňují jeho další užívání. Pokud má byt takové vady, které sice neznemožňují jeho užívání, ale v době přebírání bytu nájemcem neexistovaly a nájemce tak byl povinen je odstranit, nemá pronajímatel právo takový byt odmítnout převzít. Může ale žádat o náhradu škody, která mu tak na majetku kvůli nájemci vznikla.¹⁶⁸

Stav, ve kterém nájemce byt přebíral vychází z nájemní smlouvy či předávacího protokolu. Pokud stav nebyl v žádném takovém dokumentu popsán, má se za to, že byl při předávání nájemci byt v takovém stavu, který umožňoval jeho obývání.¹⁶⁹

Smluvně je možné si ohledně stavu předávaného bytu sjednat odchylky od zákona, přičemž nejčastěji se v praxi jedná o ujednání, které ukládá nájemci povinnost byt před odevzdáním vymalovat.¹⁷⁰

Nájemce má povinnost odstranit změny provedené v bytě, se kterými sice pronajímatel souhlasil, ale zároveň bylo mezi stranami ujednáno, že při zániku nájemního vztahu budou tyto změny nájemcem odstraněny.¹⁷¹ To znamená, že nájemce následně bude předávat byt v původním stavu, ve kterém došlo k jeho

¹⁶⁶BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 159. Praktik (Leges).

¹⁶⁷§ 2293 odst. 1 NOZ.

¹⁶⁸BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-3-5]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

¹⁶⁹BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022, str. 156. Praktik (Leges).

¹⁷⁰Tamtéž.

¹⁷¹§ 2293 odst. 2 NOZ.

převzetí.¹⁷² Z tohoto ustanovení dále vyplývá, že pokud mezi nájemcem a pronajímatelem nebylo ujednáno odstranění změn, ke kterým dal pronajímatel souhlas, mohou takové změny na předmětném bytě být v momentě jeho předání.

Dále platí, že pokud ze strany nájemce došlo k provedení změn, které nebyly pronajímatelem odsouhlaseny, má nájemce povinnost takové změny odstranit. To neplatí v případech, kdy pronajímatel odstranění nepožaduje. Pokud tyto změny snížily hodnotu pronajatého bytu, může se pronajímatel domáhat náhrady škody takto způsobené. Pokud nájemce provedl v bytě změny bez souhlasu pronajímatele, není jeho právem požadovat, aby mu pronajímatelem byly tyto změny nahrazeny, a to v případech, kdy takovým jednáním došlo k zvýšení hodnoty bytu.¹⁷³

Nájemce může žádat o nahrazení změn v bytě, tzv. *vyrovnání*, pouze v případech, kdy provedení takových změn pronajímatel odsouhlasil. Musí se přitom jednat o změny, jejichž zrušením by došlo k vzniku škody na bytě, zejména se tedy jedná o změny charakterizované tím, že na jejich základě došlo k upevnění předmětů do zdí, podlahy či stropu nemovitosti.¹⁷⁴ Příkladem takové úpravy může být umístění vany či okna do bytu.¹⁷⁵ Takové předměty, které jsou k bytu upevněny a které nelze odstranit bez toho, aby došlo k poškození bytu, se stávají jeho součástí a přechází tak do vlastnictví pronajímatele.

Výše bylo popsáno předání bytu nájemcem pronajímateli po skončení jejich nájemního vztahu, které je v NOZ zahrnuto do speciální úpravy o nájmu bytu a domu. Smyslem této úpravy je vymezení práv a povinností, které smluvním stranám vznikají po zániku nájmu bytu. Úprava této problematiky je poměrně podrobná, což je vzhledem k tomu, že v rámci odevzdání bytu mohou mezi nájemcem a pronajímatelem vznikat nejrůznější spory, jistě vhodné.

2.6 Shrnutí

Skončení nájmu bytu je v České republice právně upraveno vcelku podrobně. Zejména došlo k velkému posunu oproti předchozí úpravě, která byla obsažena v OZ, přičemž tyto zásadní změny jsou v práci popsány.

¹⁷²KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Praha: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře, str. 349.

¹⁷³§ 2293 odst. 3 NOZ.

¹⁷⁴§ 2294 NOZ.

¹⁷⁵BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2023-3-5]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz.

V dalších kapitolách práce bude pojednáno o úpravě skončení nájmu bytu v kanadské provincii Ontario. V mnoha ohledech jsou si pravidla regulující zánik nájmu podobná, ale z porovnání těchto dvou úprav vyplývá, že mezi nimi existují také značné rozdíly.

3 SKONČENÍ NÁJMU BYTU V ONTARIU

Provincie Ontario je druhou největší kanadskou provincií, kterou obývá více než 13,6 milionu lidí, přičemž 85 % těchto obyvatel žije v městských centrech. Většina populace Ontaria obývá oblast nazývanou „*Greater Golden Horseshoe*“, která představuje jednu z nejrychleji se rozvíjejících metropolitních oblastí Severní Ameriky.¹⁷⁶ Hlavním a zároveň největším městem Ontaria je Toronto, které je domovem 6 milionům lidí, a je tak kanadským nejlidnatějším městem.¹⁷⁷

Občané provincie Ontario v rámci Kanady dosahují nejvyšších příjmů, přičemž největší část jejich nákladů připadá právě na oblast bydlení.¹⁷⁸

3.1 Právo Ontaria

Kanada je federálním státem, který je tvořen deseti provinciemi a třemi teritorii, přičemž právní předpisy jsou tvořeny jak na federální úrovni, tak na provinční a teritoriální úrovni. Platí, že provinční a teritoriální předpisy upravují místní záležitosti a musí být v souladu s předpisy federálními, které jsou vydávány pro území celé Kanady, tedy pro všechny provincie a teritoria.¹⁷⁹

Nejvýznamnějším a základním právním předpisem Kanady je ústava, která je obsahově tvořena zákonem o ústavě z roku 1867 a zákonem o ústavě z roku 1982. Zajímavostí je, že část této ústavy je nepsaná, což je dáno tím, že je založena na ústavě Spojeného království, jejíž podoba je právě částečně nepsaná. Součástí kanadské ústavy je Kanadská charta práv a svobod zakotvující základní lidská práva a svobody.¹⁸⁰

Právní systém Ontaria je založen na „*common law*“, tedy na angloamerickém právu, jehož základem jsou soudní precedenty, které jsou vytvářeny soudci. Soudní precedenty ovšem nejsou jediným pramenem práva Ontaria. Pravidla chování tu dále vychází z právních pramenů obdobným českým zákonům (tzv. *statutes*) a dalším právním předpisům, přičemž platí, že pokud dojde

¹⁷⁶About Ontario [online][cit. 06.03.2023]. Dostupné z: <https://www.ontario.ca/page/about-ontario>.

¹⁷⁷About Ontario [online][cit. 06.03.2023]. Dostupné z: <https://www.canadavisa.com/about-ontario.html>.

¹⁷⁸Tamtéž.

¹⁷⁹Introduction to the country's legal system [online][cit. 06.03.2023]. Dostupné z: <http://www.oas.org/dil/flpc/docs/canada/substantive/introduction%20to%20the%20legal%20system%20of%20canada.pdf>.

¹⁸⁰What You Need to Know About Canada's Constitution [online][cit. 06.03.2023]. Dostupné z: <https://www.constitutionalstudies.ca/2017/01/what-you-need-to-know-about-canadas-constitution/?print=print#:~:text=The%20Constitution%20Act%2C%201867%2C%20which,the%20Senate%2C%20and%20the%20courts>.

k přijetí právního předpisu upravujícího určitou problematiku příslušným zákonodárným sborem, tak tento předpis nahradí úpravu, která byla pro tuto oblast založena na precedentech. Dalšími právními předpisy, které jsou výše zmíněny, jsou zejména nařízení (tzv. *regulations*), což jsou předpisy vydávané státními úřady, které k jejich vydávání byly zmocněny zákonodárnými sbory. Platí, že nařízení zákony blíže upřesňují a pomáhají tak naplňovat cíle, pro které je zákonodárné sbory přijaly.¹⁸¹

Na vrcholu kanadské soudní soustavy Nejvyšší soud, přičemž na federální úrovni dále fungují Federální soud, Federální odvolací soud a Daňový soud. Na nižším stupni pod uvedenými federálními soudy jsou soudy provinční a teritoriální. Platí, že v každé provincii či teritoriu se soudní soustava skládá z vícero typů soudů, a to ze soudů nižší instance, vrchních soudů a odvolacích soudů. Zvláštními orgány disponujícími pravomocí autoritativně rozhodovat ve sporných věcech jsou správní rady a tribunály (tzv. *Administrative boards and tribunals*), které nejsou součástí soudní soustavy a řízení před nimi je méně formální ve srovnání s řízením soudním.¹⁸² Jedním z takových orgánů je ontarijský „*Landlord and Tenant Board*“, volně přeloženo jako „*Rada pronajímatelů a nájemců*“. O činnosti této Rady bude v práci dále pojednáno.

Jak je uvedeno výše, právo je vytvářeno ve třech různých úrovních, a to na úrovni federální, provinční a teritoriální. V rámci každé této úrovně je stanoven zákonodárný sbor, který je oprávněn právo na dané úrovni vytvářet. Federální právo je vytvářeno Parlamentem, který ovšem k vytváření federálních právních předpisů musí být zmocněn ústavou. Federativní zákony následně mají účinnost na území celé Kanady. Zákonodárné sbory provinční a teritoriální jsou oproti tomu oprávněny vydávat právní předpisy pouze pro území příslušných provincií a teritorií a upravují jimi místní záležitosti týkající se těchto území.¹⁸³

Na základě článku 92 odst. 13 ústavního zákona z roku 1867 a ústavního zákona z roku 1982, je výlučně na provinčních zákonodárných sborech, aby v rámci své provincie stanovovaly legislativu týkající se oblasti vlastnického práva

¹⁸¹*Where our legal system comes from* [online][cit. 06.03.2023]. Dostupné z: <https://www.justice.gc.ca/eng/csj-sjc/just/03.html#:~:text=Canada's%20legal%20system%20is%20based%20on%20a,common%20law%20and%20civil%20law>.

¹⁸²*The judicial structure* [online][cit. 06.03.2023]. Dostupné z: <https://www.justice.gc.ca/eng/csj-sjc/just/07.html>.

¹⁸³*The Canadian Constitution* [online][cit. 06.03.2023]. Dostupné z: <https://www.justice.gc.ca/eng/csj-sjc/just/05.html>.

a dalších občanských práv.¹⁸⁴ Do této oblasti spadají taková práva, která vznikla na základě smluvního ujednání, tedy i práva vycházející z nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.¹⁸⁵

V Ontariu takovou provinční právní úpravu týkající se nájmu bytu a domu upravuje právní předpis pod názvem „*Residential Tenancies Act*“, volně přeloženo jako „*Zákon o nájmu obytných prostor*“.

3.2 Zákon o nájmu obytných prostor

Jak je uvedeno výše, v provincii Ontario je nájemní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem upraven Zákonem o nájmu obytných prostor účinným od roku 2007 (dále jen jako „*RTA*“). RTA je velmi komplexní právní předpis obsahující hmotněprávní i procesněprávní úpravu v rámci nájmu obytných prostor. Upravuje následující oblasti: náležitosti nájemní smlouvy, povinnosti pronajímatelů, povinnosti nájemců, skončení nájmu, náležitosti oznámení o ukončení nájmu, nařízení k vystěhování, podnájem, neoprávněné užívání bytu, nájemné, problematiku pečovatelských domů, fungování Rady pronajímatelů a nájemců a řízení před ní, přestupky a další. Veškeré situace, které mohou v rámci nájmu bytu či domu vzniknout, jsou tak upraveny tímto předpisem.

Významná jsou také pravidla fungování Rady pronajímatelů a nájemců, která je mimosoudním orgánem, který se zabývá řešením sporů mezi stranami nájemního vztahu. Pravidla průběhu těchto řízení jsou taktéž upravena v rámci RTA.

Právní úprava obsažená v RTA je dále zkonkretizována nařízenými, přičemž tato nařízení často ustanovení RTA interpretují. Dále, v rámci některých svých ustanovení RTA odkazuje na bližší úpravu určité problematiky, která je obsažena právě v nějakém konkrétním nařízení. Příkladem může být nařízení č. 517/06, které zakotvuje požadavky na údržbu předmětu nájemního vztahu, přičemž RTA odkazuje na úpravu této problematiky obsaženou v jiném předpisu, kterým je zmíněné nařízení, a to ve svém ustanovení § 224.¹⁸⁶

¹⁸⁴*THE CONSTITUTION ACTS 1867 to 1982* [online][cit. 06.03.2023]. Dostupné z: https://laws-lois.justice.gc.ca/PDF/CONST_TRD.pdf.

¹⁸⁵*A pas de deux: The Division of Federal and Provincial Legislative Powers in Sections 91 and 92 of the Constitution Act* [online][cit. 06.03.2023]. Dostupné z: https://lop.parl.ca/sites/PublicWebsite/default/en_CA/ResearchPublications/2015128E#a6.

¹⁸⁶*Legislation and Regulation* [online][cit. 06.03.2023]. Dostupné z: <https://tribunalsontario.ca/lrb/legislation-and-regulation/>.

3.3 Rada pronajímatelů a nájemců

Rada pronajímatelů a nájemců (dále jen jako „**Rada**“) a její fungování je upraveno v RTA, na základě kterého vznikla. Účelem Rady jakožto mimosoudního orgánu je zejména řešení sporů vycházejících z nájemních vztahů, přičemž primární snahou je vždy věci vyřešit smírně, tedy cestou mediace. Rozhoduje ovšem o všech záležitostech, které jsou upraveny v rámci RTA a dále napomáhá osobám porozumět jejich právům a povinnostem, které jim z uvedeného zákona vyplývají.¹⁸⁷

Pokud mezi pronajímatelem a nájemcem nedojde ke smírnému rozřešení jejich záležitosti, rozhodne v jejich věci Rada autoritativně, a to na základě pravidel pro řízení před Radou, která jsou upravena v RTA. Princip řízení je obdobný řízení soudnímu, kdy proti sobě stojící strany předkládají důkazy, na základě kterých následně Rada rozhodne a vydá ve věci písemný příkaz.¹⁸⁸

Jedná se tedy o úzce specializovaný orgán disponující veřejnou mocí, který v rámci České republiky nemá obdoby. Postupy Rady jsou formalizované a jasně upravené v RTA. Vysoce formální v oblasti nájmu ovšem není pouze vystupování Rady, ale také nájemní vztahy mezi pronajímateli a nájemci.

3.4 Úprava nájemního vztahu

Nájemní vztahy jsou již od jejich vzniku jasně právně upravené a vzájemná jednání mezi pronajímateli a nájemci mají často předepsanou formu. Například již samotný vznik nájemního vztahu je formalizovaný. Smluvní strany mají totiž pro uzavření nájemní smlouvy povinnost použít Radou vytvořený formulář, který je dostupný na jejich webových stránkách.¹⁸⁹

Většina jednání v rámci nájemního vztahu musí probíhat na základě takovýchto formulářů vytvořených Radou, přičemž je lze rozdělit na formuláře pro pronajímatele a na formuláře pro nájemce. Tyto formuláře se používají také v situacích, kdy dochází ke skončení nájmu, kdy má každá strana na výběr z několika formulářů. Platí, že každý formulář se vztahuje na jiný důvod, pro který

¹⁸⁷*What We Do* [online][cit. 06.03.2023]. Dostupné z: <https://tribunalsontario.ca/lrb/what-we-do/>.

¹⁸⁸*Brochure: A Guide to the Residential Tenancies Act* [online][cit. 06.03.2023]. Dostupné z: [https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/Guide%20to%20RTA%20\(English\)_dec2020.html](https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/Guide%20to%20RTA%20(English)_dec2020.html).

¹⁸⁹*Residential Tenancy Agreement* [online][cit. 06.03.2023]. Dostupné z: <https://www.forms.ssb.gov.on.ca/mbs/ssb/forms/ssbforms.nsf/FormDetail?OpenForm&ACT=RD R&TAB=PROFILE&SRCH=&ENV=WWE&TIT=2229E&NO=047-2229E>.

daná strana nájem bytu ukončuje. Pro pronajímatele tak například existuje formulář pro předčasné ukončení nájmu z důvodu neplacení nájemného nájemcem.¹⁹⁰

O důvodech, pro které lze nájem bytu v provincii Ontario ukončit je pojednáno níže.

3.5 Skončení nájemního vztahu

Základním pravidlem skončení nájmu bytu v Ontariu je to, že nájem lze ukončit pouze v souladu se způsoby uvedenými v RTA.¹⁹¹ Možnosti skončení nájmu se však liší v závislosti na tom, zdali je ukončován osobou pronajímatele či osobou nájemce, přičemž nájemce má v tomto ohledu více možností.

Obecně je nájem bytu možné ukončit oboustrannou dohodou nebo jednostrannou výpovědí nájemce nebo pronajímatele ve formě formuláře schváleného Radou, přičemž platí, že v případech, kdy se o skončení nájmu bytu strany dohodnou, tak není nutné, aby si následně podávaly výpovědi.¹⁹²

3.5.1 Obnovení nájmu

Ustanovení § 38 odst. 1 RTA zakotvuje pravidlo, podle kterého dochází k obnově nájemního vztahu v situacích, kdy byl uzavřen nájem na dobu určitou a tato doba již uplynula, přičemž mezi stranami nedošlo k uzavření nové nájemní smlouvy, ani k vypovězení té předešlé. V těchto případech se uplatňuje právní fikce, podle které je na každý následující měsíc obnovena nájemní smlouva, jejíž obsah je totožný s obsahem smlouvy, kterou si na začátku pronajímatel s nájemcem ujednali.

To znamená, že v Ontariu nemůže dojít k zániku nájemního vztahu pouze na základě uplynutí času, na který byl nájem sjednán. Podobné pravidlo obsahuje i česká úprava v ustanovení § 2285 NOZ. Jedná se sice o podobnou úpravu, ale rozhodně se nejedná o úpravu totožnou.

Podle českého práva k zániku nájmu bytu postačuje, aby pronajímatel nájemce vyzval k opuštění bytu, a to v době tří měsíců následujících po dni, kterým měl nájem bytu sjednaný na dobu určitou skončit. Pokud pronajímatel nájemce

¹⁹⁰*Forms* [online][cit. 06.03.2023]. Dostupné z: <https://tribunalsontario.ca/lrb/forms/#landlord-forms>.

¹⁹¹§ 37 odst. 1 RTA.

¹⁹²§ 37 odst. 3 RTA.

během této doby k opuštění bytu nevyzve, platí, že mezi nimi byla opětovně ujednána nájemní smlouva, a to na stejnou dobu, jako byla ujednána ta původní.

Jak je uvedeno výše, pravidla pro obnovení nájmu v Ontariu jsou odlišná. Aby totiž došlo k zániku právního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, je nutné, aby jedna ze stran na konci doby, na kterou byl daný nájem ujednán, podala straně druhé adresovanou výpověď. Na rozdíl od české úpravy tak nepostačuje, aby pronajímatel nájemce pouze vyzval k opuštění bytu. Důvody, pro které je pronajímatel oprávněn takovou výpověď nájemci podat na konci sjednané doby nájmu, jsou upraveny v ustanoveních §§ 48–58 RTA. Nájemce je oprávněn takovou výpověď podat na základě ustanovení § 47 RTA. Tyto výpovědní důvody jsou blíže vysvětleny dále v práci.

3.5.2 Dohoda o skončení nájmu

V praxi je nejvhodnější ukončení nájmu bytu dohodou obou smluvních stran, neboť nedochází k žádnému sporu, který by bylo nutné řešit před Radou. Místo podání výpovědi tak dochází k uzavření konsensuální dohody. Takovým jednáním lze ukončit nájemní vztah i během jeho trvání, tedy dříve, než došlo k uplynutí sjednané doby nájmu bytu.¹⁹³

Tato dohoda nemá předepsanou formu a lze ji tak učinit ústně nebo písemně.¹⁹⁴ I tak ovšem existuje formulář *Dohoda o ukončení nájmu* č. N11 vytvořený Radou, který mohou smluvní strany použít, namísto vytváření vlastní dohody.¹⁹⁵ Nájem nemovitosti poté končí dnem, který byl v rámci dohody ujednán a nájemce má povinnost se z bytu vystěhovat nejpozději v tento den.

Dohoda o ukončení nájmu je neplatná, pokud k jejímu ujednání došlo ve stejný moment, v který došlo k samotnému uzavření nájemní smlouvy. Pronajímatel dále není oprávněn po nájemci požadovat podepsání takové dohody, pro to, aby mu vůbec bylo umožněno si danou nemovitost pronajmout. Neplatné by tedy bylo jednání pronajímatele, kterým by nájemce nutil dohodu podepsat s tím, že se jedná o podmínku, kterou musí zájemce o uzavření nájemní smlouvy splnit, jinak k nájmu bytu nedojde.¹⁹⁶ Dohoda by byla neplatná i v situaci, kdy by ji

¹⁹³*How a Landlord Can End a Tenancy* [online][cit. 07.03.2023]. Dostupné z: [https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20\(EN\).html](https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20(EN).html).

¹⁹⁴Tamtéž.

¹⁹⁵Viz: <https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Other%20Forms/N11.pdf>

¹⁹⁶§ 37 odst. 5 RTA.

nájemce podepsal nedobrovolně, tedy v případech, kdy by k jejímu podepsání byl pronajímatelem donucen.¹⁹⁷

Pokud by došlo k uzavření dohody o skončení nájmu nemovitosti a nájemce by se následně rozhodl v nájmu pokračovat, je jeho povinností pronajímatele o tomto záměru informovat. Strany se následně mohou dohodnout na obnovení jejich nájemního vztahu. Pokud ovšem k takové dohodě nedojde a nájemce bude trvat na dalším trvání nájmu a bude nadále nemovitost obývat, přičemž pronajímatel nebude s tímto souhlasit, musí se pronajímatel obrátit na Radu s žádostí o vystěhování nájemce.¹⁹⁸ Takovou žádost může Radě podat skrze speciální formulář č. L3.¹⁹⁹ V takové situaci je ovšem pronajímatel v nevýhodě, protože záleží na rozhodnutí Rady, zdali s vystěhováním nájemce bude souhlasit. Navíc musí pronajímatel za podání předmětné žádosti Radě zaplatit poplatek ve výši 201 kanadských dolarů, což v přepočtu činí přibližně 3.300,- Kč.²⁰⁰

3.5.3 Výpověď nájmu

Nájem bytu lze podle RTA vypovědět pouze na základě zákonem uvedených důvodů, kdy tyto důvody jsou od sebe odlišné v závislosti na tom, zdali nájem bytu vypovídá pronajímatele nebo nájemce.²⁰¹

Povinné náležitosti výpovědi jsou upraveny v ustanovení § 43 RTA. Výpověď, ať je podávána pronajímatelem či nájemcem, musí být ze zákona učiněna formou příslušného formuláře vytvořeného Radou. Aby byla platná, tak z ní musí jasně vyplývat, o jaký předmět nájmu se jedná, tedy z jaké nemovitosti je nájem vypovídán. Další povinnou náležitostí je uvedení dne, ke kterému nájem nemovitosti skončí, přičemž pravidla pro určení tohoto data se na základě zákona liší pro jednotlivé výpovědní důvody. Výpověď dále musí být podepsána osobou, která nájem touto výpovědí vypovídá. Pro její platnost musí být splněny všechny tři výše uvedené podmínky, tedy výpověď musí obsahovat vymezení předmětu nájmu, uvedení data skončení nájemního vztahu a musí být podepsána osobou nájem vypovídající.

¹⁹⁷*How a Landlord Can End a Tenancy* [online][cit. 07.03.2023]. Dostupné z: [https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20\(EN\).html](https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20(EN).html)

¹⁹⁸Tamtéž.

¹⁹⁹Viz

<https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Landlord%20Applications%20&%20Instructions/L3.pdf>
²⁰⁰ *Filing and Fees* [online][cit. 07.03.2023]. Dostupné z: <https://tribunalsontario.ca/lrb/filing-and-fees/>.

²⁰¹§ 37 odst. 1 a násl. RTA.

Různé možnosti výpovědi nájmu jsou v následujících kapitolách práce rozebrány, a to nikoliv vyčerpávajícím důvodem, neboť účelem této práce není detailně popsat právní úpravu účinnou v Ontariu, ale spíše poukázat na zásadní rozdíly, které lze mezi úpravou tuzemskou a úpravou ontarijskou pozorovat.

3.5.3.1 Výpověď nájmu pronajímatelem

Výpovědní důvody na straně pronajímatele vymezené v RTA jsou oproti úpravě obsažené v NOZ značně početnější. To ovšem neznamená, že by pronajímatel v Ontariu měl více důvodů pro vypovězení nájmu bytu, než kolik jich má pronajímatel český. Některé výpovědní důvody, které jsou v rámci RTA upraveny samostatně, totiž v rámci české právní úpravy spadají pod ustanovení, pod která je možné subsumovat více situací. Například v úpravě RTA je v ustanovení § 63 RTA výslovně upraven výpovědní důvod spočívající v tom, že nájemce v předmětu nájmu provozuje protiprávní aktivity, a to například nezákonnou výrobu drog. V české úpravě takový výpovědní důvod sice výslovně upraven není, ale pokud by ze strany nájemce docházelo k takovému nežádoucímu jednání, pronajímateli by jistě svědčilo nájem bytu vypovědět, a to například podle ustanovení § 2291 odst. 2 NOZ.

Právní úprava RTA jednotlivé výpovědní důvody pronajímatele výslovně vyjmenovává, čímž nevznikají žádné pochybnosti o tom, co měl určitým ustanovením zákonodárce na mysli. Taxativní vyjmenování výpovědních důvodů pronajímatele je tak obsahově výrazně širší, než je vymezení těchto důvodů v české úpravě.

V případě, že nájem bytu vypovídá pronajímatel, je povinen ve výpovědi jasně vymežit, z jakého důvodu je nájem vypovídán. Dále musí nájemce informovat o tom, že pokud z jeho strany nedojde k vyklizení nemovitosti v řádném termínu, má pronajímatel právo požádat o jeho vystěhování Radu, proti čemuž je nájemce oprávněn se bránit.²⁰²

Výpovědní důvody, pro které je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět lze rozdělit do dvou skupin.

První skupinu tvoří důvody uvedené v ustanoveních §§ 48–58 RTA, které jsou závislé na vůli pronajímatele, tedy důvody, na jejichž vzniku se nájemce svým jednáním nijak nepodílel, lze je tedy označovat jako „nezaviněné“. Tyto výpovědní

²⁰²§ 43 odst. 2 RTA.

důvody již byly zmíněny v kapitole 3.5.1. této práce, a to v souvislosti s problematikou obnovování nájmu. Pokud si totiž pronajímatel přeje, aby po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán, nájemní vztah mezi ním a nájemcem dále nepokračoval, tak musí nájemci podat výpověď na základě některého z výše uvedených ustanovení. V situaci, kdy pronajímatel nájem bytu tímto způsobem vypoví, tak je povinen zajistit, aby se datum skončení nájmu uvedené ve výpovědi shodovalo s datem, které bylo v nájemní smlouvě určeno jako datum skončení doby nájmu.

Druhou skupinou výpovědních důvodů upravenou v ustanoveních §§ 59–68 RTA jsou takové důvody, které vznikly na základě nějakého nežádoucího jednání nájemce, kdy takovým jednáním může být například opomenutí konat v případech, kdy konat měl, nebo takové konání nájemce, které je nežádoucí či zakázané. Jedná se tedy o výpovědní důvody „zaviněné“ nájemcem. Typickým příkladem takového výpovědního důvodu je neplacení nájemného nebo způsobení škody na předmětu nájmu.

Pronajímatel má povinnost výpověď podat ve formě formuláře vytvořeného Radou, který je dostupný na webových stránkách Rady, přičemž pro různé výpovědní důvody existují různé formuláře.²⁰³

Poté, co výpověď z nájmu bytu doručí nájemci, musí pronajímatel Radě podat žádost o schválení skončení nájmu bytu, k čemuž má zákonem danou lhůtu. Po doručení žádosti pronajímatele může Rada rozhodnout, zdali bude ve věci konat řízení či nikoliv. V rámci tohoto řízení je povinností pronajímatele prokázat, že výpovědní důvod, pro který nájem bytu vypověděl, skutečně existuje, přičemž nájemce je protistranou tohoto sporu a jeho cílem je dosáhnout pokračování v nájmu bytu. Cílem tohoto řízení je vydání písemného rozhodnutí Radou, kdy toto rozhodnutí má formu příkazu. Pomocí tohoto příkazu tedy Rada autoritativně rozhodne o tom, zdali může nájemce v nájmu bytu pokračovat, nebo zdali má povinnost předmět nájmu opustit, k čemuž mu poskytne lhůtu.²⁰⁴

3.5.3.1.1 Výpovědní důvody „nezaviněné“

Do této skupiny řadíme výpovědní důvody, které nevznikly v důsledku nežádoucího chování nájemníka. Pokud si pronajímatel nepřeje, aby se nájemní

²⁰³Viz <https://tribunalsontario.ca/lrb/forms/>

²⁰⁴*How a Landlord Can End a Tenancy* [online][cit. 07.03.2023]. Dostupné z: [https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20\(EN\).html](https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20(EN).html)

vztah po uplynutí doby, na kterou byl sjednán obnovil, musí nájemci podat výpověď založenou na některém z výpovědních důvodů zařazených do této skupiny. Ve většině případů, kdy pronajímatel nájem vypovídá na základě některého z výpovědních důvodů patřících do této skupiny, vzniká pronajímateli vůči nájemci povinnost poskytnutí náhrady za skončení nájemního vztahu.²⁰⁵

Níže jsou blíže vysvětleny vybrané výpovědní důvody patřící do této skupiny.

První z této skupiny výpovědních důvodů představuje situace, kdy pronajímatel, jeho manžel a další osoby chtějí předmět nájmu užívat pro vlastní potřebu. Dalšími osobami, pro které může pronajímatel nájem bytu vypovědět jsou rodiče a děti pronajímatele nebo jeho manžela. Do této skupiny dále spadá osoba, která pečuje nebo bude pečovat o některého z výše uvedených jedinců.²⁰⁶ Pokud pronajímatel podává výpověď na základě tohoto výpovědního důvodu, tak má povinnost ji podat tak, aby mezi jejím doručením nájemci a dnem ukončení nájmu bytu uplynulo nejméně 60 dnů, přičemž den ukončení nájmu stanovený ve výpovědi se musí shodovat s dnem, který byl v rámci nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou určen jakožto poslední den nájmu.²⁰⁷ Poté, co nájemce obdrží výpověď odůvodněnou výše uvedeným způsobem, má právo na ni reagovat podáním vlastní výpovědi pronajímateli. Pokud se nájemce pro její podání rozhodne, může tak nájem bytu ukončit dříve, než je stanoveno ve výpovědi od pronajímatele.²⁰⁸ Podáním výše uvedené výpovědi vzniká pronajímateli povinnost nájemci nahradit částku ve výši nájemného za jeden měsíc, anebo si může zvolit alternativní možnost, kterou je nabídnutí jiného bytu nájemci. Záleží potom na nájemci, zdali mu bude nabídnutý byt vyhovovat.²⁰⁹

Dalším výpovědním důvodem, který není založen na nežádoucím chování nájemce, představují opravy, změny či demolice nemovitosti, která je předmětem nájemního vztahu. Na tomto důvodu může pronajímatel založit svou výpověď v situaci, kdy potřebuje, aby se nájemce z bytu vystěhoval, neboť v rámci tohoto předmětného bytu budou probíhat takové činnosti, které není možné provádět za jeho současného obývání nájemcem. Důvody podle tohoto ustanovení § 50 RTA

²⁰⁵How a Landlord Can End a Tenancy [online][cit. 07.03.2023]. Dostupné z: [https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20\(EN\).html](https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20(EN).html)

²⁰⁶§ 48 odst. 1 RTA.

²⁰⁷§ 48 odst. 2 RTA.

²⁰⁸§ 48 odst. 3, 4 RTA.

²⁰⁹§ 48.1 RTA.

tedy jsou: demolice, změna bytového prostoru na nebytový prostor, a opravy či úpravy. Aby bylo možné nájem bytu vypovědět na základě budoucích oprav či úprav je nutné, aby provádění takových činností bylo pronajímateli umožněno pouze na základě stavebního povolení.

Pokud ze strany pronajímatele dojde k vypovězení nájmu na základě ustanovení § 50 odst. 1 písm. c) RTA, tedy z důvodu opravy či úpravy bytu, je povinen nájemce informovat o jeho možnosti přednostního práva spočívajícího v možnosti znovu se do bytu nastěhovat poté, co budou stavební práce na něm dokončené. Pokud bude chtít nájemce tohoto přednostního práva využít, musí o tom pronajímatele zavčas informovat.²¹⁰

Pronajímatel má vůči nájemci povinnost výpověď založenou na některém z uvedených důvodů podat alespoň 120 dní před skončením nájmu a poskytnout mu náhradu, přičemž přesná výše této náhrady závisí na okolnostech konkrétního případu.²¹¹

Pokud pronajímatel uvolněný byt nevyužije pro některý z výše uvedených důvodů, pro který nájem vypověděl, může se bývalý nájemce ve lhůtě jednoho roku od vystěhování se z bytu v této věci obrátit na Radu. Může ji například požádat o to, aby pronajímateli přikázala zaplatit mu jako náhradu škody částku, o kterou se jeho nájemné zvýšilo v důsledku změny nájemního bytu, a to za dobu jednoho roku po opuštění bývalého předmětu nájmu. Pokud tedy na základě nově uzavřené nájemní smlouvy začal hradit nájemné vyšší, než jaké hradil na základě původního ujednání, má nárok na to, aby mu pronajímatel tento rozdíl mezi nahradil. Dále je oprávněn po pronajímateli žádat například o to, aby mu nahradil náklady spojené se stěhováním.²¹²

3.5.3.1.2 Výpovědní důvody „zaviněné“

Druhou skupinu výpovědních důvodů, pro které může pronajímatel nájem bytu vypovědět, lze označovat jako důvody „zaviněné“. Takové označení je vhodné, neboť těchto důvodů lze využít v situacích, kdy ze strany nájemce dochází k nějakému nežádoucímu jednání, přičemž typickým příkladem je neplacení nájemného.

²¹⁰§ 50 odst. 3 RTA.

²¹¹§ 52, § 54 RTA.

²¹²§ 57 odst. 3 RTA.

Na rozdíl od první skupiny výpovědních důvodů, o které je pojednáno výše, je pro pronajímatele možné na základě těchto důvodů nájem bytu uzavřený na dobu určitou vypovědět dříve, než uplyne doba, na kterou byl ujednán, nebo dříve, než nastane datum, ke kterému se podle nájemní smlouvy váže zánik nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.²¹³

Dále jsou tyto výpovědní důvody specifické tím, že ze strany nájemce může dojít k nápravě jeho nežádoucího jednání, a tudíž ke zhojení určitého důvodu, který by jinak vedl k vypovězení nájmu bytu pronajímatelem.²¹⁴

Velmi významným důvodem, pro který je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět, je neplacení nájemného ze strany nájemce. Výpověď založenou na tomto výpovědním důvodu je opět nutné učinit skrze speciální formulář č. N4.²¹⁵ Pronajímatel je povinen v rámci výpovědi uvést celkovou výši dlužné částky, která vznikla v důsledku neplacení nájemného a dále je povinen nájemce informovat o tom, že má možnost učinit nápravu a zabránit tak vypovězení nájmu tím, že dlužnou částku pronajímateli uhradí, a to v rámci lhůty stanovené ve výpovědi.²¹⁶ Pokud následně dojde ze strany nájemce k úhradě dlužné částky, stává se výpověď neplatnou a nájemní vztah pokračuje.

Podle ustanovení § 60 odst. 2 RTA může po podání výpovědi popsané výše nájemci nájem bytu skončit nejdříve dvacátým dnem, ovšem pouze za situace, kdy ze strany nájemce nedojde k uhrazení dlužné částky.

Pronajímatel je dále podle ustanovení § 61 RTA oprávněn nájem bytu vypovědět v případech, kdy ze strany nájemce nebo jiné osoby žijící v předmětu nájmu, došlo k nezákonnému jednání. Tento důvod je naplněn i v situaci, kdy je výše uvedenými osobami umožněno nezákonně jednat v předmětu nájmu osobě třetí. Takovým nežádoucím jednáním je například nezákonné vyrábění, obchodování či držení drog, přičemž bližší specifikace těchto pojmů je obsažena ve speciálních předpisech, na které RTA odkazuje.²¹⁷ Může se ovšem jednat

²¹³ *Brochure: How a Tenant Can End Their Tenancy* [online][cit. 07.03.2023]. Dostupné z: [https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Tenant%20Can%20End%20Their%20Tenancy%20\(EN\).html#:~:text=You%20must%20provide%20the%20landlord,day%20of%20a%20rental%20period.](https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Tenant%20Can%20End%20Their%20Tenancy%20(EN).html#:~:text=You%20must%20provide%20the%20landlord,day%20of%20a%20rental%20period.)

²¹⁴ *How a Landlord Can End a Tenancy* [online][cit. 07.03.2023]. Dostupné z: [https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20\(EN\).html](https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20(EN).html).

²¹⁵ Viz <https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Notices%20of%20Termination%20&%20Instructions/N4.pdf>.

²¹⁶ § 59 odst. 2 RTA.

²¹⁷ § 61 odst. 3 RTA.

i o další formy protiprávního jednání, které s nezákonnými drogami nesouvisí, jako je například neoprávněné podnikání.²¹⁸ Jako den skončení nájmu lze ve výpovědi obecně určit nejdříve den dvacátý po jejím podání. Pokud je ovšem důvodem jejího podání nějaká z forem nezákonného nakládání s drogami, lze nájemní vztah ukončit k datu dřívějšímu, nejdříve ovšem ke dni desátému po podání výpovědi.²¹⁹ Pokud je nájemci podána výpověď založená na tomto výpovědním důvodu, nemůže na základě jeho jednání dojít k zrušení platnosti takové výpovědi. Není mu tedy umožněno, aby nějakým jeho jednáním došlo k napravení nastalé situace, a následně k pokračování v nájmu předmětného bytu.

Dalším důvodem k výpovědi je výpovědní důvod zakotvený v ustanovení § 67 RTA. Podle tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn podat výpověď z nájmu v případech, kdy předmět nájmu dlouhodobě obývá vysoké množství osob, na základě čehož dochází k porušování norem stanových jinými právními předpisy, přičemž těmito normami jsou zejména normy zdravotní a bezpečnostní. I za této situace je nájemci umožněno tento nežádoucí stav napravit a docílit tak pokračování nájmu bytu či domu. K nápravě dojde, pokud nájemce do sedmi dnů po obdržení výpovědi zajistí dostatečné snížení počtu osob nemovitost obývajících.²²⁰ Této skutečnosti odpovídá povinnost pronajímatele ho o této možnosti ve výpovědi informovat. Pro případy, kdy k nápravě ze strany nájemce nedojde, je pronajímatel oprávněn jako poslední den nájmu určit nejdříve den dvacátý následující po jejím podání.²²¹

Výše jsou uvedeny výpovědní důvody, pro které může pronajímatel jednostranně ukončit nájemní vztah s nájemcem. Tyto důvody lze rozdělit na takové, na jejichž vzniku se nájemce svým jednáním nijak nepodílel, a na takové, které naopak vznikly právě v důsledku nějakého nežádoucího jednání nájemce, případně osob, které s nájemcem předmět nájmu sdílí. Pokud dojde k naplnění některého z důvodů z druhé skupiny, vzniká pronajímateli právo nájem vypovědět dříve, než nastane den dříve určený jako den skončení nájmu.

Dále jsou v práci vysvětleny výpovědní důvody, pro které je nájem bytu oprávněn vypovědět nájemce.

²¹⁸*How a Landlord Can End a Tenancy* [online][cit. 07.03.2023]. Dostupné z: [https://tribunalsontario.ca/documents/ltb/Brochures/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20\(EN\).html](https://tribunalsontario.ca/documents/ltb/Brochures/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20(EN).html).

²¹⁹§ 61 odst. 2 RTA.

²²⁰§ 67 odst. 3 RTA.

²²¹§ 67 odst. 2 písm. a) RTA.

3.5.3.2 Výpověď nájmu nájemcem

Pro nájemce je vypovězení nájmu bytu podle úpravy obsažené v RTA snazší než pro pronajímatele.

Stejně jako v případě výpovědi podané pronajímatelem, musí výpověď nájemce splňovat povinné náležitosti stanovené zákonem, které jsou upraveny v ustanovení § 43 odst. 1 RTA. Podle tohoto ustanovení musí mít výpověď formu speciálního formuláře vytvořeného Radou a musí z ní jasně vyplývat, jaké nemovitosti se výpověď týká. Dále je nezbytné, aby obsahovala informaci o datu skončení nájmu a aby byla nájemcem podepsaná.

Pokud je nájem bytu mezi stranami sjednán na dobu určitou a nájemce si nepřeje, aby se obnovil poté, co tato doba uběhne, musí pronajímateli podat výpověď nájmu.²²² Takovou výpověď ovšem může na rozdíl od pronajímatele podat bez uvedení důvodu.

Vypovězení nájmu uzavřeného na dobu určitou nájemcem předtím, než dojde k uplynutí sjednané doby nájmu nebo než nastane den, který byl v nájemní smlouvě ujednáno jako den skončení nájmu, je vázáno na zákonem stanovený výpovědní důvod upravený v ustanovení § 47.1 a násl. RTA. Podle tohoto ustanovení je nájemce oprávněn nájem předčasně vypovědět v případech, kdy se na něm nebo dítěti, které s ním žije, určité osoby dopustily sexuálního nebo domácího násilí, přičemž v zákoně je takové násilí definováno.²²³ Mezi osoby, které se násilí na nájemci nebo dítěti dopustily a se kterými je použití tohoto výpovědního důvodu pro vypovězení nájmu nájemcem spojeno, patří manžel nebo bývalý manžel nájemce, případně jeho partner či bývalý partner s nájemcem žijící, ale také další osoby žijící ve stejné domácnosti, které jsou s nájemcem nebo dítětem v příbuzenském poměru.²²⁴

Po obdržení této výpovědi je pronajímatel povinen nešířit informace v ní obsažené dalším osobám, zejména těm, které s nájemcem byt sdílí. V některých případech mu ovšem vzniká povinnost se s těmito informacemi obrátit na policejní orgán. Výpovědní lhůta v tomto případě činí 28 dní.²²⁵

²²²Viz kapitola 3.5.1. *Obnova nájmu* této práce.

²²³§ 47.3 RTA.

²²⁴§ 47.3 odst. 4 RTA.

²²⁵*Brochure: How a Tenant Can End Their Tenancy* [online][cit. 07.03.2023]. Dostupné z: [https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Tenant%20Can%20End%20Their%20Tenancy%20\(EN\).html#:~:text=You%20must%20provide%20the%20landlord,day%20of%20a%20rental%20period.](https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Tenant%20Can%20End%20Their%20Tenancy%20(EN).html#:~:text=You%20must%20provide%20the%20landlord,day%20of%20a%20rental%20period.)

3.6 Shrnutí

Úprava skončení nájmu bytu v kanadské provincii Ontario se od té tuzemské značně liší, ale i tak nalezneme řadu podobností. Jedním z hlavních rozdílů je existence Rady pronajímatelů a nájemců jako orgánu, jehož specializací jsou právě nájemní vztahy mezi pronajímateli a nájemci. Téměř veškerá právní jednání probíhající v rámci nájemního vztahu jsou Radou registrována, což stranám zajišťuje vysokou míru ochrany jejich práv, neboť Rada jedincům neumožní jednat protiprávně.

Nevýhodou tohoto systému je byrokracie, která má tendenci v souvislosti s činnostmi takového orgánu vznikat. To je dáno také tím, že téměř všechna právní jednání, a to zejména taková jednání, jejichž cílem je ukončení nájmu bytu či domu, mají zákonem předepsanou formu, kterou strany musí dodržovat. Smluvní strany totiž mají v situaci, kdy chtějí nájem vypovědět, povinnost použít některý z oficiálních formulářů dostupných na webových stránkách Rady. Výhodu takové povinnosti lze spatřovat zejména v tom, že použitím formuláře lze do jisté míry vyloučit, nebo alespoň omezit, možnost lidského pochybení, které se může snadno vyskytnout při sepisování vlastní výpovědi.

ZÁVĚR

Skončení nájmu bytu představuje významnou část nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, neboť tyto vztahy často nemají dlouhodobý charakter a v případech jejich zániku je nutné vzájemná práva a povinnosti subjektů tohoto vztahu vypořádat. Tato problematika je v zákonné úpravě poměrně detailně upravena, přičemž jedním z cílů této práce bylo její bližší vysvětlení. Dalšími cíli práce bylo provedení historického exkurzu a vysvětlení a porovnání právní úpravy kanadské provincie Ontario s úpravou tuzemskou.

Vztah mezi pronajímatelem a nájemcem je poměrně specifický, a to zejména tím, že v jeho rámci je nájemce zákonem chápán jakožto slabší smluvní strana. Toto postavení mu vzniká v souvislosti s tím, že svou bytovou potřebu, která se řadí mezi základní lidské potřeby, uspokojuje v nemovitosti pronajímatele. Tento princip ochrany nájemce je obsažen jak v předešlé úpravě OZ, tak v úpravě účinné v současnosti, tedy úpravě NOZ, ale taktéž v právní úpravě, která je účinná na území provincie Ontario.

V práci bylo vysvětleno, že zejména z důvodů politických byla úprava OZ orientována právě na ochranu postavení nájemce, kdy v různých případech vznikala pronajímateli povinnost mu v případě skončení nájmu bytu zajistit náhradní bydlení. Na základě historického vývoje došlo v rámci NOZ k vypuštění tohoto institutu bytových náhrad a dnešní pronajímatel tak není povinen se zabývat problematikou bydlení nájemce poté, co jejich nájemní vztah skončí. Další změnou, která postavení pronajímatele značně vylepšila, bylo vypuštění takových ustanovení, podle kterých mohl pronajímatel nájem bytu vypovědět pouze za situace, kdy k takovému jednání obdržel souhlas soudu. Takováto ingerence státu do nájemního vztahu je nežádoucí a její vypuštění ze současné právní úpravy bylo jistě vhodným krokem. V rámci rekodifikace došlo k mnoha dalším významným změnám týkajícím se vzájemných práv a povinností pronajímatele a nájemce, o kterých práce pojednává a blíže je vysvětluje.

Část práce pojednávající o aktuálně účinné právní úpravě skončení nájmu bytu čtenáři poskytuje bližší informace o speciálních ustanoveních, která tuto problematiku upravují. V rámci práce je tak učiněno komplexní rozebrání pravidel vztahujících se na předmětnou oblast, v důsledku čehož je možné právní úpravě lépe porozumět. Podle aktuálně platné úpravy je nájemce stále slabší smluvní stranou, které je poskytována vysoká míra ochrany. Tato ochrana již ovšem zdaleka nedosahuje takové míry, jako tomu bylo v rámci právní úpravy OZ.

V kanadské provincii Ontario jsou pravidla vztahující se na problematiku skončení nájmu bytu obsažena v právním předpisu RTA, v rámci kterého je obsažena velmi komplexní právní úprava, a to jak hmotněprávní, tak procesněprávní. Stejně jako v České republice, je i v případě kanadského Ontaria nájemce chápán jakožto slabší smluvní strana, čemuž odpovídají v RTA zakotvená ochranná ustanovení.

Významný rozdíl lze ovšem spatřovat v tom, že velká část právních jednání mezi pronajímatelem a nájemcem musí ze zákona mít jasně předepsanou formu, a to formu oficiálního formuláře vytvořeného speciálním orgánem, kterým je Rada pronajímatelů a nájemců. Pro každý výpovědní důvod tak existuje speciální formulář, jehož použití pronajímatelem či nájemcem je v případě vypovězení nájmu obligatorní.

V práci bylo dále popsáno fungování ontarijské Rady pronajímatelů a nájemců jakožto speciálního orgánu, jehož činností je výlučně řešení nájemních vztahů. To, že takový specializovaný orgán existuje, lze jistě hodnotit kladně.

Na základě kombinace oficiálních formulářů a činnosti Rady dosahuje regulace nájemního vztahu v Ontariu nové úrovně právní jistoty pro pronajímatele a nájemce.

Česká právní úprava skončení nájmu bytu prošla v rámci rekodifikace významnými změnami, které lze bezpochyby chápat jako změny k lepšímu. Zakotvení některých institutů vyplývajících z úpravy účinné v kanadské provincii Ontario by ovšem zajisté představovalo další krok směřující k zdokonalení úpravy nájmu bytu a domu v České republice.

SUMMARY

The termination of the lease of an apartment represents an important part of the rental relationship between the landlord and the tenant, as these relationships are often not of a long-term nature, and in the event of their termination it is necessary to settle the mutual rights and obligations of the subjects of this relationship. This issue is regulated in the statutory regulation in a relatively detailed manner, and one of the objectives of this work was to explain it in further detail. Other objectives of this thesis were to make a historical excursion and to explain and compare the legislation of the Canadian province of Ontario with the Czech legislation.

The relationship between the landlord and the tenant is quite specific because the tenant is understood by law as the vulnerable party. This position arises in connection with the fact that the tenant fulfils his housing needs, which are considered to be basic human needs, in the landlord's property. This principle of protection of the tenant is contained in both the former regulation contained in the OZ and the regulation currently in force, that is, the NOZ, but also in the regulation in force in the province of Ontario.

It was explained in the thesis that, especially for political reasons, the regulation of the OZ was oriented precisely to protect the position of the tenant, where in various cases the landlord was obliged to provide him with alternative housing in case of termination of the lease of the apartment. As a result of historical developments, this institute of housing compensation has been excluded from the NOZ, and today's landlord is not obliged to deal with the issue of housing for the tenant after their tenancy ends. Another change that significantly improved the landlord's position was the removal of provisions under which a landlord could only terminate a lease of an apartment if he or she obtained the court's consent to do so. Such state interference in the tenancy relationship is undesirable and its removal from the current legislation was certainly an appropriate step. In the framework of the recodification, many other significant changes have been made to the mutual rights and obligations of the landlord and tenant, which are discussed and explained in more detail in this thesis.

The part of this thesis dealing with the currently effective legal regulation of the termination of the lease of an apartment provides the reader with more detailed information on the special provisions that regulate this matter. The thesis thus provides a comprehensive analysis of the rules applicable to the area in

question, as a result of which the legislation can be better comprehended. Under the current legislation, the tenant is still the vulnerable party to the contract and is afforded a high degree of protection. However, this protection is no longer nearly as strong as it was under the OZ.

In the Canadian province of Ontario, the rules applicable to the termination of a lease of an apartment are contained in the RTA, which provides for a very elaborate body of substantive and procedural law. As in the Czech Republic, in Ontario, the tenant is viewed as the vulnerable party to the contract, which is reflected in the protective provisions of the RTA.

However, a significant difference can be seen in the fact that a large part of legal negotiations between landlord and tenant must by law have a strictly prescribed form, namely an official form created by a special body, which is the Landlord and Tenant Board. Thus, there is a special form for each termination ground, the use of which is mandatory for the landlord or tenant in the event of termination of the lease.

The thesis also described the functioning of the Ontario Landlord and Tenant Board as a specialized body dedicated exclusively to the management of tenant relations. The existence of such a specialized body can certainly be regarded positively.

Through a combination of official forms and Board action, tenancy regulation in Ontario achieves a new level of legal certainty for landlords and tenants.

The Czech legislation on termination of lease of an apartment has undergone significant changes within the framework of recodification, which can certainly be understood as changes for the better. However, anchoring some of the institutes resulting from the regulation in force in the Canadian province of Ontario would certainly represent a further step towards improving the regulation of lease of flats and houses in the Czech Republic.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

ODBORNÁ LITERATURA

- BAJURA, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.
- BEDNÁŘ, Václav a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer. ASPI_ID KO40_1964CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.
- BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Srovnávací komentář. ISBN 9788075980922.
- BRZOBOHATÁ, Pavlína a Stanislav KŘEČEK. *Nájemní a družstevní bydlení podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované a podstatně přepracované vydání*. Praha: Leges, 2022. Praktik (Leges). ISBN 9788075025647.
- ELIÁŠ, Karel. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, 2013. ISBN 9788074780134.
- KABELKOVÁ, Eva. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Praha: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 9788074005244.
- PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony. ISBN 9788074006531.
- RABAN, Přemysl. *Občanské právo hmotné: relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm, 2013. ISBN 9788087713105.
- SELUCKÁ, Markéta a Lukáš HADAMČÍK. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788074788376.
- TINTĚRA, Tomáš, Petr PODRAZIL a Pavel PETR. *Základy závazkového práva 2 díl*. Praha: Leges, 2017. ISBN 9788075021687.

ČESKÉ PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník
- Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 2012.* [online]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

ZAHRANIČNÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Residential Tenancies Act, 2006

ČESKÉ INTERNETOVÉ ZDROJE

- KREJČÍŘOVÁ, Šárka. *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku.* Bulletin advokacie, odborný právnický portál | Domů [online]. Copyright ©. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku>
- TRÁVNÍKOVÁ, Blanka. *Užití žaloby na vyklizení při skončení nájmu bytu dle nového občanského zákoníku | Právní prostor. Informační web nejen pro právníky* [online]. Copyright © 1999. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/uziti-zaloby-na-vyklizeni-pri-skonceni-najmu-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku>

ZAHRANIČNÍ INTERNETOVÉ ZDROJE

- *A pas de deux: The Division of Federal and Provincial Legislative Powers in Sections 91 and 92 of the Constitution Act* [online]. Dostupné z: https://lop.parl.ca/sites/PublicWebsite/default/en_CA/ResearchPublications/2015128E#a6
- *About Ontario* [online]. Dostupné z: <https://www.canadavisa.com/about-ontario.html>
- *About Ontario* [online]. Dostupné z: <https://www.ontario.ca/page/about-ontario>
- *Brochure: A Guide to the Residential Tenancies Act* [online]. Dostupné z: [https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/Guide%20to%20RTA%20\(English\)_dec2020.html](https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/Guide%20to%20RTA%20(English)_dec2020.html)
- *Brochure: How a Tenant Can End Their Tenancy* [online]. Dostupné z: [https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Tenant%20Can%20End%20Their%20Tenancy%20\(EN\).html#:~:text=You%20must%20provide%20the%20landlord,day%20of%20a%20rental%20period](https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Tenant%20Can%20End%20Their%20Tenancy%20(EN).html#:~:text=You%20must%20provide%20the%20landlord,day%20of%20a%20rental%20period)
- *Filing and Fees* [online]. Dostupné z: <https://tribunalsontario.ca/lrb/filing-and-fees/>
- *Forms* [online]. Dostupné z: <https://tribunalsontario.ca/lrb/forms/#landlord-forms>
- *Gross domestic product of Ontario, Canada from 2000 to 2021* [online]. Dostupné z: <https://www.statista.com/statistics/577539/gdp-of-ontario-canada/>
- *How a Landlord Can End a Tenancy* [online]. Dostupné z: [https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20\(EN\).html](https://tribunalsontario.ca/documents/lrb/Brochures/How%20a%20Landlord%20Can%20End%20a%20Tenancy%20(EN).html)
- *Introduction to the country's legal system* [online]. Dostupné z: <http://www.oas.org/dil/flpc/docs/canada/substantive/introduction%20to%20the%20legal%20system%20of%20canada.pdf>
- *Legislation and Regulation* [online]. Dostupné z: <https://tribunalsontario.ca/lrb/legislation-and-regulation/>

- *Residential Tenancy Agreement* [online]. Dostupné z: <https://www.forms.ssb.gov.on.ca/mbs/ssb/forms/ssbforms.nsf/FormDetail?OpenForm&ACT=RDR&TAB=PROFILE&SRCH=&ENV=WWE&TIT=2229E&NO=047-2229E>
- *The Canadian Constitution* [online]. Dostupné z: <https://www.justice.gc.ca/eng/csj-sjc/just/05.html>
- *THE CONSTITUTION ACTS 1867 to 1982* [online]. Dostupné z: https://laws-lois.justice.gc.ca/PDF/CONST_TRD.pdf
- *The judicial structure* [online]. Dostupné z: <https://www.justice.gc.ca/eng/csj-sjc/just/07.html>
- *What We Do* [online]. Dostupné z: <https://tribunalsontario.ca/lrb/what-we-do/>
- *What You Need to Know About Canada's Constitution* [online]. Dostupné z: <https://www.constitutionalstudies.ca/2017/01/what-you-need-to-know-about-canadas-constitution/?print=print#:~:text=The%20Constitution%20Act%2C%201867%2C%20which,the%20Senate%2C%20and%20the%20courts>
- *Where our legal system comes from* [online]. Dostupné z: <https://www.justice.gc.ca/eng/csj-sjc/just/03.html#:~:text=Canada's%20legal%20system%20is%20based%20on%20a,common%20law%20and%20civil%20law>

SOUDNÍ JUDIKATURA

- Nález Ústavního soudu ČR ze dne 16. 02. 1995, sp. zn. III. ÚS 114/1994
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 5383/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 09. 06. 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4354/2016
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 09. 12. 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 11. 2008, sp. zn. 26 Cdo 238/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 03. 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 05. 2001, sp. zn. 22 Cdo 3005/1999
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 05. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1469/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 07. 03. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2751/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 11. 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 03. 2021, sp. zn. 26 Cdo 3670/2020
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 1727/2018
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 05. 06. 2019, sp. zn. 26 Cdo 542/2019
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 19 Co 690/1997