

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA PRÁVNICKÁ

KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA



**ZÁPADOČESKÁ
UNIVERZITA
V PLZNI**

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Zánik nájmu bytu

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA PRÁVNICKÁ

KATEDRA OBČANSKÉHO PRÁVA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Zánik nájmu bytu

Zpracovala: Andrea Komendová

Studijní program: M8605 Právo a právní věda

Studijní obor: Právo

Vedoucí diplomové: JUDr. Radek Spurný

Pracoviště: Katedra občanského práva

Plzeň 2013

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

V Plzni, březen 2013

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu své diplomové práce, JUDr. Radkovi Spurnému, za jeho cenné rady a podněty při vypracování mé diplomové práce a stejně tak všem ostatním, kteří mi umožnili tuto práci zpracovat.

ÚVOD	1
1. VYMEZENÍ POJMU BYTU.....	3
2. VZNIK NÁJMU BYTU	4
3. ZÁNİK NÁJMU BYTU	6
4. JEDNOTLIVÉ ZPŮSOBY ZÁNÍKU NÁJMU BYTU.....	8
4.1. ZÁNİK NÁJMU BYTU DOHODOU PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE	8
4.2. ZÁNİK NÁJMU BYTU PÍSEMNOU VÝPOVĚDÍ	11
4.2.1. <i>Výpověď ze strany nájemce</i>	11
4.2.2. <i>Výpověď ze strany pronajímatele</i>	12
4.2.2.1. Náležitosti výpovědi ze strany pronajímatele.....	14
4.2.2.2. Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu	15
4.2.2.2.1. Jednotlivé výpovědní důvody.....	16
4.2.2.3. Výpověď pronajímatele s přivolením soudu.....	28
4.2.2.3.1. Jednotlivé výpovědní důvody.....	30
4.2.2.4. Bytové náhrady.....	38
4.3. ZÁNİK NÁJMU BYTU SMRTÍ NÁJEMCE.....	42
4.4. ZÁNİK NÁJMU BYTU PRO NEMOŽNOST PLNĚNÍ.....	43
4.5. ZÁNİK NÁJMU BYTU ZÁNÍKEM ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU	43
4.6. ZÁNİK NÁJMU BYTU ODSTOUPENÍM OD SMLOUVY.....	45
4.7. ZÁNİK NÁJMU BYTU Z DŮVODU SPLYNUTÍ NÁJEMCE S PRONAJÍMATELEM	47
4.8. ZÁNİK NÁJMU BYTU UPLYNUTÍM SJEDNANÉ DOBY	47
4.9. ZÁNİK NÁJMU BYTU V DŮSLEDKU PŘECHODU NÁJMU BYTU.....	49
4.10. ZÁNİK NÁJMU BYTU UKONČENÍM VÝKONU PRÁCE PRO PRONAJÍMATELE	51
5. SROVNÁNÍ S NOVÝM OBČANSKÝM ZÁKONÍKEM	52
5.1. ZÁNİK NÁJMU BYTU VÝPOVĚDÍ PRONAJÍMATELE.....	52
5.1.1. <i>Náležitosti výpovědi udělené pronajímatelem</i>	54
5.2. ZÁNİK NÁJMU BYTU UPLYNUTÍM SJEDNANÉ DOBY	55
5.3. ZÁNİK NÁJMU BYTU ODSTOUPENÍM OD SMLOUVY.....	55

5.4.	ZÁNÍK NÁJMU BYTU V DŮSLEDKU PŘECHODU NÁJMU BYTU	56
5.5.	ZÁNÍK NÁJMU BYTU UKONČENÍM VÝKONU PRÁCE PRO PRONAJÍMATELE	56
5.6.	BYTOVÉ NÁHRADY.....	57
ZÁVĚR		59
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY		60
RESUMÉ		64

ÚVOD

Svoji diplomovou práci věnuji tématu zánik nájmu bytu. Toto téma jsem si zvolila především z důvodu, že mě problematika zániku nájmu bytu velice zajímá, a protože prošla v poslední době značnými změnami. Některé z důležitých změn byly provedeny zejména zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, přičemž od 1. 1. 2014 bude účinný nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který svojí novou úpravou dané problematiky zániku nájmu bytu přináší změny více než značné.

Na základě výše zmíněné novely nastaly zásadní změny v zákonných podmínkách výpovědi z nájmu bytu. Znění zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „OZ“) před výše uvedenou novelou obsahovalo výpovědní důvody pouze v jediném zákonném ustanovení, nyní však jsou touto novelou rozděleny do ustanovení dvou. V § 711 OZ jsou zařazeny výpovědní důvody bez přivolení soudu. Pronajímatel má právo dát nájemci výpověď z nájmu bytu pro jeho chování nebo pro nějakou jinou skutečnost, která je na straně nájemce, aniž by k tomu potřeboval přivolení soudu (výpověď bez přivolení soudu v předešlé úpravě nebyla). Nájemce je v tomto případě chráněn možností uplatnit svá práva podáním žaloby u soudu, a to ve stanovené lhůtě. Druhé ustanovení (§ 711a OZ) obsahuje výpovědní důvody s přivolením soudu.

Hlavním cílem mé diplomové práce je rozbor jednotlivých způsobů zániku nájmu bytu, na které je tato práce členěna. V prvních dvou kapitolách se věnuji obecně pojímům byt a vznik nájmu bytu, zejména tedy s ohledem na jejich význam. Dále je práce členěna do kapitol a podkapitol odpovídajícím jednotlivým způsobům zániku nájmu bytu, přičemž nejrozsáhlejší je kapitola, ve které jsou obsáhle rozebrány výpovědní důvody ze strany pronajímatele. Podrobně jsou dále rozebrány důvody výpovědi z nájmu bytu s přivolením soudu a bez přivolení soudu.

V závěru své práce se zabývám porovnáním hlavních změn, které přinese účinnost nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen

jako „NOZ“), jež nabude účinnosti od 1. 1. 2014, se stávající právní úpravou.

Záměrem této práce je především poskytnout ucelený přehled o právech a povinnostech vyplývajících ze vzájemných vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem při zániku nájmu bytu a také zhodnotit stávající právní stav vztahující se k této problematice. K hodnocení jsem využila i řadu soudních rozhodnutí, zpravidla rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR.

Ve své práci vycházím především z odborné literatury, ze zákonných textů, ale také z odborných článků a judikatury.

1. VYMEZENÍ POJMU BYTU

Abychom mohli podrobně rozebrat problematiku týkající se zániku nájmu bytu, musíme se nejdříve seznámit s významem obecného pojmu byt. Občanský zákoník sám o sobě neobsahuje legálně přesnou definici pojmu byt, pouze zmiňuje v ustanovení § 118 odst. 2, že byt může být předmětem občansko-právních vztahů a dále v ustanovení § 121 odst. 2 stanovuje, že jeho příslušenstvím se rozumí vedlejší místnosti a prostory, které mají být s bytem užívány.

Přesnější definici bytu lze najít především ve zvláštních předpisech, zejména v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Bytem dle zákona o vlastnictví bytů, se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k trvalému bydlení. Byt by měl být tvořen obytnými místnostmi.

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, považuje byt za soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Obytnou místností je ve smyslu vyhlášky o technických požadavcích na stavby část bytu, jež je určena k trvalému bydlení a splňuje podlahovou výměru, která je stanovena na nejméně 8 m². Pokud je byt tvořen jedinou obytnou místností, pak musí splňovat podlahovou plochu o výměře nejméně 16 m².

„Příslušenství bytu vymezuje OZ (srov. § 121) jako vedlejší prostory (např. sklep) a vedlejší místnosti (např. koupelna, záchod, spíž).“¹ Za příslušenství bytu se však nepovažuje garáž. Garáž je dle právního názoru Nejvyššího soudu ČR součástí bytu: „Bytová jednotka (byt) a garáž včetně společných prostor domu nejsou oddělitelnou částí domu, jsou jeho částí.“² Příslušenství se nepovažuje za samostatný předmět nájemního vztahu, ale řídí se režimem právního vztahu nájmu bytu, k němuž patří.³

¹ Selucká M., Fiala J., Kliková A., Byt v soukromém a veřejném právu, Brno: muni Press, 2011, str. 33

² Selucká M., Fiala J., Kliková A., Byt v soukromém a veřejném právu, Brno: muni Press, 2011, str.11

³ Fiala, J., Korecká,V., Kurka,V. Vlastnictví a nájem bytů, 2. Vydání, Praha: Linde, 2000, str. 95

2. VZNIK NÁJMU BYTU

Nájem bytu vzniká několika způsoby. Jedním z těchto způsobů je vznik nájmu (ex lege) přímo ze zákona. Typickými případy vzniku nájmu bytu přímo ze zákona jsou: (i) **přechod nájmu bytu**, kterým se podrobněji zabývá v kapitole 4.9.; (ii) **sňatek s nájemcem jiného bytu**, který je upraven v ustanovení § 704 OZ. Tato právní úprava stanovuje pravidlo, že stane-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství; a nebo (iii) **trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu**.

Dalším způsobem vzniku nájmu bytu je vznik na základě nájemní smlouvy, což je nejčastější způsob. Nájemní smlouva je dvoustranný právní úkon, kde na jedné straně vystupuje pronajímatel a na druhé nájemce. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci za nájemné byt do dočasného užívání. Užívání bytu si stanoví na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Pokud si strany nedohodnou dobu užívání, má se za to, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou.

Obligatoční náležitosti nájemní smlouvy jsou upraveny v ustanovení § 686 OZ, a jedná se především o následující náležitosti:

- označení smluvních stran
- označení bytu a jeho příslušenství
- rozsah užívání bytu
- způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo přímo jejich výši
- písemná forma

Pokud nájemní smlouva neobsahuje výše uvedené podstatné náležitosti, je tento právní úkon považován za absolutně neplatný (§ 40 OZ).

Každá ze smluvních stran musí být způsobilá k právním úkonům. Pokud je jednou ze smluvních stran právnická osoba, vystupuje za ni statutární orgán, kterým může být například jednatel společnosti, starosta obce, apod.

Označení bytu v nájemní smlouvě musí být dostatečně určité, aby nebylo pochyb, o který konkrétní byt se jedná. Byt může být vymezen například podlažím a umístěním na podlaží, číslem bytu a jeho základní charakteristikou.⁴ V nájemní smlouvě musí být také vymezeno, k jakému účelu bude byt užíván.

Ujednání o výši nájemného nemusí obsahovat konkrétně určitou částku, ale musí být stanoven jasný a určitý postup výpočtu výše nájemného. Strany si mohou dle principu smluvní volnosti upravit další podmínky nájmu dle vlastního uvážení, které nemusejí být zcela obvyklé. Může se jednat například o chov domácích zvířat či využívání dalších prostor v domě.

Jestliže dojde ke změně v osobě pronajímatele bytu, není to důvodem k uzavření nové nájemní smlouvy. Dojde-li však k jejímu uzavření, aniž by z obsahu nájemní smlouvy vyplývalo, že se účastníci dohodli na změně doby trvání nájmu (z původního nájmu na dobu neurčitou na nynější nájem na dobu určitou), nemění se tím z hlediska doby trvání nájmu ani obsah dosavadního nájemního vztahu.⁵

Další součástí nájemní smlouvy je doba její platnosti. Jak jsem již výše uvedla, pokud si strany nedohodnou dobu platnosti, platí, že nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou.

⁴ Fiala, J., Kindl, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str.1304

⁵ Fiala, J., Kindl, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 1292

3. ZÁNİK NÁJMU BYTU

Občanský zákoník stanovuje obecně způsoby zániku závazků. Pro samotný zánik nájmu bytu se obecná ustanovení použijí pouze tehdy, nestanoví-li speciální ustanovení v zákoně jinak. Zánikem nájmu bytu rozumíme zánik práv a povinností z tohoto právního vztahu, tedy ukončení nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem. Tato práva a povinnosti už v budoucnu proto nelze vykonávat nebo vynuocovat ani po jednom z nich.⁶

Samotný zánik práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem lze chápat ve dvou rovinách. První rovinou se rozumí absolutní zánik nájmu bytu a druhou rovinu chápeme jako zánik nájmu bytu relativní. Nepřechází-li nájem bytu na nikoho dalšího, nastává absolutní zánik nájmu bytu. Relativní zánik nájmu bytu nastává za situace, pokud práva a povinnosti z nájmu bytu přecházejí na základě právních skutečností na jinou osobu, která je svázána buď s pronajímatelem, nebo nájemcem.⁷ Nezaniká nám samotný nájemní vztah, ale pouze se zde mění subjekty tohoto vztahu, neboť přistupuje jiný subjekt.

Mezi absolutní způsoby zániku nájmu patří:

- **písemná dohoda** smluvních stran;
- **písemná výpověď** (ze strany nájemce nebo ze strany pronajímatele);
- **smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu**;
- **nemožnost plnění**, tedy zničení bytu;
- **zánik členství nájemce v bytovém družstvu**;
- **odstoupení od smlouvy**;
- **uplynutí doby**, na kterou byl nájem sjednán;
- **ukončení výkonu práce pro pronajímatele**.

Mezi relativní způsoby zániku nájmu patří:

⁶ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů, 2. Vydání, Praha: Linde, 2000, str. 147

⁷ Selucká, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005, str. 36

- **splynutí nájemce s pronajímatelem** – může se jednat například o splynutí osoby nájemce s osobou pronajímatele při prodeji pronajatého bytu;
- **přechod nájmu bytu v důsledku smrti výlučného nájemce.**

Vedle těchto právních skutečností může nájem bytu zaniknout i jinými způsoby, které OZ stanoví. Dle ustanovení § 702 odst. 2 OZ může nájem bytu zaniknout i **rozhodnutím soudu.**

4. JEDNOTLIVÉ ZPŮSOBY ZÁNIKU NÁJMU BYTU

4.1. ZÁNÍK NÁJMU BYTU DOHODOU PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

Občanský zákoník stanovuje rovnost účastníků v občanskoprávních vztazích a dává jim možnost upravovat si vztahy mezi sebou v široké míře. Tyto vztahy jsou pouze omezeny některými kogentními normami. „*Tak, jako jsou účastníci svobodní v tom, zda do závazku vstoupí a přijmou práva a povinnosti z něj vyplývající, tak jsou rovněž svobodní v tom, zda ze závazku po vzájemné dohodě opět vystoupí. Pokud tedy dohoda účastníků nájemního vztahu o jeho zániku neodporuje kogentním ustanovením zákona či jiného obecně závazného právního předpisu, je pouze na vůli účastníků, zda takovou dohodu uzavřou.*“⁸ Dohoda je shodný projev vůle pronajímatele a nájemce ukončit právní vztah, jehož obsahem jsou práva a povinnosti z nájmu bytu.

Zánik nájmu bytu dohodou může mít dvojí povahu. Jednak se může jednat o disoluci a nebo o privativní novaci. Pojem disoluce znamená, že účastníci dohody nenahrazují zanikající závazek jakýmkoliv závazkem novým. Okamžikem uzavření této dohody tedy zanikají veškerá práva a povinnosti vyplývající z tohoto vztahu. Oproti tomu privativní novace znamená, že účastníci nájemního vztahu mohou namísto zanikajícího závazku sjednat závazek nový, kterým původní zanikající závazek nahradí.⁹

Pronajímatel s nájemcem může vzájemné závazky ukončit nebo je pouze nahradit závazky novými, musí to však vždy být učiněno dle ustanovení § 710 odst. 1 OZ písemnou formou. Pokud by dohoda nebyla sjednána písemnou formou, považuje se tento právní úkon za absolutně neplatný. Nelze tedy takovou dohodu sjednat ústně ani konkludentně. Dohoda musí též splňovat další obecné náležitosti, tedy musí z ní být patrna svoboda vůle, vážnost, určitost a samozřejmě srozumitelnost. Pokud by dohoda byla uzavřena v tísni, je možnost od této dohody odstoupit pouze za předpokladu, že tíseň bude náležitě prokázána.

⁸ Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 1

⁹ Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 2

„V dohodě o skončení nájmu bytu nejsou účastníci omezeni lhůtou, kdy má skončit nájem bytu, stanovenou zákonem pro výpověď z nájmu bytu.“¹⁰ Nájem bytu nezaniká, když nájemce byt fakticky opustí. Toto může pronajímatele nebo nájemce přivést do obtížné situace tehdy, když nájemce projeví zřejmý úmysl byt už nadále neužívat a zcela ho vyklidí. To ovšem nezpůsobí zánik nájmu bytu, podle zákona je stále považován za nájemce. Pronajímatel tedy nesmí byt pronajmout nikomu jinému a nájemce je povinen stále platit nájemné, i když byt už nevyužívá.

„V dohodě o ukončení nájmu mohou být uvedeny a dohodnuty i odkládací podmínky. Velmi výhodné pro nájemce a koneckonců i pro obě strany je, jestliže je v dohodě stanoveno, že nájem bytu skončí až opatřením náhradního bytu. Mezi okamžikem uzavření dohody a odstěhováním do náhradního bytu může uplynout dlouhá doba, a je proto správné, aby nájem bytu trval po tuto dobu a nájemce nebyl v situaci, kdy bydlí v bytě bez právního důvodu a má k bytu jen právo bydlení (do opatření náhradního bytu), nikoliv nájem.“¹¹ Dokud nejsou splněny odkládací podmínky, nájemní vztah stále trvá.

Pronajímatel s nájemcem mají možnost uzavřít dohodu i v rámci soudního řízení ve formě soudního smíru, a to v souladu s ustanovením § 67 a násl., či § 99 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen jako „OSŘ“). Tato forma dohody má pak hmotněprávní účinky shodné s účinky běžné dohody účastníků, avšak má účinky i procesněprávní, tj. účinky pravomocného rozhodnutí. Povinnosti jsou potom vykonatelné okamžikem uplynutím lhůty pro jejich splnění. V případě, že by povinnosti nebyly splněny, má oprávněná strana právo se obrátit na exekuční soud.

Další dohoda, kterou mohou účastníci uzavřít, je dohoda formou notářského zápisu. V tomto notářském zápisu musí být vyznačeny strany, tedy strana oprávněná a strana povinná. Dále zde musí být zmíněn právní důvod, předmět a doba, kdy povinný musí plnit závazek a svolení povinné osoby k vykonatelnosti. Notářský zápis je tímto přímo vykonatelný a oprávněná osoba se může v případě neplnění ze strany povinného také domáhat plnění u exekučního soudu, jako tomu je u soudního smíru.¹²

„Jestliže nájem bytu zanikl písemnou dohodou mezi pronajímatelem

¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. října 2011, sp. zn. 26 Cdo 451/2000

¹¹ Křeček, S. Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Praha: Linde, 2001, str. 66

¹² Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 3

a výlučným nájemcem bytu, přešlo na pronajímatele právo z rozsudku vydaného ve sporu vedeném mezi nájemcem a osobou, která v bytě zůstala bydlet, a jímž této osobě byla uložena povinnost byt vyklidit. Tento rozsudek je překážkou věci pravomocně rozhodnuté (§ 159 odst. 3 o. s. ř.), která brání projednání žaloby na vyklizení bytu podané pronajímatelem proti osobě, jež v bytě zůstala bydlet. Zamítnutí návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí nezakládá bez dalšího překážku věci pravomocně rozhodnuté pro řízení o novém návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí podle stejného exekučního titulu.“¹³

Nachází-li se na straně pronajímatele nebo na straně nájemce pluralita subjektů, je zapotřebí, aby dohodu podepsal každý z nich, nikoli jeden vybraný. Je-li pluralita na straně pronajímatele, řídí se pravidlem dle ustanovení §139 odst. 2 OZ, kde o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na věci.

Pluralita na straně nájemce znamená, že každý nájemce má právo dle ustanovení § 701 odst. 1 OZ vyřizovat běžné věci týkající se společného nájmu bytu. V ostatních záležitostech je třeba souhlasu všech, jinak by tento právní úkon byl neplatný. Dle ustanovení § 702 odst. 2 OZ jsou všichni společní nájemci k právním úkonům týkajících se společného nájmu bytu oprávněni a povinni společně a nerozdílně.¹⁴

Jiný případ je, pokud jsou společnými nájemci manželé. U společných nájemců, kteří nejsou manželi, je zapotřebí souhlasu všech nájemců k uzavření dohody s pronajímatelem o vzniku či zániku nájmu bytu. Naproti tomu společný nájem manželů vzniká, i tehdy, jestliže vznikne nájemní právo k bytu pouze jednomu z manželů. Z toho tedy vyplývá, že k uzavření dohody o vzniku nájmu manželů postačí pouze podpis jednoho z nich.¹⁵

¹³ Fiala, J., Kindl, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 1376

¹⁴ Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 4

¹⁵ Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 4

4.2. ZÁNİK NÁJMU BYTU PÍSEMNOU VÝPOVĚDÍ

Jedním z nejrozšířenějších důvodů zániku nájmu bytu je písemná výpověď, která je upravena občanským zákoníkem v ustanovení § 710. Nájem bytu je možné vypovědět jednak ze strany pronajímatele nájemci a stejně tak ze strany nájemce pronajímateli.

4.2.1. Výpověď ze strany nájemce

Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem bytu, a to i bez uvedení důvodů, na základě kterých tento právní úkon uskutečnil. Z tohoto pohledu je nájemce oproti pronajímateli značně ve výhodě, neboť pronajímatel je povinen důvody, které ho vedou k výpovědi z nájmu, nájemci specifikovat.

Výpověď je jednostranný adresovaný právní úkon, který směřuje k zániku právního vztahu a musí splňovat určité obsahové požadavky. Jsou jimi projev vůle nájemce či pronajímatele skončit tento právní vztah, dále písemná forma a doba, kdy k tomuto zániku dojde. Je dobré užívat terminologii zákona: „...dávám výpověď...“.¹⁶ *„Nájem bytu je možné vypovědět na dobu určitou, neurčitou nebo i na dobu sjednanou pro výkon určité práce nájemce. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí být stanovena tak, aby nájem bytu skončil ke konci kalendářního měsíce.“*¹⁷ Samotné odstěhování nájemce z bytu nelze považovat za akt výpovědi nájmu bytu, jak ostatně již uvádím v předchozí kapitole.

Výpověď nájmu bytu má obligatorně určenu písemnou formu, tedy musí být učiněna vždy písemnou formou, jinak je tento právní úkon absolutně neplatný. Výpověď je dána, jakmile se dostane do rukou pronajímatele. Není potřeba, aby se pronajímatel s jejím obsahem seznámil, důležité je, že je v jeho dispozici a má možnost si ji přečíst.¹⁸

Jedná-li se o společný nájem, je možné tento právní úkon učinit podpisem všech nájemníků nebo stačí podpis jednoho z nich, avšak se souhlasem všech. Pokud by tento souhlas chyběl, jednalo by se o relativní

¹⁶ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. vydání. Praha: Linde, 2000, str. 152

¹⁷ Fiala, J., Hrušáková M., Stavínohová J., Hurdík J., Dobešová L. a Selucká M., Občanské právo: výklad je zpracován k právnímu stavu ke dni 31.5.2012. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s., 2012, str. 236, Meritum.

¹⁸ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 2. vydání. Praha: Linde, 2000, str. 152

neplatnost právního úkonu dle ustanovení § 40a OZ. V případě společného nájmu bytu manželů, musí výpověď podat oba manželé, a to z důvodu, že tento právní úkon se nepovažuje za běžnou záležitost, kdy může jednat jeden z manželů za druhého.

Jak uvádí Dejlová¹⁹, v případě, že dojde k vypovězení nájmu bytu ze strany nájemce, nevzniká nájemci nárok na bytovou náhradu či na přístřeší. Není důležité, jak dlouho nájemce byt před zánikem nájmu užíval a z jakých důvodů nájemní smlouvu vypověděl.

4.2.2. Výpověď ze strany pronajímatele

Nájem bytu může být ze strany pronajímatele vypověděn písemnou výpovědí, ve které musí být uvedeny důvody, které vedou k tomuto právnímu úkonu. I pro výpověď ze strany pronajímatele platí, že se jedná o jednostranný a adresovaný právní úkon, kde obsahem je projev vůle směřující k zániku právního vztahu. Nájem bytu lze vypovědět jen ze zákonem stanovených důvodů. Aby výpověď byla považována za platnou, musí být nájemci řádně doručena, a to dle ustanovení § 45 odst. 1 OZ, který stanoví, že projev vůle vůči nepřítomné osobě působí od okamžiku, kdy jí dojde.

Jménem pronajímatele může dát výpověď z nájmu bytu i jeho advokát v případě, že je k tomu písemně zmocněn na základě plné moci.²⁰ Není nutné, aby plná moc byla součástí výpovědi pronajímatele, z této výpovědi však musí být patrné, že zmocněnec jedná jménem pronajímatele. Pokud toto patrné není, má se zato, že jedná vlastním jménem.²¹

Dřívější právní úprava umožňovala vypovědět nájem bytu pouze s přivolením soudu, avšak současná právní úprava je ve vztahu k pronajímateli daleko vstřícnější a dává možnost pronajímateli vypovědět nájem bytu i bez přivolení soudu.

Důvody, které svým charakterem neodpovídají porušení povinnosti nájemce, jsou zařazeny pod výpovědní důvody s přivolením soudu.

¹⁹ Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005

²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 420/2002

²¹ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 4. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1766/2004

Naopak tam, kde důvody výpovědi spočívají pouze v porušení povinnosti osobou nájemce, je zavedeno právo pronajímatele vypovědět nájem bez přivolení soudu.

Nájemce má možnost podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi. Tímto se nájemce chrání před nedůvodnou výpovědí ze strany pronajímatele bez přivolení soudu. Pokud nájemce tuto žalobu uplatní dle ustanovení § 711 odst. 4 OZ, není povinen být vyklidit, podá-li ji ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi, a to dokud řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím. V případě, že by nájemce žalobu nepodal do šedesáti dnů nebo v řízení o žalobě neuspěje, je povinen být vyklidit. Nájemce může v žalobě úspěšně uplatnit pouze námitky, které zakládají vlastní neplatnost výpovědi z nájmu bytu. Těmito námitkami mohou být:

- *„výpověď nebyla učiněna svobodně, je neurčitá či nesrozumitelná (§ 37 odst. 1 občanského zákoníku),*
- *výpověď učinila osoba, která nemá způsobilost k právním úkonům nebo jej učinila osoba jednající v duševní poruše, která jí činí k tomuto právnímu úkonu neschopnou (§ 38 občanského zákoníku),*
- *výpověď nebyla učiněna písemně (§ 40 odst. 1 občanského zákoníku)*
- *výpověď je neplatná z důvodu dovolání se její relativní neplatností dotčenou osobou (§ 40a občanského zákoníku).²²*

O vydání rozhodnutí v prekluzivní lhůtě se účastník může domáhat u soudu, jen stanoví-li tak zákon.

„Je-li vlastníkem bytu více osob, tedy pronajímatelů a vyplývá-li jejich postavení z podílového spoluvlastnictví nebo ze společného jmění manželů, uplatní se při dání výpovědi zásady, vyjádřené v ustanoveních § 139 odst. 2 a § 145 odst. 2 (§40) obč. zák.²³

Skončí-li nájemní poměr výpovědí bez přivolení soudu, má právo nájemce na přístřeší (provizorní bydlení, dokud si nenajde řádné ubytování a prostor k uskladnění svých věcí). V případě výpovědi

²² Chalupa, L., Výpověď z nájmu bytu a dobré mravy. Právní rádce, 2011, č. 7, str. 32

²³ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů, 2. Vydání, Praha: Linde, 2000, str. 153

s přivolením soudu, má nájemce právo na náhradní byt, resp. přiměřený náhradní byt. Tento náhradní byt musí být rovnocenný bytu, který je nucen vyklidit. Soud však může na návrh pronajímatele rozhodnout o menší podlahové ploše náhradního bydlení pro nájemce.²⁴

4.2.2.1. Náležitosti výpovědi ze strany pronajímatele

Aby výpověď mohla být platným právním úkonem, musí splňovat požadavky stanovené zákonem. Jsou jimi jednak náležitosti obecné, náležitosti společné pro všechny typy právních úkonů a požadavky upravené speciálně pro výpověď z nájmu bytu. Obecnými náležitostmi se rozumí určitost, srozumitelnost, svoboda vůle a vážnost. Nesmí svým obsahem a účelem odporovat zákonu nebo jej obcházet a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.²⁵ Podstatnými náležitostmi výpovědi z nájmu bytu jsou:

- a) přesné označení bytu, jehož nájem je vypovídán,
- b) výpovědní lhůta,
- c) důvod výpovědi,
- d) poučení,
- e) závazek pronajímatele zajistit bytovou náhradu.

Ad a) Důležitá je specifikace bytu, o který se jedná, a to zejména s ohledem pro určitost výpovědi. Většinou se uvádí přesná adresa bytu s číslem popisným a podlaží, kde se byt nachází. Podpůrně se uvádí výměra bytu, jeho kategorie a počet místností. Vyskytne-li se případ, že byt řádně označen není, nelze to vždy považovat za neplatný úkon.

Ad b) Ve výpovědi musí být vždy stanovena lhůta, ke které nájemní vztah končí. Lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí být stanovena tak, aby nájem bytu skončil ke konci kalendářního měsíce. Nevylučuje se však, že by tato lhůta nemohla být delší. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď

²⁴ Fiala, J., Hrušáková M., Stavínková J., Hurdík J., Dobešová L. a Selucká M., Občanské právo: výklad je zpracován k právnímu stavu ke dni 31. 5.2012. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s., 2012, str. 231, Meritum.

²⁵ Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 14

doručena nájemci, a to dle ustanovení § 710 odst. 2 OZ. Jestliže se lhůta uvede kratší než tři měsíce nebo se lhůta neuvede vůbec, má se za to, že výpověď je neplatná. Toto nám potvrzuje i judikatura Nejvyššího soudu ČR: „*Jestliže pronajímatel neuvede ve výpovědi nájmu lhůtu, kdy má nájem skončit, a to ani v návrhu na přivolení soudu k výpovědi, popřípadě uvede lhůtu kratší, než stanoví § 710 odst. 3 OZ – dnes odst. 2 OZ, jde o výpověď neplatnou. Soud nemůže nahrazovat chybějící nebo neplatný právní úkon svým rozhodnutím.*“²⁶

Ad c) Pronajímatel musí vždy specifikovat výpovědní důvody, které vedou k zániku nájemního práva. Není však povinen konkrétně citovat zákonné ustanovení tohoto výpovědního důvodu. Zda opravdu existují výpovědní důvody, které opravňují pronajímateli dát nájemci bytu výpověď z nájmu bytu, se bude v řízení zabývat soud.²⁷

Ad d) Poučení patří pouze do výpovědi bez přivolení soudu. Je to poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu.²⁸ Jestliže pronajímatel ve výpovědi nájemce nepoučí o jeho právu podat žalobu, je tato výpověď absolutně neplatná ve smyslu ustanovení § 40 OZ. Obrana nájemce proti podané výpovědi je tedy žaloba, která je vázána lhůtou šedesáti dnů od doručení.²⁹

Ad e) Závazek pronajímatele zajistit bytovou náhradu je další náležitostí, která spadá do výpovědi učiněné bez přivolení soudu. Povinnost zajistit bytovou náhradu souvisí s odlišností výpovědi s přivolením nebo bez přivolení soudu. Za bytovou náhradu u výpovědi bez přivolení soudu je považováno přístřeší a jako náhrada u výpovědi s přivolením soudu je považován náhradní byt.³⁰

4.2.2.2. Výpověď pronajímatele bez přivolení soudu

Účinností novely občanského zákoníku zák. č. 107/2006 Sb. ze dne 1. 4. 2006, se do našeho právního řádu dostal institut výpovědi z nájmu

²⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1611/2006

²⁷ Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 16

²⁸ Fiala, J., Hrušáková M., Stavinohová J., Hurdík J., Dobešová L. a Selucká M., Občanské právo: výklad je zpracován k právnímu stavu ke dni 31.5.2012. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s., 2012, str. 231, Meritum.

²⁹ Fiala, J., Kindl, M. a kol. Občanské právo hmotné. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, str. 548

³⁰ Selucká, M. Zásadní novelizace nájmu bytu. Jurisprudence, 2006, č.5, str. 44

bytu udělené pronajímatelem bez přivolení soudu. Do doby než k tomuto došlo, umožňoval český právní řád pronajímateli dát nájemci výpověď pouze s přivolením soudu.

Výpověď bez přivolení soudu je možné dát z 5 výpovědních důvodů, a to dle ustanovení § 711 odst. 2 a) až e) OZ. Tento druh výpovědi je reakcí za závažné porušení povinností nájemce. Zákonodárce touto formou výpovědi značně odlehčil českému soudnictví, které je už tak dost přetížené.

Souhlasí-li nájemce s výpovědním důvodem, věc se k soudu vůbec nedostane. Pokud se však nájemce cítí být dotčen touto výpovědí na svých právech a nesouhlasí s ní, „*má za to, že nebyla učiněna po právu (např. nebyla naplněna skutková podstava výpovědních důvodů)*“³¹, má právo podat k místně a věcně příslušnému soudu žalobu na neplatnost výpovědi do šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi. Nájemce je ten, který si zajišťuje potřebu bydlení a měl by tedy vyvíjet aktivitu k tomu, aby mu byla zachována oprávněnost byt užívat. U výpovědi bez přivolení soudu se aktivní povinnost přesouvá ze strany pronajímatele na stranu nájemce.³²

4.2.2.2.1. Jednotlivé výpovědní důvody

a) Hrubé porušování dobrých mravů v domě

Porušuje-li nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí hrubě dobré mravy v domě, a to i přes písemnou výstrahu, může pronajímatel dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) OZ nájemní smlouvu vypovědět. Výstraha musí obsahovat upozornění nájemce na konkrétní porušující jednání popř. upozornění osob, které s nájemcem žijí a zároveň musí být upozorněn na to, že toto jednání může být důvodem vypovězení nájmu bytu. Dalším předpokladem k udělení výpovědi z tohoto důvodu je i přes výstrahu pokračující závadné jednání nájemce.³³

³¹ Selucká M., Fiala J., Kliková A., Byt v soukromém a veřejném právu, Brno: muni Press, 2011, str. 51

³² Selucká, M. Zásadní novelizace nájmu bytu. Jurisprudence, 2006, č.5, str. 45

³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1760/2006

Tento výpovědní důvod se v praxi vyskytuje velmi často, a dá se říci, že je jedním z nejobtížněji dokazatelných porušení povinností nájemce. V případě, že nájemce podá žalobu k soudu, bude rozhodování soudu založeno na výpovědích svědků, které mohou být dosti zkreslené, zejména v situaci, kdy takový svědek má nějaký vztah k jedné či druhé straně. Úlohou soudu je tyto výpovědi svědků objektivně posoudit dle volného uvážení se zřetelem ke zjištěným faktům.³⁴

Předpoklady pro naplnění skutkové podstaty výpovědního důvodu jsou:

- rušící subjekt
- hrubé porušení dobrých mravů
- podání písemné výstrahy
- opětovné hrubé porušení dobrých mravů

Rušícím subjektem je myšlen nájemce nebo osoby s ním žijící. Za osoby s ním žijící se především považují jeho příbuzní, tedy manžel, děti, vnuci, rodiče, sourozenci apod. Za osoby s nájemcem žijící, které s ním nejsou v příbuzenském vztahu, je považován například podnájemník a jiné osoby, které s nájemcovým souhlasem v jeho bytě přechodně nebo trvale bydlí.³⁵

Dle ustanovení § 3 odst. 1 OZ nesmí výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Co jsou to obecně dobré mravy občanský zákoník neupravuje. „*Soudní praxe vychází z názoru, že za dobré mravy je třeba pokládat souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihující podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních.*“³⁶ Pro soud je velmi složité rozpoznávání dobrých mravů v domě a objektivní posuzování, zda byly dobré mravy porušeny nebo ne.

³⁴ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 47

³⁵ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 48

³⁶ Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011, str. 328

Přijímám názor Křečka³⁷, že za dobré mravy v domě lze také považovat takové chování či jednání, které nezasahuje do téhož práva jiných obyvatel a které respektuje právo jednotlivce na klidné bydlení.

Aby byla naplněna skutková podstata výpovědního důvodu, je nutné, aby porušení dobrých mravů v domě bylo porušením hrubým, tedy určitá míra (rušivé) intenzity, dobou trvání nebo opakováním. Kdyby se jednalo o ojedinělý exces chování jinak bezproblémového nájemce, nepostačilo by to k naplnění skutkové podstaty.³⁸ Do způsobů porušování dobrých mravů spadá hluk v bytě, který je způsobený hádkami, křikem, různými výstupy v nočních hodinách, které jsou slyšet do sousedních bytů, do společných prostor a obtěžují tím své sousedy. Za další způsob porušení dobrých mravů se považuje fyzické i jiné napadání jiných obyvatel domu, urážky i nadávky, pokud se dějí po delší čas, tedy opakovaně. Hrubým porušením dobrých mravů je i znečišťování společných prostor, nezamykání domu v nočních hodinách nebo též chová-li nájemce zvíře či větší množství zvířat, které šíří zápach po celém domě a značně tím ztěžuje spoluobyvatelům bydlení.

Za opětovné porušení dobrých mravů se považuje nejméně dvojí porušení, které je obojí považováno za porušení hrubé.³⁹

Další podmínkou, aby byla naplněna skutková podstava výpovědního důvodu, je podání písemné výstrahy. Zákonem formulovaná definice uvedené podmínky není zpracována příliš detailně, a proto zde vzniká poměrně široké pole působnosti pro výkladovou praxi soudů, a to zejména v otázkách, který subjekt je oprávněn výstrahu podat, co by mělo být jejím obsahem a komu by výstraha měla směřovat.⁴⁰

K podání výstrahy je oprávněn pronajímatel, jeho zástupce či správce domu nebo i jiný zástupce k takovému úkonu oprávněný. Jestliže by výstraha byla podána jiným subjektem než pronajímatelem, musí být jasně patrné, že je konáno jménem pronajímatele.⁴¹ Z výstrahy musí být zřejmé, že se nájemce (popřípadě osoby, které s ním bydlí)

³⁷ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 49

³⁸ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů, 2. Vydání, Praha: Linde, 2000, str. 163

³⁹ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 50, 51

⁴⁰ Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, str. 31

⁴¹ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 52

nechová či nechovají v souladu s dobrými mravy. Výstraha také zahrnuje upozornění na možnost nájemní vztah ukončit, bude-li nadále jednat závadně.⁴²

Ze smluvního vztahu nájemní smlouvy plyne, že výstraha musí být dána nájemci i přesto, že by to nebyl přímo on, kdo by se dopustil hrubého porušení dobrých mravů. Poruší-li dobré mravy například podnájemník, tak i přesto je výstraha dána nájemci, jelikož on je tím, který má uzavřenou nájemní smlouvu s pronajímatelem.⁴³

Má-li pronajímatel uzavřenou nájemní smlouvu s více spolunájemníky, stačí dát výstrahu jednomu z nich.

Obsah samotné výstrahy by měl být konkrétní tím, že je uveden konkrétní případ či jasné případy hrubého porušení dobrých mravů. Dále by mělo být specifikováno, kdo přesně se tohoto porušení dopustil, zda to byl samotný nájemce nebo někdo jiný.⁴⁴

b) Hrubé porušování povinností nájemce

Dalším výpovědním důvodem dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ je hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu. Porušování povinností nájemce je spatřováno v neplacení nájemného a úhrad poskytnutých s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného, a dále úhrady poskytované s užíváním bytu nebo nedoplnění peněžních prostředků dle ustanovení § 686a odst. 3 OZ. I zde je vyžadována vysoká míra intenzity.

Písemná výstraha ze strany pronajímatele není u tohoto typu porušení vyžadována. Může se však stát, že soud bude zkoumat, zda pronajímatel upozornil nájemce na hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu, s možností výpovědi z tohoto nájmu.

„Výčet hrubého porušení povinností ze strany nájemce je výčet demonstrativním. Dosáhne-li porušování povinností ze strany nájemce neúnosné intenzity tak, že hrozí pronajímateli značná škoda nebo mu již škoda vznikla, může pronajímatel od smlouvy odstoupit (srov. § 679 odst.

⁴² Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů, 2. Vydání, Praha: Linde, 2000, str. 164

⁴³ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 52

⁴⁴ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 53

3 OZ), přestože například pro stejný důvod již nájem bytu vypověděl.⁴⁵

U tohoto důvodu jde především o zájem pronajímatele, nýbrž u výpovědního důvodu § 711 odst. 2 písm. a) OZ šlo v první řadě o ostatní obyvatele a nájemce domu.

Tento výpovědní důvod v sobě zahrnuje především 2 hlavní druhy hrubého porušení povinností nájemce. Prvním druhem je hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu a dále je to neplacení nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu.

Svým významem patří takovýto výpovědní důvod k nejzávažnějším, neboť postihuje neplacení nájemného. To znamená, že neplacením nájemného byla porušena nájemní smlouva, v níž je stanovena povinnost nájemce platit pravidelně stanovené nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu.⁴⁶

Za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu se dá považovat například provádění oprav v bytě bez předešlého souhlasu pronajímatele nebo též užívání bytu k jinému účelu než k bydlení. Všechny povinnosti, které uvádí nájemní smlouva a které když jsou porušeny, nelze považovat za porušení hrubé, neboť vždy záleží na jejich objektivní závažnosti.

Subjekt, který se dopouští porušení povinností, nemusí být vždy nájemce osobně. Nejvyšší soud ČR judikoval, že „*povinnost nájemce užívat byt řádně ve smyslu ust. 689 obč. zákoníku v sobě zahrnuje i povinnost nájemce, aby zajistil řádné užívání bytu i osobami, které se souhlasem nájemce byt užívají. Pokud tyto osoby hrubě porušují povinnosti vyplývající z nájmu bytu, může pronajímatel s přivolením soudu (dnes už bez přivolení soudu) vypovědět nájem z důvodu uvedeného v ust. 711 odst.1 písm. d) obč. zákoníku - dnes § 711 odst. 2 písm. b).*“⁴⁷ Jednalo se o případ, kdy nájemce přenechal krátkodobě byt k užívání svému kamarádovi, který v bytě manipuloval s výbušnými látkami, které užíval k výrobě drog a kvůli kterým byl způsoben v bytě výbuch. Bylo nutné kvůli výbuchu evakuovat obyvatele domu a vznikla i značná škoda. Soud konstatoval, že se jedná o hrubé porušení základních povinností,

⁴⁵ Fiala, J., Kindl, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 1378

⁴⁶ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 55

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 8. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/2003

kteře vyplývají z nájmu bytu, a nájemce byl povinen zajistit, aby jeho kamarád užíval byt řádně. Nájemce se u dovolacího soudu domáhal přezkoumání rozhodnutí odvolacího soudu, který nesprávně posoudil jeho jednání, pokud dovedil, že zapůjčením bytu svému kamarádovi byly splněny podmínky výpovědního důvodu z nájmu bytu dle ust. § 711 odst. 1 písm. d) dnes písm. b) obč. zákoníku. Nájemce tvrdil, že o tento případ se nejedná, poskytne-li kamarádovi byt pouze na krátkodobou návštěvu. Nepředpokládal, že kamarád bytu zneužije k manipulaci s výbušnými látkami. Dovolací soud se ztotožnil se závěrem odvolacího soudu tím, že potvrdil oprávnění pronajímatele vypovědět nájem bytu, a to z důvodu nepřijatelného chování osoby žijící u nájemce.

Je-li více spolunájemců, stačí k naplnění výpovědního důvodu porušení povinností, jež vyplývají z nájemní smlouvy, pouze jedním z nich.⁴⁸

Neplacení nájemného se rozlišuje případ od případu. Vyskytují se případy, kdy nájemce platit může, ale neplatí ho z různého důvodu a případy, kdy nájemce platit chce, ale nemůže. Jedná se o sociální případy, rodiny s malými příjmy a více dětmi nebo také vážné události – nemoc, smrt v rodině atd. Soud všechny tyto okolnosti při rozhodování bere v úvahu a zkoumá případný rozpor s dobrými mravy.

Podle usnesení Nejvyššího soudu ČR⁴⁹ je možné považovat výpověď pronajímatele v rozporu s dobrými mravy, pokud nájemce nezaplatil nájem za dobu delší než tři měsíce, a to výlučně z důvodu objektivně existující tíživé situace, i když nájemce během řízení u soudu nájem doplatí a řádně platí dál, a přesto pronajímatel stále trvá na výpovědi.

„Doba tří měsíců nemusí být dána třemi měsíci po sobě jdoucími, tj. uplynulým čtvrtletím, podmínka je splněna i v situaci, kdy je nájemce v prodlení za dobu tří měsíců a mezi jednotlivými měsíci prodlení jsou období, kdy je nájemné řádně placeno. Poměr mezi jednotlivými obdobími placení a neplacení nájemného by pak měl být skutečností, která se odrazí v rozhodování soudu.“⁵⁰

⁴⁸ Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, str. 35

⁴⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. ledna 2007, sp. zn. 26 Cdo 3294/2006

⁵⁰ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 59

Dle ustanovení § 673 OZ není nájemce povinen platit nájemné, pokud pro vady věci, které nezpůsobil, nemohl pronajatou věc užívat způsobem dohodnutým nebo nebyl-li způsob užívání dohodnut přiměřeně povaze a určení věci.

Druhý důvod, který naplňuje skutkovou podstatu výpovědního důvodu podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ je skutečnost, že nájemce nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle ustanovení § 686a odst. 3 OZ. Tento institut nazýváme tzv. „kaucí“. Jsou to peněžní prostředky, které je pronajímatel oprávněn použít, pokud mu vznikne pohledávka nájemného vůči nájemci a může z nich uhradit i jiný dluh, který souvisí s nájmem. Pokud je pronajímatel nucen sáhnout do těchto peněžních prostředků, musí nájemce po písemné výzvě od pronajímatele tuto kauci doplnit na původní výši, a to do jednoho měsíce, bylo-li čerpání z těchto peněžních prostředků oprávněné. Z toho plyne, že čerpal-li by pronajímatel z peněžních prostředků neoprávněně, nemusí nájemce tuto „kauci“ doplnit, naopak se sám může na pronajímateli domáhat, aby „kauci“ doplnil do původní výše on.

Zákon nestanoví počátek běhu měsíční lhůty pro doplnění této tzv. „kauce“, ale patrně rozhodujícím dnem pro běh této lhůty bude den, kdy se nájemce dozví, že pronajímatel čerpal z těchto peněžních prostředků nebo kdy pronajímatel čerpání „kauce“ nájemci oznámí. Poté tedy vzniká zákonem neupravená povinnost pronajímatele nájemci čerpání z účtu oznámit.⁵¹

Zákon dává pronajímateli možnost vypovědět nájem bytu nájemci pro hrubé porušení povinností ještě na základě dalších dvou skutečností:

- a) neoznámení změn v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě
- b) nedovolený podnájem

Ad a) Nájemce má povinnost dle ustanovení § 689 odst. 3 OZ písemně oznámit změny počtu osob v bytě, v případě, že tato změna bude trvat déle než dva měsíce. Pokud toto nájemce neučiní do 2 měsíců, kdy změna vznikla, hrubě tak poruší svoji povinnost. Jak uvádí Křeček⁵²:

⁵¹ Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011, str. 47.

⁵² Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 68

„Je třeba zdůraznit, že se nejedná o nějakou „generální inventuru“ v bytech nájemců, neboť z textu zákona („změny v počtu osob“) plyne, že nájemce má povinnost oznámit až změny, které nastanou nebo nastaly po účinnosti zákona.“

Ad b) Dle ustanovení § 719 odst. 1 OZ, lze pronajatý byt nebo jen jeho část podnajímt další osobě, pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto povinnost, poruší tím automaticky povinnost nájemce plynoucí z ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) OZ. Jde o absolutní neplatnost. *„Dokud příslušný souhlas není udělen, nájemce nesmí přenechat byt do podnájmu. Vzhledem k výslovnému znění zákona (§ 719 odst. 1 OZ) je třeba přenechání bytu nebo jeho části nájemcem do podnájmu jinému kvalifikovat jako „hrubé“ porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.“*⁵³

Jsou i situace, kdy pronajímatel chce dát nájemci výpověď z důvodu nedovoleného podnájmu, avšak nájemce tvrdí, že se nejedná o podnájem, ale pouze o další osoby ke společnému bydlení nebo o návštěvu přátel. Pronajímatel bude muset prokázat, že osoba, která bydlí v bytě nájemce mu za užívání tohoto bytu platí.⁵⁴

Obecně se podnájem bere za úplatný vztah a pronajímatel by měl doložit, že nájemce neoprávněně podnajímt pronajatý byt. Avšak Nejvyšší soud ČR⁵⁵ v této věci judikoval: Přenechá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu, aniž by mu za to bylo placeno, je i tak dán výpovědní důvod.

c) Nájemce má dva nebo více bytů

Podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c), lze vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu, má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.

Existenci tohoto výpovědního důvodu je třeba s ohledem na právní názor Nejvyššího soudu ČR, posuzovat k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu.⁵⁶ V praxi to někdy může působit problémy, a to zejména, pokud by nájemce ztratil právní titul k užívání jednoho z bytů během

⁵³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2720/2006

⁵⁴ Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 87

⁵⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 6. 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000

⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1081/97

řízení. Může však také nastat situace, že by nájemce ztratil právo k oběma bytům. V takovém případě by se jednalo o výkon práva v rozporu s dobrými mravy a nájemce by se mohl v žalobě na určení neplatnosti výpovědi dovolávat ustanovení § 3 odst. 1 OZ.⁵⁷

Výpověď daná z důvodu užívání dvou či více bytů je velmi často využívána, neboť jakmile pronajímatel zjistí, že nájemce byt nevyužívá po delší dobu, vychází z předpokladu, že se jedná o důkaz toho, že nájemce má více bytů a tudíž je tato výpověď na místě.

„Naplnění skutkové podstaty výpovědního důvodu (má dva a více bytů) ještě neznamena, že výkon tomuto právu je třeba dát v každém případě, soud vedle naplnění skutkové podstaty musí hodnotit, zda-li lze spravedlivě požadovat na nájemci, aby užíval jen jeden byt, respektive jinou nemovitost“⁵⁸

Existencí více bytů je považováno, že nájemce je v nájemním poměru ještě k jinému pronajímateli, nebo že má ještě jiné právo, díky němuž je oprávněn užívat jiný byt či více bytů. Nájemce nemusí být pouze nájemníkem u dalšího pronajímatele, ale může nějaký byt či více bytů vlastnit, popřípadě být spoluvlastníkem.⁵⁹ Pro existenci tohoto výpovědního důvodu nestačí pouhý faktický stav, že nájemce užívá i jiné byty. Musí mu být prokázán nárok na další byty, tedy nájemní smlouva, popřípadě mu musí být prokázáno, že je vlastníkem bytu. *„Má-li na další byt nárok manželka nájemcova, nikoli nájemce, záleží na tom, zda manželé žijí spolu. V kladném případě je existence dvou bytů prokázána vzhledem k ustanovení rodinného práva, že manželé mají žít spolu. V záporném případě nelze k tomuto druhému bytu přihlížet.“⁶⁰*

Nejvyšší soud ČR dovedil, že: *„O „vlastní byt“ ve smyslu § 706 odst. 1 obč. zák. jde tehdy, svědčí-li osobě zde uvedené takový právní titul bydlení, který je objektivně způsobilý trvale uspokojit její bytovou potřebu; je rozhodné, zda tato osoba ze subjektivních důvodů takovýto právní důvod bydlení nerealizuje. Uvedený závěr se obdobně uplatňuje též při*

⁵⁷ Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 89

⁵⁸ Fiala, J., Kindl, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 1379

⁵⁹ Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 46

⁶⁰ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 71

*posouzení otázky, zda nájemce má dva (či více) bytů ve smyslu § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák. – dnes § 711 odst. 2 písm. c).*⁶¹

„Pro závěr o tom, že nájemce má dva či více bytů, postačí, pokud v té době má objektivně existující trvalý právní titul bydlení, tj. např. mu svědčí vlastnické, popřípadě spoluvlastnické právo k nemovitosti obsahující byt, který sice není právně volný, ale nájemce měl anebo v dohledné době bude mít možnost se užívání bytu ujmout, např. proto, že uplynula (uplyne) doba, na níž byl nájem tohoto bytu sjednán.“⁶²

Když na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval jen jeden byt, nemůže být výpověď připuštěna. Dále nelze výpověď připustit, jestliže nájemce potřebuje další byt využívat kvůli vážným prokázaným okolnostem. Nájemce může potřebovat další byt i kvůli zaměstnání pro vzdálenost od tohoto vypovídaného bytu. Dalším důvodem druhého bytu může být i provozovna, která je s bytem spojena a která je nutná pro výkon nájemcova povolání.

Je třeba zkoumat dostatečnost a přiměřenost druhého či více bytů vzhledem k důvodům, které nájemce uvádí, a dále je též třeba zjistit, jak dlouho už byt či byty užívá, zda tento právní vztah stále trvá a jestli činí nějaké kroky k vyřešení bytové situace.⁶³

d) Nájemce byt bez vážných důvodů neužívá nebo jen občas

Tento výpovědní důvod je ustanoven v § 711 odst. 2 písm. d) OZ. Předpokladem pro vznik tohoto důvodu je nejen to, že nájemce bez vážných důvodů byt neužívá nebo jej užívá jen občas, ale zásadní je i skutečnost, že nejde o neužívání přechodné či dočasné. Nejvyšší soud ČR se k této problematice vyjádřil tak, že pro závěr soudu o nedůvodnosti žaloby nepostačí pouhé tvrzení a prokázání existence vážných důvodů k tomu, že nájemce byt neužívá, ale jeho povinností je i tvrdit a prokázat, že se jedná o stav dočasný.⁶⁴

Dle Nejvyššího soudu ČR musí být závažnost důvodů neužívání bytu posuzována objektivně s přihlédnutím k okolnostem konkrétního

⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 3. 2006, sp. zn. 26 Cdo 881/2005

⁶² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 3. 2006, sp. zn. 26 Cdo 881/2005

⁶³ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 72

⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2001, sp. zn.20 Cdo 1551/99

případu. Z tohoto objektivního hlediska můžeme považovat za závažné důvody např. ústavní léčení, zdravotní stav nájemce, výkon zaměstnání mimo obec, v níž se byt nachází atd. Vážné důvody brání nájemci byt způsobile užívat či mu umožňují takový byt užívat jen občas. Za závažný důvod se nepovažuje důvod, kterým nájemce nemůže byt způsobile užívat jen proto, že v něm bydlí blízká osoba.⁶⁵

Ústavní soud se zabýval stížností ženy, která napadla rozhodnutí soudu, který přivolil k výpovědi z nájmu. Stěžovatelka tvrdila, že rozhodnutím došlo k porušení jejího základního ústavního práva v čl. 2 odst. 4 Ústavy ČR a v Listině základních práv a svobod v čl. 2 odst. 3 a čl. 7, 10 odst. 1,2, čl. 11, 12 a 14. Stěžovatelka nesouhlasila s tím, jak soudy hodnotily její neužívání bytu. Žena byla přesvědčena, že má právo zajistit si lékaře a být léčena tam, kde to jejímu zdravotnímu stavu vyhovuje, a že má právo zdržovat se tam, kde sama rozhodne. Ústavní soud tento výpovědní důvod hodnotil z hlediska ústavního práva občanů pobývat kdekoli na území ČR a vyjádřil na tuto problematiku trochu odlišný názor, který odůvodnil takto⁶⁶: „*Soudy v podstatě opřely svá rozhodnutí o to, že stěžovatelka neměla právo volně pobývat mimo svůj byt, a to ani za účelem léčby. Opomenuly, že občan má ústavní právo pobývat kdekoli na území vlastního státu i mimo něj. Ustanovení občanského zákoníku je nutné v konkrétním případě vykládat tak, aby byla naplněna a dodržována ustanovení mezinárodních úmluv a ustanovení ústavněprávní.*“⁶⁷ Ústavní soud zrušil rozhodnutí jak soudu prvního stupně, tak soudu druhého stupně a konstatoval, že byla porušena ústavní práva stěžovatelky.

Dalším důvodem pro neužívání bytu nájemcem po určitou dobu je například provádění stavebních prací v domě, které tento pobyt velice ztěžují nebo mu dokonce nedovolují vykonávat svá nájemní práva. Zde soud musí zkoumat, zda byla reálná možnost byt užívat, ale také musí zkoumat, zda nebyl pronajímatelův požadavek v rozporu s dobrými mravy. Kdyby se ukázalo, že šlo o rozpor s dobrými mravy, soud by zvažoval, zda není na místě odepřít mu jeho ochranu práv dle ustanovení § 3 odst. 1 OZ.

⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1199/2006

⁶⁶ Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 95

⁶⁷ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 2. 5. 2000, sp. zn. I. ÚS 326/99

Ztotožňuji se s názorem Křečka⁶⁸, že v dnešní době bude více přibývat lidí, kteří chtějí vycestovat za prací do zahraničí, ale budou si chtít ponechat své bydlení zde, a tím se bude zvyšovat počet dočasných neužívání bytů. Není mi tedy jasné, proč by tito lidé měli dokazovat v soudním řízení, že byt neužívají ze závažných důvodů. Pokud by nájemce plnil své povinnosti řádně a včas, zejména tedy platil včas nájemné, nevidím důvod, proč by měl být nájemce na svých právech takto dotčen.

e) Byt zvláštního určení a byt v domě zvláštního určení

Další variantou, kdy může pronajímatel též vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu, je dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) OZ případ, kdy se jedná o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba. Toto ustanovení nelze užít v situaci, dosáhl-li nájemce minimálně 70 let věku. Smyslem tohoto ustanovení o výpovědním důvodu je, aby v bytech či domech tohoto druhu nebydlely jiné osoby, než ty, pro které jsou účelově určeny.

Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Pronajímatel může uzavřít písemnou smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt na své náklady zřídil, pokud takovou podmínku vyhradil. V případě, že jde o byt, který byl bez zvláštního určení zřízen ze státních prostředků, nebo na jeho zřízení přispěl stát, je možné tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení okresního úřadu, který musí vyžádat vyjádření vládního výboru pro zdravotně postižené občany.⁶⁹

Byty v domech zvláštního určení jsou byty s pečovatelskou službou v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené osoby. I zde pronajímatel může uzavřít smlouvu o nájmu bytu s písemným doporučením toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil. Pokud ke zřízení bytu v domě zvláštního určení přispěl stát, nebo byl ze státních prostředků

⁶⁸ Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 99

⁶⁹ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 77

zřízen, může být tato smlouva uzavřena jen na doporučení okresního úřadu.⁷⁰

Bytům zvláštního určení ani bytům v domech zvláštního určení se neuděluje po jejich zřízení zvláštní status. Je tedy pouze na soudu, aby v konkrétním případě posoudil, zda se o takové byty nebo byt v domě jedná a zda smlouva o jeho nájmu byla platně uzavřena. Rozhodné skutečnosti bude muset prokazovat pronajímatel.

Zásadní podmínkou pro výpověď z tohoto důvodu je skutečnost, že nájemcem není zdravotně postižená osoba. Na kolik závažně musí být nájemce postižen, aby nájemní vztah na základě toho výpovědního důvodu nemohl být rozváznán, bude předmětem posouzení soudu. „*Soud pak bude brát v potaz zejména skutečnost, zda jde u nájemce o zdravotní postižení trvalé či přechodné, či zda jde o postižení, které umožňuje postižené osobě žít plnohodnotný život i v bytě bez zvláštního statusu či zda je určitým způsobem omezena, a v jakém rozsahu.*“⁷¹

Na rozdíl od ostatních výpovědních důvodů nespočívá tento výpovědní důvod v chování nájemce, ale v objektivních skutečnostech.⁷²

4.2.2.3. Výpověď pronajímatele s přivolením soudu

Pronajímatel může výpověď učinit v některých případech jen s přivolením soudu. Písemná výpověď je nejdříve doručena nájemci a následně je podán návrh na zahájení řízení (žaloba), ve kterém se pronajímatel domáhá vydání rozsudku, kterým soud podané výpovědi přivolí.⁷³ Řízení o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu je řazeno mezi řízení vypočtená v ustanovení § 120 odst. 2 OSŘ. V tomto řízení je soud povinen provádět veškeré důkazy potřebné ke zjištění skutkového stavu, tedy nejen důkazy navržené účastníky.

Dle staré úpravy občanského zákoníku bylo možno vykládat výpovědní lhůtu dvojitým způsobem, jednak že nájemní vztah skončí prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla

⁷⁰ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 77

⁷¹ Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 53

⁷² Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 99

⁷³ Fiala, J., Kindl, M a kol. Občanské právo hmotné. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, str. 548

pronajímatelem nájemci výpověď doručena, anebo od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku. Domnívám se, že první varianta by byla výhodnější pro pronajímatele zejména v souvislosti s vyklizením bytu, avšak při obvyklé délce soudního řízení by se stávalo, že výpovědní lhůta vyprší dříve, než skončí soudní řízení, a to by přineslo mnoho problémů. Přihlédneme-li k zásadě právní jistoty účastníků právních vztahů, měla by výpovědní lhůta začít běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku.⁷⁴

Dnes již máme v občanském zákoníku jasně upraveno, že jedná-li se o výpověď s přivolením soudu, začíná běžet výpovědní lhůta až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu. Pokud by se jednalo o výpověď bez přivolení soudu, počala by běžet výpovědní lhůta prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

Pronajímatel může dát nájemci výpověď jen z taxativně stanovených důvodů, kterými dle ustanovení § 711a OZ jsou:

- potřeba bytu pro pronajímatele a další osoby,
- veřejný zájem na opravách v bytě a domě a potřeba takových oprav,
- byt souvisí s prostory pro podnikání.

Je-li v nájemní smlouvě stanoven nějaký jiný důvod než je výše uvedeno, pro který dle nájemní smlouvy může pronajímatel nájemci dát výpověď, bude takovýto právní úkon absolutně neplatný. Pronajímatel v takovém případě tedy nemůže mít právo domáhat se tohoto výpovědního důvodu.

Aby soud k výpovědi mohl přivolit, musí být splněna podmínka doručení výpovědi nájmu bytu nájemci, resp. výpověď nájmu může být doručena nájemci nejpozději s žalobou na přivolení k výpovědi nájemní smlouvy. U výpovědi nájmu se jedná o hmotněprávní úkon a musí tedy být naplněny veškeré požadavky, které jsou na tento právní úkon kladeny. Samotné podání žaloby lze pak charakterizovat jako procesněprávní úkon,

⁷⁴ Zlámal, A. Nájem bytu po novelizaci občanského zákoníku. Bulletin advokacie, 2007, č. 6, str. 35,36

který musí splňovat veškeré požadavky kladené na procesněprávní úkony. Tyto dva právní úkony by neměly v žádném případě být ztotožňovány. Soud nemůže svým rozhodnutím substituovat právní úkon pronajímatele, kterým dochází k udělení výpovědi nájmu bytu, tzn. platná výpověď je hmotněprávní podmínkou žaloby na přivolení k výpovědi nájmu bytu.⁷⁵

„*Pokud pronajímatel vypověděl nájem s přivolením soudu, má nájemce právo na náhradní byt, resp. přiměřený náhradní byt.*“⁷⁶ Nastane-li některý z výše uvedených výpovědních důvodů, je dle ustanovení § 711a odst. 3 OZ pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě. V případě, že pronajímatel bez vážných důvodů nevyužije vyklizený byt k účelu, pro který dal nájemci výpověď, může soud dle ustanovení § 711a odst. 4 OZ uložit na návrh nájemce, aby pronajímatel dodatečně uhradil nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud také může uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, a to až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Ustanovení § 711a odst. 5 OZ stanovuje povinnost nájemce, kterému vzniklo právo na bytovou náhradu, předmětný byt vyklidit, a to do 15 dnů od zajištění bytové náhrady.

4.2.2.3.1. Jednotlivé výpovědní důvody

a) Pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo pro své příbuzné

Dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) OZ má pronajímatel právo vypovědět nájem bytu s přivolení soudu, potřebuje-li byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.

⁷⁵ Fiala, J., Kindl, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 1387

⁷⁶ Selucká M., Fiala J., Kliková A., Byt v soukromém a veřejném právu, Brno: muni Press, 2011, str. 53

Z tohoto zákonného ustanovení je zřejmé, že jde o výčet taxativní. Pronajímatel nemá možnost si tento výpovědní důvod upravovat dle potřeby pro další své příbuzenstvo.

Pokud pronajímatel bude chtít uplatnit tento výpovědní důvod, má povinnost ve výpovědi přesně specifikovat pro koho byt potřebuje. Musí tedy uvést jmenovitě, o kterou z výše uvedených a zákonem stanovených osob se jedná a musí prokázat potřebu bydlení této osoby v předmětném bytě. Pokud je výpověď konkrétně vymezena, může soud k výpovědi přivolit.⁷⁷

Problematickou částí tohoto výpovědního důvodu je termín „potřebuje-li“. Soudní praxe pro tento termín zvolila výklad extenzivnější. Pouhý zájem bydlet ve vlastním bytě však nestačí, zájmem není naplněn pojem „potřeby“. Na potřebu bytu je třeba též nahlížet z objektivního hlediska, se zřetelem k rozloze bytu, který má být získán, jeho umístění, počtu obytných místností, atd., a to ve srovnání s bytem stávajícím.⁷⁸ Nejvyšší soud ČR v této věci judikoval: *„Potřebu bytu pronajímatele nelze omezovat na zlepšení podmínek bydlení, ale je třeba přihlížet ke všem oprávněným zájmům pronajímatele. Potřeba pronajímatele dle § 711a odst. 1 písm. a) OZ je dána proto nejen v případech, že pronajímatel, popř. osoby v zákoně uvedenélepší v důsledku výpovědi z nájmu své bytové podmínky, ale i tehdy, pokud užívání uvolněného bytu k bydlení uspokojí další oprávněné zájmy pronajímatele vztahující se k bydlení. Takovým oprávněným zájmem může být i zájem na lepší správě domu, zlepšení podmínek pro výkon zaměstnání, anebo i jiné případy, vždy záleží na posouzení konkrétní situace.“*⁷⁹

Je-li naplněna skutková podstata výpovědního důvodu, neznamená to, že soud žalobě musí vyhovět. Je potřeba v této souvislosti zkoumat, zda není výkon práva v rozporu s dobrými mravy. Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 16. 3. 2004 vyslovil právní názor, že posouzení věci lze považovat za nesprávné a neúplné, jestliže se odvolací soud některými dalšími okolnostmi vůbec nezabýval, například tedy věkem žalované, jak dlouhou část svého života v bytě strávila, apod. Stejně tak se odvolací soud nezabýval všemi okolnostmi, které jsou významné pro

⁷⁷ Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 18

⁷⁸ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů, 2. Vydání, Praha: Linde, 2000, str. 159

⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.10.1997, sp. zn. 2 Cdon 36/1997

posouzení věci na straně žalobkyně „(např. mírou naléhavosti bytové potřeby žalobkyně uspokojit v současné době potřebu bydlení v bytě užívaném žalovanou).“⁸⁰

U tohoto výpovědního důvodu vyvstává otázka, zda právo dát výpověď svědčí pouze fyzické osobě, nebo i osobě právnické. Odpověď na tuto otázku však nelze jednoznačně určit, neboť názory odborné veřejnosti jsou rozdílné.

Za odpůrce toho názoru se staví Balík⁸¹, který uvádí, že žaloby podávané právnickými osobami jsou konstantně zamítány a tím, že je tato praxe dostatečně známá, nedochází k dalšímu podávání takovýchto žalob. Nejvyšší soud ČR stojí také za názorem, že právnické osoby nemohou použít tento výpovědní důvod s úspěchem.⁸² Dalším, kdo zastává názor, že pouze fyzická osoba má právo dát výpověď z tohoto výpovědního důvodu je Křeček⁸³, ten však tvrdí, že se v praxi s těmito žalobami od právnických osob setkáváme stále častěji.

Dejlová⁸⁴ se zmiňuje o dalším argumentu, který se občas vyskytuje, a který odůvodňuje nemožnost užití výpovědního důvodu dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) OZ právnickou osobou. Dejlová zastává názor, že právnická osoba nemůže mít manžela, děti či další příbuzné, což značí, že ustanovení je zaměřeno pouze na osoby fyzické.

Zastánkyní práv právnických osob u tohoto výpovědního důvodu je Sekaninová⁸⁵. Dle jejího právního názoru, svědčí právnické osobě právo dát výpověď zejména v případech, kdy je potřeba uvolnit byt, jelikož nájemce pro tuto právnickou osobu přestal pracovat a je potřeba tento byt nabídnout jinému zaměstnanci.

Podle Nejvyššího soudu ČR nemůže právnická osoba jako pronajímatel bytu, vypovědět byt z důvodu dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) OZ. Tento svůj právní názor odůvodnil především tak, že zákon nechrání jakoukoli pronajímatelovu potřebu, nýbrž pouze potřebu bydlení. Právnickou osobu tedy nelze považovat za rovnou osobám, které tvoří její

⁸⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1619/2003

⁸¹ Balík, S., et al. Výpovědní důvody z nájmu bytu: Komentář k ustanovení § 711 občanského zákoníku. 4. vydání. Praha: Linde, 2005, str. 30

⁸² Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 81

⁸³ Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 105

⁸⁴ Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 21

⁸⁵ Sekaninová, E., K některým otázkám skončení nájmu bytu z pohledu soudní praxe. Právní rozhledy, 1994, č. 13, str. VI.

osobní základ, a proto tedy nelze říct, že by právnická osoba mohla mít potřebu bydlení jako osoba fyzická. Nemůže mít potřebu bydlení, a proto nemůže naplnit tento výpovědní důvod.⁸⁶

Podle mého názoru by právnická osoba měla mít právo dát výpověď podle tohoto výpovědního důvodu. Jestliže je možné, aby právnická osoba mohla být nájemcem bytu, může tedy byt využívat k bydlení, jak je určeno stavebními předpisy, které stanovují, že byt by měl být právě využíván k bydlení. Souhlasím tedy s názorem Sekaninové, která tvrdí, že právnická osoba může využívat byt například pro své zaměstnance. Dále může byt právnická osoba využívat i pro osoby, které nejsou v pracovním poměru vůči právnické osobě, jedná se například o ubytování zástupců obchodních partnerů právnické osoby. *„Není důvodu, proč by potřeba ubytování výše zmíněných osob nemohla být považována za potřebu bydlení, které dostatečně zajišťuje práva nájemců – proč by jí neměl být z těchto důvodů umožněn výkon vlastnického práva ve vztahu k bytu jí vlastněného, a to tím spíše, že v uvedených případech jistě odůvodněné a legitimní potřeby bytu by jinak právnická osoba neměla možnost nájem bytu jinak vypovědět.“*⁸⁷

Závěrem lze tedy poznamenat, že prozatím neexistuje jednotná shoda názorů, zda tento výpovědní důvod může po právu uplatnit i právnická osoba v roli pronajímatele.

b) Veřejný zájem a potřeba oprav, které brání užívání bytu

Dalším výpovědním důvodem, pro který je možné vypovědět nájemní smlouvu k bytu, je výpověď udělená nájemci z důvodu dle ustanovení § 711a odst.1 písm. b), tedy je-li potřebné z důvodů veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat, nebo vyžaduje-li byt či dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.

První případ se týká dispozice bytu či domu z důvodu veřejného zájmu, který je při prokázání takového důvodu nutno respektovat. Druhý případ je však dán pouze pronajímatelovou potřebou dům či byt ve

⁸⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdon 213/97

⁸⁷ Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 21

vlastním zájmu renovovat a udržovat ho jako jeho vlastník nebo v případě, že je tyto opravy nutné udělat v souvislosti se špatným stavem bytu nebo domu.⁸⁸

Veřejný zájem

Oproti ostatním výpovědním důvodům, je tento výjimečný, neboť zde není zcela svobodná vůle pronajímatele nájemní vztah ukončit. Aby mohl být uplatněn tento důvod, je potřeba rozhodnutí správního orgánu, ve kterém je stanoveno, že s bytem či domem bude nakládáno neslučitelně s právy nájemců.

Vypoví-li pronajímatel nájem bytu z důvodu veřejného zájmu, byt či dům pro účely najímání zanikne a nebude jej možné užívat vůbec.

Ve smyslu veřejného zájmu se vyslovil i Nejvyšší soud ČR, který uvedl: „*Dal-li pronajímatel výpověď z nájmu bytu proto, že ze zdravotních důvodů (pro „ maximální hluk a vysokou koncentraci exhalací“)* je byt nevhodný k bydlení, jde o výpovědní důvod spočívající v tom, že z důvodů veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že jej nelze dále užívat podle § 711a odst. 1 písm. b) OZ jen tehdy, byla-li tvrzení obsažená ve výpovědi doložena příslušným správním aktem stavebního úřadu (jiného stavebním zákonem určeného subjektu) podle stavebněprávních předpisů.“⁸⁹

Rozhodnutím správního orgánu nájemní vztah nezaniká, zanikne buď dohodou a ochotou nájemce se přestěhovat, anebo výpovědí pronajímatele s přivolením soudu. Soud nepřezkoumává rozhodnutí stavebního úřadu, ale je jím vázán. Může však přezkoumat, zda stavební úřad byl k tomuto rozhodnutí věcně a místně příslušný.⁹⁰

Výpověď opřená o tvrzení, že byt se nachází v domě, který je určen k demolici dle územního plánu, nemůže obstát, neboť podmínkou odstranění stavby je stavebním úřadem vydané rozhodnutí.⁹¹

⁸⁸ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 112

⁸⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 8. 1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96

⁹⁰ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 113

⁹¹ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů, 2. Vydání, Praha: Linde, 2000, str. 168

Potřeba oprav

Dalším důvodem užití tohoto typu výpovědi je nutnost provedení oprav bytu nebo domu. Nejdůležitější otázkou pro rozhodování soudů bude, zda je možné během provádění oprav byt či dům užívat, nebo zda ho užívat nelze.⁹²

U tohoto důvodu nestačí pouze subjektivní potřeba pronajímatele, nýbrž důležitost opravy musí být prokázána objektivně.

K tomuto druhému případu výpovědního důvodu se vyslovil i Krajský soud v Brně, který judikoval, že: *„Podle § 711 odst. 1 písm. e) OZ – dnes § 711a odst. 1 písm. b) OZ, vyžaduje-li byt či dům provedení oprav, nelze dát přivolení k výpovědi z nájmu na základě tvrzení vlastníků nemovitosti, že hodlají provádět takové opravy v domě či bytě. Takováto skutečnost musí být dokladována již vydaným rozhodnutím příslušného stavebního úřadu tak, aby na základě rozsahu zde vymezených oprav bylo možno posoudit, zda tyto opravy vyžadují uvolnění bytu. Pouhé úvahy navrhovatelů o tom, že v budoucnu hodlají takovéto opravy provádět, nemohou být důvodem přivolení k výpovědi z nájmu.“*⁹³

Dalším kritériem podle Dejlové⁹⁴, je posouzení, zda pronajímatelova výpověď je opodstatněná. Zkoumat se bude rozsah nezbytných prací a předpokládaná doba jejich trvání. Soud tedy bude moci na základě uvedených skutečností dospět k závěru, zda skutečně nebude možné tento byt objektivně užívat po delší dobu. Bude-li se oprava týkat jen určité části domu, nebude nutné, aby byly vyklizeny všechny byty. Bude-li se však jednat o celou rekonstrukci hlavního schodiště domu, kvůli které nebude možné se do bytů dostat, nebude pochyb o důvodnosti pronajímatelovi výpovědi.

Za situace, kdy soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu, například z důvodu rekonstrukce bytu, nájemce po provedení oprav nemá právo na obnovení nájmu původního bytu. Nájemce bude pokračovat v užívání pronajímatelem zajištěné bytové náhrady. Pronajímatel tedy může

⁹² Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 113

⁹³ Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 15. 4. 1993, sp. zn. 15 Co 137/1993, obdobně Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 933/2000

⁹⁴ Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 41

po provedené rekonstrukci nakládat s bytem jako volným, tedy může jej pronajmout jinému nájemci.⁹⁵

c) Byt, který souvisí s prostory pro podnikání

Zákonodárce v ustanovení § 711a odst. 1 písm. c) OZ umožňuje pronajímateli dát nájemci bytu výpověď, a to v případě, jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat.

Aby nájemce mohl uplatnit svůj důvod výpovědi, musí být kumulativně splněny tyto podmínky:

- byt souvisí stavebně s jinými prostory
- související prostory jsou určeny k provozování obchodu či jiné podnikatelské činnosti
- nájemce či vlastník souvisejících prostor chce byt užívat

Aktivní legitimace k podání výpovědi z tohoto důvodu leží na straně pronajímatele, ale zvláštností je, že se nemusí vždy jednat o jeho potřebu vypovídaného bytu. Může se jednat o potřebu vlastníka či nájemce nebytových prostor, avšak těmto aktivní legitimace nenáleží. Pokud pronajímatel není vlastníkem těchto nebytových prostor, nejedná se o uplatnění jeho potřeby, ale potřeby jiné osoby – vlastníka nebo nájemce.⁹⁶

V praxi soudů je tento výpovědní důvod vzácností, a příliš často se tedy nevyskytuje. To je hlavní příčinou, proč byl soudy ustálen obecně respektovaný názor, že byt uvolněný takovouto výpovědí může být využit pouze pro účely bydlení. Nejvyšší soud ČR vyslovil v tomto následující právní názor: *„Naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák. – dnes § 711a odst. 1 písm. c) OZ předpokládá, že nájemce nebo vlastník prostor určených k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti, jež stavebně souvisí s bytem, jehož nájem je*

⁹⁵ Fiala, J., Kindl, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 1388

⁹⁶ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 116

*z tohoto výpovědního důvodu vypovídán, chce tento byt užívat pro účely bydlení.*⁹⁷

V případě, že pronajímatel spatřuje spojení bytu a nebytových prostor pod jedním subjektem jako nevýhodné a nebude tedy nájemníkovi či vlastníku nebytových prostor ochoten vyhovět, nájemce či vlastník nebytových prostor nemají možnost se tohoto domáhat, protože zákon tuto možnost neupravuje.⁹⁸

Prostor k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti

Pronajímatel musí prokázat určení prostor k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti rozhodnutím stavebního úřadu. Rozhodnutí musí obsahovat účel užívání stavby, ke kterému je určena a v souladu se kterým má být stavba či příslušný prostor užíván.

Co je chápáno pod pojmem podnikatelská činnost, resp. podnikání, je upraveno v obchodním zákoníku č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „ObchZ“), a to v ustanovení § 2, dle kterého je podnikání soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem, jeho vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku.⁹⁹

Stavební souvislost

Stavební souvislost bytu a nebytového prostoru je dána tehdy, jsou-li byt a nebytový prostor vzájemně propojeny, a zda spolu tvoří určitý funkční celek, který umožňuje jejich společné užívání stejným subjektem. Za stavební souvislost se považuje, že jsou tyto prostory s bytem spojeny dveřmi nebo byly dříve dveřmi spojeny. O stavební souvislosti nelze hovořit v případě, že se nebytový prostor nachází v jiném patře než byt.¹⁰⁰

K problematice stavební souvislosti se vyjádřil i Nejvyšší soud ČR, který judikoval, že: *„Požadavek stavební souvislosti je splněn pouze tehdy, dojde-li k užívání bytu a nebytového prostoru jedním subjektem (fyzickou osobou), k současnému uspokojení jak potřeby bydlení, tak*

⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2823/2002

⁹⁸ Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, str. 43

⁹⁹ Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 116

¹⁰⁰ Selucká, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005, str. 68

*i podnikatelské činnosti. Požadavek stavební souvislosti není v případě, kdy již podle původního kolaudačního rozhodnutí byly byt a nebytový prostor určeny k zcela samostatnému užívání.*¹⁰¹

Výpovědním důvodem podle ustanovení § 711a odst. 1 písm. c) OZ, je možné dosáhnout obnovení původního kolaudačního rozhodnutí, ve kterém bylo stanoveno, že byt a nebytové prostory byly určeny ke společnému užívání. Pokud však už v původním kolaudačním rozhodnutí bylo stanoveno, že byt a nebytové prostory slouží k samostatnému užívání, není naplněn požadavek stavební souvislosti.¹⁰²

Projev vůle vlastníka nebytových prostor či nájemce byt užívat

Dalším předpokladem k úspěšnému uplatnění výpovědního důvodu je skutečnost, že nájemce či vlastník nebytových prostor chtějí byt užívat. Aby mohl pronajímatel podat žalobu na přivolení soudu k výpovědi, musí k tomu mít souhlas nájemce či vlastníka nebytových prostor a musí prokázat, že mají vůli byt užívat. Jako vyjádření vůle postačí, když pronajímatel předloží písemné vyjádření nájemce nebo vlastníka nebytových prostor, případně bude stačit i vyslechnutí před soudem.¹⁰³

4.2.2.4. Bytové náhrady

Bytové náhrady souvisí s výpovědí učiněné ze strany pronajímatele, a to jak s přivolením, tak bez přivolení soudu. Bytové náhrady náleží nájemci v zákonem stanovených důvodech. Občanský zákoník v ustanovení § 712 rozlišuje tyto bytové náhrady:

- náhradní byt dle ustanovení § 712 odst. 2 OZ,
- náhradní ubytování dle ustanovení § 712 odst. 4 OZ,
- přístřeší dle ustanovení § 712 odst. 5 OZ (v tomto případě se nejedná o klasický druh bytové náhrady).

¹⁰¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000

¹⁰² Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1.3. 2007, Praha: Linde, 2007, str. 118

¹⁰³ Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 45

Pronajímatel není povinen ve výpovědi, ke které dochází s přivolením soudu navrhnout nájemci bytovou náhradu, neboť o tom bude posléze rozhodovat soud. Opačná situace nastává v případě výpovědi, ke které dochází bez přivolení soudu, neboť zde pronajímateli vzniká povinnost uvést bytovou náhradu, pokud na ni nájemci dle zákona vzniká nárok.¹⁰⁴

Došlo-li k zániku nájmu bytu uzavřeného na dobu neurčitou, je pronajímatel povinen zajistit nájemci užívání bytové náhrady shodně na dobu neurčitou. Zanikl-li nájem bytu, který byl uzavřen na dobu určitou jiným způsobem než uplynutím doby, náleží nájemci právo na užívání bytové náhrady na dobu, která byla sjednána v nájemní smlouvě. Došlo-li k zániku nájmu bytu, který byl sjednaný na dobu určitou, a která je delší deseti let, náleží nájemci právo na bytovou náhradu, pokud po něm nelze spravedlivě požadovat, aby byt vyklidil bez nároku na bytovou náhradu.¹⁰⁵

Dojde-li ke zrušení společného nájmu manžely, má manžel, jež má povinnost byt vyklidit, právo na poskytnutí bytové náhrady, kterou mu musí zajistit druhý manžel, který zůstává v bytě bydlet. Tato náhrada vzniká přímo ze zákona a jiná dohoda je vyloučena. Má-li však manžel, který se musí vystěhovat, možnost jiného bydlení (náleží mu vlastnický nebo užívací titul k jinému bytu), ztrácí v takovém případě nárok na zajištění náhradního bydlení.¹⁰⁶ Takový požadavek by byl dle ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR v rozporu s dobrými mravy. V jednom z rozsudků vyslovil právní názor, že „*důvody pro odepření bytové náhrady podle § 3 odst. 1 obč. zák. jsou dány zejména v případě, že bytová potřeba osoby povinné byt vyklidit je uspokojena jinak, tj. jestliže jí svědčí neodvozený právní titul k užívání jiného bytu, přičemž za rovnocenné hledisko je pokládáno, jestliže tato bytová potřeba byla saturována poskytnutým peněžním plněním (vyplaceným vypořádacím podílem).*“¹⁰⁷ Další rozsudek, ve kterém se Nejvyšší soud ČR vyjádřil k této problematice shodně, je např. rozsudek 26 Cdo 5501/2007 ze dne 24. 2. 2010.

¹⁰⁴ Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 117

¹⁰⁵ Fiala, J., Kindl, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 1394

¹⁰⁶ Fiala, J., Kindl, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 1396

¹⁰⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 1013/2010

Náhradní byt

Náhradním bytem je dle ustanovení § 712 odst. 2 OZ byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Je-li nájemní poměr skončen výpovědí s přivolením soudu, má nájemce právo na náhradní byt, který je zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit. Na návrh pronajímatele může soud rozhodnout o tom, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, než má vyklizovaný byt.

Vrchní soud v Praze v této věci judikoval, že: *„Za přiměřený náhradní byt je třeba považovat byt v téže obci a podle místních podmínek rovnocenný bytu vyklizovanému, tj. byt z hlediska vybavení, polohy, dopravní přístupnosti apod. srovnatelný s bytem vyklizovaným.“*¹⁰⁸ Dle názoru Křečka¹⁰⁹ není tento právní názor moc respektován, neboť tvrdí, že v praxi se spíše setkáme s názorem, že při posuzování rovnocenného náhradního bytu se musí přihlížet k místním podmínkám. Pokud se v obci nenachází žádný rovnocenný byt, musí se nájemce spokojit s bytem, který je v rámci možností rovnocenný dle místních podmínek.

Důležitým znakem rovnocennosti náhradního bytu je výše nájemného. Z tohoto vyplývá, že výše nájemného náhradního bytu musí být v obdobné výši jako nájemné původního bytu. Po nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby při stěhování do rovnocenného bytu platil mimořádně odlišné nájemné, například spojené s vyššími poplatky za služby, které jsou poskytované spolu s bydlením.¹¹⁰ K tomuto se vyjádřil Ústavní soud, který konstatoval, že: *„Výše nájemného sice má význam při posuzování adekvátnosti bytové náhrady, avšak jen v tom smyslu, že musí odpovídat obvyklé ceně nájmu v daném místě a čase. Nelze proto za srovnatelnou považovat takovou výši nájemného, která přežívá z doby, kdy platila protiústavní úprava regulace nájemného. Deformace trhu s byty, způsobená dlouhodobým neřešením problému nájemných bytů s tzv. regulovaným nájemným, nemůže být dále konzervována judikaturou soudů. Je v rozporu s ústavními principy, jestliže se uměle např. soudními rozhodnutími vytváří nerovnost subjektů*

¹⁰⁸ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 2. 1994, sp. zn. 2 Cdo 5/94

¹⁰⁹ Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 119

¹¹⁰ Křeček, S. Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Praha: Linde, 2001, str. 192

*soukromoprávních vztahů. Nelze stavět do nerovného postavení nájemců bytů s tzv. regulovaným nájemným a nájemce bytů s neregulovaným nájemným, stejně jako nelze do nerovného postavení stavět pronajímatele, kteří vlastní domy s byty s tzv. regulovaným nájemným, proti pronajímatelům, kteří vlastní domy s byty s neregulovaným nájemným. Proto dosáhne-li pronajímatel exekučního titulu na vyklizení bytu s tzv. regulovaným nájemným, má právo se domoci exekučního vyklizení za stejných podmínek jako pronajímatel, který dosáhl téhož u bytu s neregulovaným nájemným.*¹¹¹ Regulované nájemné skončilo 31.12. 2012 a od 1.1.2013 tak není možné již jednostranně zvyšovat nájemné. Nájemce s pronajímatelem se budou muset na nájemném dohodnout.¹¹²

Náhradní ubytování

Dle ustanovení občanského zákoníku v § 712 odst. 4, se náhradním ubytováním rozumí byt o jedné místnosti, pokoj ve svobodárně, podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. Na náhradní ubytování má nájemce právo v případě, že dostal výpověď s přivolením soudu dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) až c) OZ. Náhradní ubytování ve většině případů přichází v úvahu u rozvedených manželů nebo v případě, kdy to zákon u některých výpovědních důvodů připouští. Náhradním ubytováním rozumíme takový obytný prostor, který umožňuje trvalé uspokojení potřeby bydlení.¹¹³

Náhradní ubytování se liší od náhradního bytu v tom, že u náhradního ubytování nedochází k porovnávání vlastností s bytem, jehož nájem byl vypovězen. Pronajímatel tedy může zajistit náhradní ubytování takové, jaké je vyžadováno dle zákona.

Soudní praxe zkoumá, jednak naplnění kvantitativních znaků, tak rovněž časové hledisko, tedy zda má náhradní ubytování trvalý charakter. Zajistí-li pronajímatel náhradní ubytování v ubytovně, která poskytuje ubytování pouze přechodného charakteru, nelze považovat takové

¹¹¹ Nález Ústavního soudu ze den 23. 9. 2004, sp. zn. IV.US.524/03

¹¹² <http://www.epravo.cz/top/clanky/konec-regulace-najemneho-bytu-88853.html>

¹¹³ Fiala, J., Kindl, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 1396

ubytování za náhradní ubytování, protože tato náhrada postrádá trvalý charakter.¹¹⁴

Přístřeší

V případě udělené výpovědi bez přivolení soudu, přísluší obecně nájemci právo pouze na přístřeší. Jedná se o tzv. bytovou náhradu sui generis, tj. dočasně poskytnuté ubytování, a to do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování, prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby. Přístřeší se zajišťuje nejdéle na dobu 6-ti měsíců.¹¹⁵

Krajský soud v Hradci Králové v této věci týkající se náležitosti přístřeší judikoval: „I přístřeší v tom rozsahu, pokud se jím rozumí provizorium do doby, než si povinný opatří řádné ubytování, musí dosahovat té standardní kvality, aby realizací výkonu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného na zachování jeho lidské důstojnosti. Z hlediska technického uspořádání musí být přístřeší způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlené, větratelné s možností přímého nebo nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení, byť společnému pro více uživatelů. Z hlediska hygienického musí být zdravotně nezávadné.“¹¹⁶

4.3. ZÁNİK NÁJMU BYTU SMRTÍ NÁJEMCE

Tento druh zániku nájmu bytu může působit jako absolutní nebo i relativní zánik nájmu bytu. O absolutní zánik nájmu se bude jednat v případě, pokud osoba splňující podmínky pro přechod nájmu dle ustanovení § 706 a násl. OZ oznámí pronajímateli do 30 dní, že v nájmu nechce pokračovat.

V případě relativního zániku se bude jednat o přechod nájmu na osoby specifikované v uvedeném ustanovení.

¹¹⁴ Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 65

¹¹⁵ Selucká M., Fiala J., Kliková A., Byt v soukromém a veřejném právu, Brno: muni Press, 2011, str. 51

¹¹⁶ Fiala, J., Kindl, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str.1396

4.4. ZÁNİK NÁJMU BYTU PRO NEMOŽNOST PLNĚNÍ

Zánik nájmu bytu pro nemožnost plnění je upraven obecně ustanovením § 575 OZ. Stane-li se plnění nemožným, povinnost dlužníka plnit zaniká.

Nejčastějším důvodem nemožnosti plnění, je zánik předmětu nájmu, tedy zánik bytu. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci byt, který je předmětem nájemní smlouvy, a pakliže tento byt zanikne (dojde k jeho zničení, demolici, apod.), zaniká tím zároveň předmět nájmu. Důsledkem toho je i zánik nájemní smlouvy (§ 680 odst. 1).¹¹⁷ Nezáleží na tom, zda ke zničení věci došlo v důsledku subjektivní či objektivní právní skutečnosti.

Může nastat i situace, kdy byt zničen nebude, avšak nebude ho možné užívat k účelu stanovenému v nájemní smlouvě, a to zejména z důvodů nutnosti provedení potřebných oprav apod. Zde vyvstává rozpor v otázce, zda se bude jednat o zánik nájmu bytu pro nemožnost plnění na straně pronajímatele, anebo zda je možnost pronajímatele dát nájemci výpověď z důvodu, že dům či byt vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat. V konkrétním případě se vždy bude posuzovat závažnost stavu bytu či domu, skutečnost zda byt lze objektivně užívat, nebo je-li stav bytu natolik špatný, že ho dále užívat nelze.

Zanikl-li nájem bytu pro nemožnost plnění, nájemce nemá nárok na bytovou náhradu či na přístřeší. Občanský zákoník totiž neupravuje možnost bytové náhrady či přístřeší z důvodu zániku předmětu nájmu, tedy nemožnosti plnění. Nájemce je v takovém případě odkázán pouze na institut náhrady škody, na jehož základě se může domoci protiplnění za škodu, která mu nemožností plnění na straně pronajímatele vznikla.¹¹⁸

4.5. ZÁNİK NÁJMU BYTU ZÁNÍKEM ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Zvláštním způsobem zániku nájmu bytu je zánik členství v bytovém družstvu, který upravuje občanský zákoník v ustanovení § 714. Jedná se

¹¹⁷ Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 5

¹¹⁸ Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 6

o druh absolutního zániku, neboť nájem bytu zaniká z důvodu zániku členství v bytovém družstvu.

Zánik členství v bytovém družstvu je zejména upraven obchodním zákoníkem a stanovami příslušného bytového družstva. Dle komentáře občanského zákoníku¹¹⁹ členství zaniká dvěma způsoby, absolutně či relativně.

Obchodní zákoník uvádí následující druhy absolutního zániku:

- písemnou dohodou,
- vyloučením,
- vystoupením,
- prohlášením konkurzu na majetek člena,
- exekucí na majetek člena,
- zánikem družstva,
- smrtí člena – fyzické osoby.

Za relativní zánik je dle obchodního zákoníku považován:

- převod práv a povinností spojených s členstvím.

Zanikne-li nájemci členství v bytovém družstvu a tím i nájem bytu, nevzniká nájemci povinnost se z bytu vystěhovat, pokud mu není zajištěna odpovídající bytová náhrada dle občanského zákoníku. Pro vznik tohoto nároku, není důležité, zda členství zaniklo na základě rozhodnutí nájemce, nebo zda mu členství zaniklo z důvodu porušení povinností vyplývajících z jeho členství. Člen družstva neboli nájemce, má nárok na bytovou náhradu, avšak není již stanoveno, zda má nárok na náhradní byt nebo náhradní ubytování, popřípadě přístřeší. Dokud mu tato bytová náhrada není přidělena, nemusí se tedy z bytu vystěhovat.¹²⁰

Dle ustanovení § 714 OZ se může člen domáhat vrácení členského podílu teprve až po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě, která je určená stanovami družstva. *„Jde o mírně matoucí formulaci, protože nárok člena na vrácení členského podílu v souvislosti se zánikem členství nezná, takový nárok nezná ani obchodní zákoník. Je možné se domnívat,*

¹¹⁹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník II, 2. vydání, Praha 2009, str. 2169

¹²⁰ Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 75

že jde o zvláštní úpravu splatnosti vypořádacího podílu podle § 233 ObchZ pro bytová družstva. Užitá formulace zřejmě neznamená zákaz ujednání mezi družstvem a bývalým členem o dřívější splatnosti vypořádacího podílu.¹²¹

4.6. ZÁNİK NÁJMU BYTU Odstoupením od smlouvy

Smluvním stranám je umožněno odstoupit od smlouvy dle ustanovení § 679 OZ. Právo na odstoupení od smlouvy má jak nájemce, tak i pronajímatel.

Odstoupení od smlouvy je jednostranný právní úkon. Nájemní smlouva se ruší okamžikem doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně, nestanoví-li si tyto strany dobu pozdější. Důvody odstoupení musí být vymezeny skutkově tak, aby je bylo možné přezkoumat.¹²² Aby mohla jedna ze smluvních stran odstoupit od smlouvy, musí konkrétní důvod trvat i v době odstoupení od smlouvy.

„Z ustanovení § 40 odst. 2 ObčZ, dle kterého může být písemně uzavřená dohoda zrušena jen písemně, vyplývá, že u obligatorně písemné nájemní smlouvy je nezbytné učinit i úkon odstoupení v písemné formě.“¹²³

V ustanovení § 679 odst. 1 OZ je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoliv, jestliže mu pronajatá věc byla předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání nebo stane-li se později nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání, aniž by nájemce porušil svoji povinnost. Nájemce může odstoupit od smlouvy, stane-li se pronajatá věc neupotřebitelnou, anebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy. Dále nájemce může odstoupit od nájemní smlouvy dle ustanovení § 679 odst. 2 OZ, tedy za situace, že pronajatý byt je zdravotně závadný. Pokud o tomto nájemce věděl při uzavírání smlouvy, má i přesto právo od smlouvy odstoupit.

Pronajímateli je též dáno právo od smlouvy odstoupit, a to dle ustanovení § 679 odst. 3 OZ, které stanoví, že pronajímatel může

¹²¹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník II, 2. vydání, Praha 2009, str. 2171

¹²² Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník II, 2. vydání, Praha 2009, str. 1934

¹²³ Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 73

od smlouvy odstoupit kdykoliv, užívá-li nájemce i přes výstrahy pronajímatele pronajatou věc tak, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí vznik značné škody. Chce-li pronajímatel od smlouvy odstoupit, nemusí k tomu o přivolení žádat soud na rozdíl od zániku nájmu výpovědí dle ustanovení § 711a OZ.

Od smlouvy je možné odstoupit i tehdy, byla-li smlouva uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Stav tísně je třeba chápat z pohledu nájemníka, který byl například nucen uzavřít nájemní smlouvu kvůli tíživé životní situaci z důvodu ztráty bydlení. V takovém případě by pronajímatel mohl využít situace a požadovat neúměrnou výši nájemného. Každý případ však musí být posuzován dle konkrétní situace.

Smluvní strany si však samy ve smlouvě mohou stanovit, za jakých okolností je možné od smlouvy odstoupit. V takovém případě jsou strany povinny dodržet pouze platnost právního úkonu, jinak zákonem není kladeno na takové ujednání jiné omezení. *„Z hlediska obsahu tedy musí být v odstoupení od smlouvy zjevná vůle jedné ze stran ukončit smluvní vztah. Není nutné, aby se přímo objevila formulace „zrušení smlouvy“. Vzhledem k tomu, že odstoupení od smlouvy je možné pouze ze stanovených důvodů, musí odstoupení od nájemní smlouvy důvod obsahovat, jinak půjde o právní úkon neurčitý.“*¹²⁴

Uplatnění tohoto způsobu zániku nájmu v praxi soudů má určité negativní i pozitivní aspekty. O pozitivní aspekt z pohledu nájemce se jedná tehdy, když nájemní smlouva končí dnem, kdy nájemce odstoupil od smlouvy. Dle Dejlové¹²⁵ v tomto případě však vyvstává negativní okolnost, tedy že nájemci nevzniká právo na poskytnutí bytové náhrady. Jinými slovy řečeno, pokud nájemce uplatní tento způsob zániku nájmu bytu a odstěhuje se, pronajímatel není povinen zajistit mu bytovou náhradu. Dle mého názoru je poněkud nespravedlivé, aby se nájemce musel odstěhovat z bytu pro důvod nebo důvody, které on sám nezavinil, tedy například, že byt není možné užívat kvůli zdravotně závadným podmínkám, a nemít nárok na pronajímatelem zajištěnou bytovou náhradu.

¹²⁴ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník II, 2. vydání, Praha 2009, str. 1934

¹²⁵ Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 74

4.7. ZÁNÍK NÁJMU BYTU Z DŮVODU SPLYNUTÍ NÁJEMCE S PRONAJÍMATELEM

Nájemní vztah zaniká dle obecného ustanovení § 584 OZ tehdy, když právo i povinnost (závazek) splynou v jedné osobě. Nejčastěji ke splnutí dochází děděním v případě, že dlužník se stane dědicem svého věřitele, tedy nájemce bude dědicem pronajímatele.¹²⁶ Ke splnutí nájemce s pronajímatelem tedy dochází přechody a převody vlastnického práva k bytu nebo k celému domu, kde se byt nachází.

V praxi se vyskytují i případy, kdy nájemce koupí celý dům, ve kterém platí nájem za byt a tím se stane vlastníkem, takže dojde ke splnutí pronajímatele s nájemcem.

V případě, že dojde k zániku nájmu bytu v důsledku splnutí osoby pronajímatele a nájemce, k obnovení práva nájmu bytu znovu nedochází, a to ani v případě, kdy vlastnické právo bývalého nájemce k bytu či domu, ve kterém se byt nachází, zanikne. K obnovení práva nájmu bytu nedochází ani v případě, když by vlastnické právo přešlo zpět na původního vlastníka, se kterým měl nájemce uzavřenu nájemní smlouvu.¹²⁷

4.8. ZÁNÍK NÁJMU BYTU UPLYNUTÍM SJEDNANÉ DOBY

Nájem bytu zanikne uplynutím doby, na kterou byl dle smlouvy sjednán. Dle ustanovení § 578 OZ zanikají práva a povinnosti uplynutím doby, na kterou byly omezeny. Ustanovení § 710 odst. 3 OZ přímo upravuje zánik nájmu bytu, který byl uzavřen na dobu určitou, a který skončí uplynutím této doby.

Nájemní smlouva musí obsahovat ujednání, na jak dlouho k uzavření nájemního vztahu dochází. Nájem bytu je sjednán přesným datem nebo dobou stanovenou podle dnů, týdnů, měsíců či let, ke kterému nájem zaniká.¹²⁸ Nebude-li doba stanovena dostatečně určitým způsobem, může dojít i na situaci, že ujednání stran se bude považovat za neplatné a nájemní smlouva se tímto stane smlouvou

¹²⁶ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník II, 2. vydání, Praha 2009, str. 1711

¹²⁷ Dejllová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 72

¹²⁸ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů, 2. Vydání, Praha: Linde, 2000, str. 150

sjednanou na dobu neurčitou. Nejvyšší soud České republiky v dané problematice judikoval, že v nájemní smlouvě se může stanovit i vymezení účelu, za nímž se nájemní smlouva sjednává a končí uplynutím tohoto účelu.¹²⁹

Pokud je nájem sjednán na dobu určitou, nájemce nemá právo po skončení tohoto nájmu na bytovou náhradu. Není zde řešena otázka, zda má nájemce jiné bydlení nebo ne, v každém případě musí být vyklidit a odstěhovat se. Výjimkou z tohoto je však ustanovení § 6 odst. 3 zák. 102/1992 Sb., které stanoví, byl-li sjednaný nájem na dobu určitou delší deseti let, tak po uplynutí této doby má nájemce právo na bytovou náhradu.¹³⁰ „Nájemce má právo na bytovou náhradu tedy v případě, že nájem skončil skutečně uplynutím sjednané doby, ovšem pouze za podmínky, že po uzavření smlouvy nastanou na jeho straně takové závažné okolnosti, že na něm nelze spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady.“¹³¹ Toto ustanovení ovšem konkrétně neupravuje na jakou bytovou náhradu má nájemce právo. Záleží proto pouze na dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem nebo na rozhodnutí soudu.

Občanský zákoník se v ustanovení § 710 odst. 3 zmiňuje o tom, že pokud si strany ve smlouvě nedohodnou jinak, na dobu nájmu bytu nelze použít ustanovení o obnovení nájmu v § 676 odst. 2 OZ. Pokud má dojít k obnově nájmu, musí to být z obsahu smlouvy patrné.¹³² Dohodnou-li se strany ve smlouvě, že se budou řídit ustanovením § 676 odst. 2 OZ, je možné, aby k obnovení nájmu došlo. Ve smyslu ustanovení § 676 odst. 2 OZ se nájemní smlouva obnoví za stejných podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nedochozí ke vzniku nového nájemního vztahu, ale pouze se určuje jeho časové trvání. Bude-li nájemce užívat byt i po skončení nájmu a pronajímatel se ve lhůtě do 30 dnů nebude domáhat u soudu vyklizení bytu, nájemní smlouva se tímto obnovuje za stejných podmínek, jako byla sjednána předtím.¹³³

¹²⁹ Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 7

¹³⁰ Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007. Praha: Linde, a.s., 2006, str. 61

¹³¹ Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, str. 10

¹³² Křeček, S. Právní změny nájemního bydlení od 1. 11. 2011. Praha: Leges, 2011, str.12

¹³³ Fiala, J., Korecká,V., Kurka,V. Vlastnictví a nájem bytů, 2. Vydání, Praha: Linde, 2000, str. 151

4.9. ZÁNÍK NÁJMU BYTU V DŮSLEDKU PŘECHODU NÁJMU BYTU

Přechod nájmu bytu řadíme mezi relativní důvody zániku nájmu bytu, neboť k zániku nájmu dochází pouze ve vztahu k určitému subjektu. Nezaniká tak celý nájemní vztah, pouze do tohoto vztahu vstupuje jiný subjekt.

Přechod nájmu bytu je upraven v ustanovení § 706 – 708 OZ. Po zemřelém nájemci přecházejí práva a povinnosti z nájmu bytu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ve společné domácnosti ke dni jeho smrti a tato osoba nemá vlastní byt. Nejedná-li se o manžela, partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachu, dítě nebo vnuka, přecházejí práva a povinnosti z nájmu bytu na osobu, která žila s nájemcem ve společné domácnosti pouze za předpokladu, že s jejím bydlením v předmětném bytě pronajímatel souhlasil a tento souhlas vyjádřil písemně. Dle předchozí právní úpravy bylo požadováno, aby vnuk žil ve společné domácnosti s nájemcem alespoň 3 roky, nyní už je však zařazen do skupiny osob, na něž přechází nájem v okamžiku smrti nájemce.¹³⁴

„K přechodu nájmu bytu dochází splněním zákonných předpokladů přímo ze zákona. K přechodu není nutné prohlášení oprávněných osob, souhlas pronajímatele ani oznámení pronajímateli. Jde o právo, které přechází na právní nástupce zemřelého nájemce přímo ze zákona (ex lege) nezávisle na dědění (jde tedy o tzv. zvláštní právní nástupnictví – sukcesí, nikoliv o dědění), a to dnem smrti zůstavitele. Okruh právních nástupců, kterým toto právo ze zákona svědčí, není totožný s okruhem dědiců. V praxi ovšem může jít o stejné osoby.“¹³⁵

Pro přechod nájmu bytu není potřeba souhlasu pronajímatele, ale musí mu tato změna být oznámena. V případě, že by pronajímatel s přechodem nájmu bytu nesouhlasil, musel by podat žalobu na vyklizení bytu. Pronajímatelův souhlas či nesouhlas nemá žádný právní význam.

Po přechodu nájmu bytu dochází k zániku nájmu dle ustanovení § 706 odst. 2 OZ nejpozději uplynutím dvou let od okamžiku přechodu nájmu. Výše uvedené se však nevztahuje na osoby, které dosáhly věku 70

¹³⁴ Křeček, S. Právní změny nájemního bydlení od 1. 11. 2011. Praha: Leges, 2011, str. 34

¹³⁵ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol., Občanský zákoník II, 2. vydání, Praha 2009, str. 2081

let a na osoby, které v okamžiku přechodu nájmu nedosáhly věku 18 let. V takovém případě však nájem bytu zaniká dosáhnutím věku 20 let, pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodnou jinak.

Přechází-li právo nájmu na více osob dle ustanovení § 706 odst. 3 OZ, stávají se tyto osoby společnými nájemci. Děti nájemce mají přednostní právo na přechod nájmu bytu v jejich prospěch, a to za situace, že právo na přechod nájmu bytu splňuje více osob. Dovolují si souhlasit s názorem Křečka¹³⁶, že tato situace se v praxi dá využít několika způsoby. Například v situaci pokud by děti užívaly byt s babičkou a všichni by splňovali podmínky přechodu nájmu bytu, mohly by děti tvrdit, že nájem bytu přešel pouze na babičku, která je starší 70-ti let, protože ta by získala nájem na dobu neurčitou.

Nejvyšší soud ČR k tomuto judikoval, že nájemní smlouva, která přešla na nového nájemce, nemusí znít na jeho jméno: „Osoba, na kterou přešlo právo nájmu bytu, vstupuje na místo stávajícího nájemce do existenčního nájemního vztahu přímo ze zákona. Předpokladem tohoto právního nástupnictví není uzavření nové nájemní smlouvy.“¹³⁷ Aby vzniklo novému nájemci právo na sociální dávky, nebo aby se mohl přihlásit k trvalému bydlišti, je třeba, aby nájemní smlouva zněla na jeho jméno.

Ustanovení § 708 OZ upravuje trvalé opuštění domácnosti. Trvalé opuštění domácnosti nemá stejný důsledek jako smrt. Opustí-li nájemce trvale byt, nepřechází nájem bytu na jinou osobu, jakoby tomu bylo v případě smrti. Výjimkou však je, opustí-li jeden z manželů trvale byt, přechází na druhého nájem bytu, byl-li tento nájem pro ně společný. Co znamená trvalé opuštění domácnosti, vyjádřil svým právním názorem Nejvyšší soud ČR¹³⁸: „Trvalým opuštěním společné domácnosti se obecně rozumí jednání vedené s úmyslem domácnost zrušit a již neobnovit. Právní důsledky tohoto jednání nastávají v době, kdy nájemce svoji vůli opustit společnou domácnost projevil a realizoval. Nelze vyloučit situaci, že nájemce úmysl projeví až po odchodu ze společné domácnosti. Vůle nájemce opustit společnou domácnost nemusí být realizována v jeden

¹³⁶ Křeček, S. Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011. Praha: Leges, 2011, str. 38

¹³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 1. 2003, sp. zn. Cdo 619/2002

¹³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.7. 2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001

časový okamžik. Není vyloučeno, aby nájemce svoji vůli projevil postupně, v průběhu určitého časového období.“

Dle § ustanovení 709 OZ přechod nájmu bytu neplatí u bytů se zvláštním určením.

4.10. ZÁNİK NÁJMU BYTU UKONČENÍM VÝKONU PRÁCE PRO PRONAJÍMATELE

Občanský zákoník se zmiňuje o uzavření nájemní smlouvy „na dobu výkonu práce pro pronajímatele“. Takovýto sjednaný nájem končí dle ustanovení § 710 odst. 4 OZ posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu (na své straně) vykonávat práce pro pronajímatele.

Nájem bytu tedy nezaniká vždy, ale jen tehdy, byl-li ukončen bez vážného důvodu. Ustanovení § 710 odst. 5 OZ podává demonstrativní výčet vážných důvodů, pro které nájemce nemůže pro pronajímatele pracovat. Jsou jimi např. důvody spočívající ve věku nájemce nebo také jeho zdravotní stav. Lze však najít i jiné vážné důvody, a proto zákonodárce poskytuje pouze demonstrativní výčet právních skutečností. Nájem bytu pro tyto důvody skončí uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat.

5. SROVNÁNÍ S NOVÝM OBČANSKÝM ZÁKONÍKEM

Současná účinná úprava občanského zákoníku, která pro mne byla v této diplomové práci stěžejní, byla přijata dne 26. 2. 1964, a to zákonem č. 40/1964 Sb. Od roku 1964 prošel občanský zákoník mnoha změnami, a to zejména změnami reflektujícími aktuální potřeby státu odpovídající přirozenému vývoji společnosti z hlediska sociálního či politického.

Dosavadní občanskoprávní úprava je poznamenána poměry šedesátých let. Kritiku sklízí zejména za svou neucelenou formu a roztříštění na množství právních předpisů, jakými jsou např. obchodní zákoník či zákon o rodině a další. Tuto roztříštěnost právních předpisů by měl vyřešit nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále též jako „NOZ“), který vešel v platnost dne 22. 3. 2012, a svoji účinnost i přes silně negativní ohlasy nabude dne 1.1. 2014.

Více jak tři tisíce ustanovení stojí za několikaletou prací předních českých odborníků soukromého práva, kteří dovršili historicky nejrozsáhlejší změnu v celém českém právu. Takto rozsáhlá změna soukromého práva se dle mého názoru může zpočátku potýkat se značnými problémy, a to jednak z pohledu adresátů této normy, tak i z pohledu soudů, jež tuto normu budou v praxi aplikovat. Vzhledem k tomu, že se jedná o zcela novou právní úpravu, která není nijak historicky aplikačně soudy prověřena ve formě ustálené judikatury, bude trvat několik let, než praxe kvalitu a celkový přínos této normy pro společnost prověří. V následujícím textu se pokusím přiblížit největší a nejvýznamnější změny přinášející NOZ, které se týkají tématu mé diplomové práce.

5.1. ZÁNIK NÁJMU BYTU VÝPOVĚDÍ PRONAJÍMATELE

Stávající právní úprava rozlišuje výpovědní důvody pro výpověď nájmu bytu ze strany pronajímatele s přivolením soudu nebo bez přivolení soudu. Nová právní úprava občanského zákoníku od tohoto členění

upouští a stanovuje zákonné důvody pro vypovězení nájemní smlouvy, které se dělí pouze na výpověď nájmu na dobu určitou a neurčitou.¹³⁹

Nový občanský zákoník stanovuje v ustanovení § 2288 odst. 1 pronajímatelovo právo vypovědět nájem na dobu určitou i neurčitou v tříměsíční výpovědní lhůtě. Změnou oproti současné právní úpravě jsou i nové výpovědní důvody:

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

V ustanovení § 2288 odst. 2 NOZ jsou stanoveny další výpovědní důvody pro výpověď nájmu bytu na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tři měsíce:

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

Nový občanský zákoník přináší v ustanovení § 2291 nově výjimky, kdy má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby. Toto oprávnění je pronajímateli přiznáno zejména v případech, kdy nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, za který

¹³⁹ Bělohávek, A.J., Černý, F., Jungwirthová, M., Klíma, P., Profeldová, T., Šrotová, E. Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, str. 654

je považováno např. prodlení s placením nájemného a nákladů za služby s nájmem spojené alespoň 3 měsíce, případně za poškození bytu apod.

„Ze stávajících důvodů s přivolením soudu zůstává v případě nájmu na dobu neurčitou pouze důvod, kdy byt potřebuje pronajímatel pro svého příbuzného.“¹⁴⁰

Pronajímatel dle nové úpravy není povinen hradit nájemci stěhovací náklady, pouze „v případě výpovědních důvodů podle § 2288 (2) NOZ, tj. důvodů, které rámcově odpovídají důvodům uvedeným podle § 711a písm. a) a b) ObčZ, je pronajímatel povinen nahradit škodu či byt znovu pronajmout nájemci, pokud jej nevyužil do 1 měsíce pro zamýšlený účel. Lhůta neběží po dobu nutných oprav.“¹⁴¹

5.1.1. Náležitosti výpovědi udělené pronajímatelem

Náležitosti výpovědi udělené nájemci ze strany pronajímatele jsou v nové právní úpravě NOZ upraveny srovnatelně se současnou právní úpravou. Nově je upraven v ustanovení § 2286 odst. 1 NOZ výslovný požadavek dojití výpovědi z nájmu druhé smluvní straně. Tento požadavek lze však vyvodit ze stávající úpravy občanského zákoníku z § 710 odst. 2.¹⁴² Z tohoto ustanovení vyplývá, že nemusí být uvedena výpovědní doba. Obligatorní písemná forma a běh počátku výpovědní lhůty zůstávají stejné.

Další změnou, která v souvislosti s účinností NOZ přichází, je ustanovení § 2286 odst. 2 NOZ, tedy povinnost pronajímatele v případě výpovědi poučit nájemce o jeho právech uplatnit námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Pokud toto ve výpovědi neučiní, je výpověď neplatná.

¹⁴⁰ Bělohávek, A.J., Černý, F., Jungwirthová, M., Klíma, P., Profeldová, T., Šrotová, E. Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, str. 655

¹⁴¹ Bělohávek, A.J., Černý, F., Jungwirthová, M., Klíma, P., Profeldová, T., Šrotová, E. Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, str. 656

¹⁴² Bělohávek, A.J., Černý, F., Jungwirthová, M., Klíma, P., Profeldová, T., Šrotová, E. Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, str. 652

5.2. ZÁNIK NÁJMU BYTU UPLYNUTÍM SJEDNANÉ DOBY

Stávající právní úprava v ustanovení § 676 ods.1 OZ obsahově odpovídá ustanovení § 2229 NOZ, kde je však nově stanovena možnost výpovědi nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou, a to za předpokladu, že ve výpovědi budou stanoveny výpovědní důvody a výpovědní doba.

Stávající právní úprava neumožňuje ze zákona automatickou obnovu nájmu, pouze pokud si pronajímatel s nájemcem neujednájí ve smlouvě něco jiného. Nový občanský zákoník se však k obnově nájmu vrací v ustanovení § 2285 a stanovuje, že pokud nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň 3 měsíců po době, kdy měl nájem skončit, a pronajímatel jej písemně nevyzve, aby byt opustil, prodlužuje se nájem na sjednanou dobu (ne déle než 2 roky) za stanovených podmínek.

5.3. ZÁNIK NÁJMU BYTU Odstoupením od smlouvy

V aktuální úpravě občanského zákoníku v ustanovení § 679 odst. 1 OZ je nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoliv, jestliže mu pronajatá věc byla předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, nebo stane-li se později nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání, aniž by nájemce porušil svoji povinnost. Dále má právo odstoupit od smlouvy dle ustanovení § 679 odst. 2 OZ, pokud je pronajatý byt zdravotně závadný.

V novém občanském zákoníku v ustanovení § 2208 je nájemci přiznáno právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, a to v případě, pokud má věc vady, které nájemci zásadním způsobem či úplně ztěžují užívání věci. Toto právo je třeba uplatnit ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy vadu zjistil či zjistit mohl.

Dle současné právní úpravy občanského zákoníku (ustanovení § 679 odst. 3) má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy kdykoliv, užívá-li nájemce i přes výstrahy pronajímatele pronajatou věc tak, že pronajímateli vzniká značná škoda, nebo mu vznik značné škody hrozí.

Při srovnání této problematiky s novou právní úpravou lze uvést, že dochází k výrazné změně, neboť v ustanovení § 2228 NOZ již není podmínkou pro odstoupení od nájemní smlouvy možnost vzniku škody. Tato podmínka je nahrazena z pohledu pronajímatele úpravou daleko

příznivější, neboť pro odstoupení od smlouvy stačí „pouze“, že se věc nepřiměřeně opotřebovává či hrozí její zničení. Možnost odstoupit od smlouvy je dána i v případě, když byl nájemce písemně upozorněn, například nezaplatí-li nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.

5.4. ZÁNİK NÁJMU BYTU V DŮSLEDKU PŘECHODU NÁJMU BYTU

Problematika týkající se zániku nájmu v případě přechodu nájmu, doznala v nové úpravě občanského zákoníku značných změn. Stávající právní úprava v ustanovení § 706 odst. 4 OZ nepřiznává pronajímateli možnost vypovědět nájemní smlouvu v případě, že by nájemce zemřel, tedy pronajímatel musí vyčkat, zda osoba, která splňuje podmínky přechodu nájmu, mu písemně oznámí do jednoho měsíce, že v nájmu nechce pokračovat. Teprve poté nájem bytu zaniká.

Jak již bylo výše naznačeno, nový občanský zákoník přináší do této úpravy důležité změny. Jedná se především o oprávnění pronajímatele (ustanovení § 2283 odst. 1 NOZ) vypovědět nájem bytu v případě, že nájemce zemřel. Výpovědní doba v takovémto případě činí 2 měsíce a výpověď je třeba učinit do 3 měsíců poté, co, „*pronajímatel zjistil (kumulativně), že nájemce zemřel, a že práva z nájmu nepřešla, a zjistil, kdo je nájemcovým dědicem. Obdobně může nájemní vztah ukončit i nájemcův dědic. Výpověď je však omezena objektivní šestiměsíční lhůtou od smrti nájemce.*“¹⁴³

Další změnou oproti stávající právní úpravě je dle ustanovení § 2284 NOZ pronajímatelovo právo byt vyklidit, a to v případě, že se do šesti měsíců nezjistí nájemcův dědic. Vyklizením nájem bytu zaniká.

5.5. ZÁNİK NÁJMU BYTU UKONČENÍM VÝKONU PRÁCE PRO PRONAJÍMATELE

Občanský zákoník se zmiňuje o uzavření nájemní smlouvy „na dobu výkonu práce pro pronajímatele“. Takovýto sjednaný nájem končí dle ustanovení § 710 odst. 4 OZ posledním dnem kalendářního

¹⁴³ Bělohávk, A.J., Černý, F., Jungwirthová, M., Klíma, P., Profeldová, T., Šrotová, E. Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, str. 652

měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu (na své straně) vykonávat práce pro pronajímatele.

Nájem bytu tedy nezaniká vždy, ale jen tehdy, byl-li ukončen bez vážného důvodu. Ustanovení § 710 odst. 5 OZ podává demonstrativní výčet vážných důvodů, pro které nájemce nemůže pro pronajímatele pracovat. Jsou jimi např. důvody spočívající ve věku nájemce nebo také jeho zdravotní stav. Lze však najít i jiné vážné důvody, a proto zákonodárce poskytuje pouze demonstrativní výčet právních skutečností. Nájem bytu pro tyto důvody skončí uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat.

5.6. BYTOVÉ NÁHRADY

Problematika bytových náhrad je další výraznou změnou, ke které dochází s příchodem nového občanského zákoníku. Od tohoto institutu, tedy poskytování bytových náhrad, bylo v nové úpravě zcela upuštěno. O bytových náhradách se zákonodárce zmiňuje pouze v přechodném ustanovení § 3076, kde stanovuje, že bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů; právo nájemce na bytovou náhradu nebo jiná plnění podle dosavadních právních předpisů tím nejsou dotčena.

Tato výrazná změna, ke které s příchodem nového občanského zákoníku dochází, tedy úplná absence bytových náhrad, je dle mého názoru dosti nešťastná a to zejména s ohledem na výpovědní důvody dle ustanovení § 2288 odst. 2 NOZ, kdy nájemce neporušil své povinnosti z nájmu bytu.

Současná úprava tohoto institutu však též není dle mého názoru úplně ideální, jako konkrétní příklad bych uvedla zejména povinnost pronajímatele zajišťovat přístřeší nájemci, který například hrubě porušil své povinnosti z nájmu bytu. V takovém případě, kdy nájemce neplní svoje povinnosti, resp. hrubě je porušuje, by nemělo jít ani částečně k tíži pronajímatele ve formě povinnosti zajišťovat nájemci přístřeší.

Jak jsem již výše popsala, kompletní vypuštění institutu bytové náhrady nepovažuji za zcela rozumné, s ohledem na minimální zachování

některých práv nájemce považují za vhodné, aby alespoň částečně byla tato práva nájemci přiznána.

ZÁVĚR

Ve své diplomové práci jsem se snažila prostoupit do problematiky zániku nájmu bytu a poskytnout tak ucelený přehled o právech a povinnostech smluvních stran.

Rozebrala jsem jednotlivé způsoby zániku nájemního vztahu, přičemž nejobsáhlejším způsobem byla popsána výpověď ze strany pronajímatele, kde zákon rozlišuje výpověď nájmu bytu s přivolením či bez přivolení soudu. Změny provedené novelou, tedy zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v oblasti zániku nájmu bytu, jsou z mého pohledu velmi důležité, jelikož vedly k vyváženosti vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. Domnívám se však, že bude zapotřebí, aby nájemce více hájil svá vlastní práva, jelikož v novém občanském zákoníku jsou ve velké míře výhody připisovány na stranu pronajímatele. Nový občanský zákoník stanovuje nové výpovědní důvody, kde pronajímatel bude moci dát výpověď kdykoliv dle stanovených výpovědních důvodů, a to s tříměsíční výpovědní lhůtou. Dále stanovuje výjimku, kdy bude mít pronajímatel možnost vypovědět nájem bytu i bez této výpovědní lhůty, a to tehdy, poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem.

Problematika tohoto tématu je dle mého názoru v současné úpravě občanského zákoníku pojatá jako nejlepší řešení pro strany nájemního vztahu, kdy ani jedna z těchto stran není nikterak značně zvýhodněna oproti druhé. Naproti tomu předchozí znění občanského zákoníku stavělo stranu pronajímatele do značně znevýhodněného postavení vůči nájemci. Nová občanskoprávní úprava, která nabude účinnosti 1. 1. 2014, mění rovnocenné postavení účastníků nájemního vztahu ve prospěch pronajímatele, kde mu přiznává řadu výhod spojených zejména s výpovědí z nájmu bytu.

Závěrem bych chtěla vyjádřit své přesvědčení o kvalitě stávající úpravy občanského zákoníku v ustanoveních týkajících se ukončení nájmu bytu, jelikož právě zde jsou práva stran nejvíce vyrovnána.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

1. Literatura

A. knižní:

- Balík. S., et al. Výpovědní důvody z nájmu bytu: Komentář k ustanovení § 711 občanského zákoníku. 4. vydání. Praha: Linde, 2005, ISBN 80-7201-529-X
- Bělohávek, A.J., Černý, F., Jungwirthová, M., Klíma, P., Profeldová, T., Šrotová, E. Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, ISBN 978-80-7380-413-8
- Dejlová, H. Zánik nájmu bytu. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2005, ISBN 80-7179-390-6
- Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů, 2. vydání, Praha: Linde, 2000, ISBN 80-7201-241-X
- Fiala, J., Kindl, M., et al. Občanský zákoník. Komentář. II. díl. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, ISBN 978-80-7357-395-9
- Fiala, J., Hrušáková M., Stavinohová J., Hurdík J., Dobešová L. a Selucká M., Občanské právo: výklad je zpracován k právnímu stavu ke dni 31.5.2012. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2012, Meritum, ISBN 978-80-7357-948-7
- Fiala, J., Kindl, M. a kol. Občanské právo hmotné. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, ISBN 978-80-7380-058-1
- Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011
- Křeček, S. Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, Praha: Linde, 2001, ISBN 80-7201-139-X
- Křeček S., Hrubý J. a kolektiv, Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. aktualizované vydání podle stavu k 1. 3. 2007, Praha: Linde, 2007, ISBN 978-80-7201-659-4

- Křeček, S. Právní změny nájemního bydlení od 1. 11. 2011. Praha: Leges, 2011, ISBN 978-80-87212-81-3
- Křeček, S. Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007. Praha: Linde, a.s., 2006, ISBN 80-7201-617-2
- Selucká M., Fiala J., Kliková A., Byt v soukromém a veřejném právu, Brno: muni Press, 2011, ISBN 978-80-210-5747-0
- Selucká, M. Nájem a podnájem bytu. Brno: CP Books, 2005,

B. Časopisecká:

- Selucká, M. Zásadní novelizace nájmu bytu. Jurisprudence, 2006, č. 5
- Zlámal, A. Nájem bytu po novelizaci občanského zákoníku. Bulletin advokacie, 2007, č. 6
- Sekaninová, E., K některým otázkám skončení nájmu bytu z pohledu soudní praxe. Právní rozhledy, 1994, č. 13
- Chalupa, L., Výpověď z nájmu bytu a dobré mravy. Právní rádce, 2011, č. 7

2. Právní předpisy

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

3. Internetové zdroje

- www.epravo.cz
- www.nsoud.cz
- www.judikaty.info
- www.justice.cz

4. Judikatura

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. října 2011, sp. zn. 26 Cdo 451/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.5. 2002, sp. zn. 26 Cdo 420/2002
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 4. 2005, sp. zn. 26 Cdo 1766/2004
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1611/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. října 2006, sp. zn. 26 Cdo 1760/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 8. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1075/2003
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. ledna 2007, sp.zn. 26 Cdo 3294/2006
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 26 Cdo 2720/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 6. 2000, sp. zn. 26 Cdo 701/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1081/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 3. 2006, sp. zn. 26 Cdo 881/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2001, sp. zn.20 Cdo 1551/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 10. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1199/2006
- Nález Ústavního soudu ČR ze dne 2. 5. 2000, sp. zn. I. ÚS 326/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.10.1997, sp. zn. 2 Cdon 36/1997
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1619/2003

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdon 213/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 8. 1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 15. 4. 1993, sp. zn. 15 Co 137/1993,
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 1. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2823/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.1.2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 2. 1994, sp. zn. 2 Cdo 5/94
- Nález Ústavního soudu ze dne 23. 9. 2004, sp. zn. IV.US.524/03
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 1. 2003, sp. zn. Cdo 619/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.7. 2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 11. 2010, sp. zn. 26 Cdo 1013/2010

RESUMÉ

The right to housing is one of the basic human rights and freedoms. We differentiate several types of housing. This thesis focuses on rental accommodations, especially the termination of such accommodations. Section 685 et seq. of Act No. 40/1964, the Civil Code, as amended, contains special provisions regarding apartment rental.

One of the main reasons I selected this subject matter for my thesis was the amendment to the Civil Code implemented by Act No. 107/2006 Coll. The goal of my thesis was to analyze several ways of ending apartment rental.

The Civil Code governs individual ways apartment rental may end. One of them is by way of agreement between the landlord and the tenant. The legally specified form for ending apartment rental by agreement is written.

Apartment rental also ends upon expiration of the rental contract. Pursuant to the existing Civil Code, rental cannot be renewed unless otherwise agreed upon by the parties in the contract.

Rental can also be terminated through notice given by the tenant, who must do so in writing, but is not obliged to state the reasons for doing so. The tenant does not require court agreement to take this step.

Rental may also be terminated by the landlord, who is however restricted by a greater number of formalities. In the written notice, the landlord must always provide reasons pursuant to Section 711 through 711a of the Civil Code. The landlord may terminate rental in two ways: without consent of the court, and with consent of the court.

Pursuant to Section 711(2) of the Civil Code, the landlord may terminate rental without the consent of the court if the tenant or persons living with the tenant have breached good morals in the building, despite having received a warning from the landlord, or if the tenant is in serious breach of his responsibilities (failure to pay rent, etc.), or if the tenant has two or more apartments, is not using the apartment without serious cause, or if it is a specially designated apartment and the tenant is not a handicapped individual.

In the case of termination without consent of the court, the tenant has the right to file a suit within sixty days to have the termination declared invalid by the court. If the tenant files the suit on time, he is not obliged to move out until court proceedings have ended with a final court decision.

The landlord may also terminate rental of an apartment with consent of the court pursuant to Section 711a(1) of the Civil Code, if he requires it for his own use, or for a spouse, children, grandchildren, son-in-law, daughter-in-law, parents or siblings. Another reason for termination with consent by the court is if the apartment is required for the public interest, or if it is structurally related to premises intended for operations or other business activities, and the landlord or owner of these premises wants to use this apartment.

If the tenant has the right to substitute housing, whether the termination was given without consent of the court or with consent of the court is taken into account. In the first case, the tenant has only the right to shelter, in the second case the tenant has the right to a substitute apartment or substitute accommodations.

Another reason for termination of apartment rental may be the death of the tenant. If the testator has heirs or persons that have the right to use the apartment, the lease may be transferred. This is a case of relative apartment rental termination, with the only change being in the identity of the tenant.

Rental may also be terminated via withdrawal from the contract. This is a one-sided legal act, either by the tenant or by the landlord.

Further reasons for termination of rental mentioned in this thesis are the cessation of the subject of the lease, termination of membership in a housing cooperative, or merger of the tenant with the landlord.

The conclusion to the thesis compares the new version of the Civil Code, Act No. 89/2012 Coll., effective as of 1 Jan 2014, with the existing Civil Code, Act No. 40/1964, as amended, comparing the advantages and disadvantages of both pieces of legislation as regards termination of rental.

In conclusion, I would like to say that from my perspective changes instituted in the existing Civil Code by the amendment in the area of termination of rental are very important, because they have balanced the

relationship between the landlord and the tenant. This is why I do not agree with the new Civil Code, which eliminates this balance and grants more rights to the landlord.