

PRÁVNÍ ÚPRAVA SKONČENÍ NÁJMU BYTU V NOVÉM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU

23. 12. 2013 / JUDr. Ing. ŠÁRKA KREJČÍŘOVÁ, Ph.D.

Dne 22. 3. 2012 nabyl platnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“ nebo „NOZ“), jehož účinnost byla stanovena na 1. 1. 2014. Nový občanský zákoník přináší do právní úpravy nájmu bytu velké množství zásadních změn, které se týkají mimo jiné také zániku nájmu bytu. Právě na přiblížení právní úpravy skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku a na změny, které s sebou přinese, bych se chtěla zaměřit ve svém článku.

Právní úprava skončení nájmu bytu (resp. nájmu domu) v novém občanském zákoníku je ještě méně přehledná, než právní úprava současná. Ačkoliv nový občanský zákoník sdružuje § 2285-2296 NOZ pod nadpis „Skončení nájmu“, rozhodně tato ustanovení neobsahují všechny možnosti skončení nájmu. Je proto nutné vycházet nejen ze zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, ale i z obecných ustanovení o nájmu a z obecných ustanovení o zániku závazků.

Nájem bytu podle nového občanského zákoníku může skončit z následujících důvodů:

1. Dohodou pronajímatele a nájemce
2. Uplynutím doby
3. Ukončením výkonu práce
4. Nemožností plnění
5. Smrtí nájemce
6. Odstoupením od smlouvy
7. Splynutím
8. Narovnáním
9. Zánikem členství v bytovém družstvu
10. Vyklizením bytu
11. Výpovědí

Stejně jako je tomu doposud, nájem bytu neskončí smrtí pronajímatele. Nový občanský zákoník výslovně stanoví, že byl-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, nemá pronajímatel právo nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví. Toto ustanovení je kogentní, k opačnému ujednání se nepřihlíží.

Významnou novinkou je, že nový občanský zákoník neobsahuje právní úpravu bytových náhrad (s výjimkou náhradního bydlení rozvedeného manžela). **Pronajímatel tedy nebude do budoucna povinen zajišťovat nájemci po skončení nájmu bytovou náhradu**, což výrazně usnadní a urychlí skončení nájmu bytu. **Podle přechodného ustanovení § 3076 však bude platit, že pokud bylo přede dnem účinnosti NOZ zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, řízení se dokončí podle dosavadních právních předpisů a právo nájemce na bytovou náhradu nebude dotčeno.**

1. Skončení nájmu dohodou

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu v novém občanském zákoníku se o skončení nájmu bytu dohodou nezmiňují. I přesto je nepochybné, **že nájem bytu bude moci být dohodou pronajímatele a nájemce ukončen. Právním základem bude § 1981 NOZ, podle kterého je stranám na vůli ujednat si zánik závazku, aniž bude zřízen závazek nový.** Pokud se týká formy takového ujednání, bude nutné aplikovat § 564 NOZ, podle kterého vyžaduje-li zákon pro právní jednání určitou formu, lze obsah právního jednání změnit projevem vůle v téže nebo přísnější formě. Pro nájemní smlouvu se vyžaduje dle § 2237 NOZ písemná forma, i dohoda o skončení nájmu by proto měla mít písemnou formu.

Oproti současnému stavu, kdy za dohodu o zániku nájmu bytu nelze považovat pouhé odstěhování se nájemce z bytu, dojde k významné změně. **Podle § 2292 NOZ totiž platí, že jestliže nájemce opustí byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.** Důvodová zpráva se k tomuto ustanovení blíže nevyjadřuje a jeho uplatnění v praxi bude záležet na tom, jak se k němu postaví judikatura, přesto se domnívám, že jde o ustanovení významné a velmi usnadní situace, kdy se nájemce odstěhuje, je pro pronajímatele nedohledatelný a nelze mu doručit výpověď ani jinak ukončit nájemní vztah.

2. Skončení nájmu uplynutím doby

V rámci ustanovení o nájmu ani v rámci zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu nový občanský zákoník nestanoví, že by nájem skončil uplynutím doby. **Je tedy nutné aplikovat obecné ustanovení o právních událostech, podle kterého platí, že práva a povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny (§ 603 NOZ).**

Nový občanský zákoník opětovně zavádí **pravidlo o automatickém prodloužení nájmu bytu**. Pokud bude nájemce pokračovat v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby opustil byt, platí, že nájem je ujednán znovu na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva pronajímatele bude vyžadovat písemnou formu.

Dle důvodové zprávy je toto ustanovení sankcí pro pronajímatele za nedostatečnou péči o svá práva (*vigilantibus iura*) a zároveň ustanovením chránícím nájemce. Z pohledu nájemce jde tedy o ustanovení výhodné, z pohledu pronajímatele již méně, ale naštěstí je pronajímateli dána dostatečná lhůta, aby mohl automatickému prodloužení smlouvy zabránit. Formulace tohoto ustanovení je určitě vhodnější, než tomu bylo s účinností do 30. 3. 2006, kdy musel pronajímatel do 30 dnů podat návrh na vyklizení nemovitosti u soudu, pokud chtěl automatickému obnovení smlouvy zabránit.

3. Skončení nájmu ukončením výkonu práce

Tento způsob skončení nájmu bytu upravuje nový občanský zákoník **u služebních bytů, jejichž pojem opětovně zavádí**. Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci, v souvislosti s jejímž výkonem byl sjednán nájem bytu, aniž k tomu měl vážný důvod. Pokud přestane nájemce vykonávat práci z důvodů spočívajících v jeho věku, zdravotním stavu, z důvodů na straně pronajímatele nebo z jiných vážných důvodů, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci.

Právní úprava v novém občanském zákoníku je tedy shodná s právní úpravou současnou, s tím rozdílem, že současná právní úprava (s účinností od 1. 11. 2011) pojem služebního bytu nezná.

4. Skončení nájmu pro nemožnost plnění

Jak již bylo uvedeno výše, o skončení nájmu bytu pro nemožnost plnění lze uvažovat především v situaci, kdy dojde k zániku bytu. **V rámci obecných ustanovení o nájmu v § 2226 nový občanský zákoník stanoví, že zanikne-li věc během nájmu, nájem skončí. Zanikne-li věc během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.** Otázkou je, zda může nastat situace, kdy byt zanikne pouze zčásti, lze si ale například představit případ, kdy zanikne sklep pronajatý jako příslušenství bytu.

5. Skončení nájmu smrtí nájemce

Smrtí nájemce podle nového občanského zákoníku nájem bytu ve většině případů neskončí, neboť se použije ustanovení o přechodu nájmu bytu podle § 2279 a násl. NOZ a, i pokud k přechodu nájmu na členy nájemcovy domácnosti nedojde, práva a povinnosti z nájmu bytu přejdou podle § 2282 NOZ na nájemcovy dědice. **Ke skončení nájmu smrtí nájemce tedy dojde pouze za situace, kdy nájem nepřejde na členy nájemcovy domácnosti a zároveň nebude mít nájemce žádné dědice, a dále pak v případech služebních bytů a bytů zvláštního určení, na které se ustanovení o přechodu nájmu bytu nepoužijí.**

V důsledku smrti nájemce může nájem skončit také tehdy, pokud sice nájem bytu přejde na člena nájemcovy domácnosti, ale tento člen nájemcovy domácnosti do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámí pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat. Tímto způsobem nájem zaniká nikoliv dnem smrti nájemce, ale dnem dojití oznámení pronajímateli.

Zemře-li nájemce služebního bytu, nájem služebního bytu podle § 2299 NOZ skončí. Osoba, která v bytě s nájemcem bydlela, má právo v bytě nadále bydlet; vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdržela.

Zemře-li nájemce bytu zvláštního určení, nájem bytu skončí a pronajímatel vyzve osoby, které v bytě bydlely společně s nájemcem, aby byt vyklidily nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy tuto výzvu obdrží; nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve obdobně nájemcovy dědice.

6. Skončení nájmu odstoupením od smlouvy

Nový občanský zákoník v ustanoveních upravujících nájem, resp. nájem bytu a nájem domu, o možnosti odstoupit od smlouvy nehovoří. Místo toho zavádí institut výpovědi bez výpovědní doby.

Podle obecného ustanovení § 2001 NOZ lze od smlouvy odstoupit, ujedná-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon. Obecně nový občanský zákoník stanoví, že od smlouvy lze odstoupit, poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem. Podle § 2232 NOZ však platí, že pokud strana porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím způsobí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu pak pro případ porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem dává pronajímateli možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby, přičemž tato zvláštní ustanovení mají přednost. Lze tedy konstatovat, že **ze zákona nájemce ani pronajímatel nebudou mít právo odstoupit od smlouvy, což však nevylučuje, aby si právo odstoupit od smlouvy sjednali v nájemní smlouvě.** Pokud by však smluvním ujednáním o odstoupení od smlouvy byla zkrácena práva nájemce, nebude se k takovému ujednání přihlížet (§ 2235 odst. 1 NOZ).

Zákonodárce v novém občanském zákoníku dává ve vztahu k nájmu bytu přednost institutu výpovědi bez výpovědní doby před odstoupením od smlouvy. V důvodové zprávě to nijak nevysvětluje. **Domnívám se, že účelem je předejít sporům ohledně účinků odstoupení od smlouvy, neboť podle § 2004 NOZ se odstoupením od smlouvy závazek zrušuje od počátku.** Mohlo by tedy dojít k nejasnostem, jak nahlížet na dosavadní vzájemné plnění stran, zda si strany podle zásad o bezdůvodném obohacení budou povinny svá plnění vracet, což je u nájemního vztahu dosti komplikované. Na druhou stranu však podle § 2004 odst. 3 NOZ bude platit, že zavazuje-li smlouva k nepřetržité či opakované činnosti, lze od smlouvy odstoupit jen s účinky do budoucna. Tímto ustanovením se rozdíly mezi odstoupením od smlouvy a výpovědí bez výpovědní doby stírají.

7. Skončení nájmu bytu splnutím

Také podle nového občanského zákoníku bude možné skončení nájmu splnutím. Podle ustanovení § 1993 odst. 1 NOZ bude totiž platit, že **splyne-li jakýmkoliv způsobem právo s povinností v jedné osobě, zaniknou jak toto právo, tak povinnost, nestanoví-li zákon jinak. Ohledně nájmu bytu zákon jinak nestanoví, tato obecná úprava se tedy použije.**

8. Skončení nájmu bytu narovnáním

Také nový občanský zákoník upravuje dohodu o narovnání, kterou strany mohou dosavadní závazek nahradit novým závazkem. Ustanovení o narovnání však nenalezneme mezi způsoby zániku závazků, jako v občanském zákoníku současném, ale v rámci obecných ustanovení o změně obsahu závazků. Dohoda o narovnání vyžaduje písemnou formu, byl-li původní závazek zřízen v písemné formě. Vzhledem k tomu, že pro nájemní smlouvu se písemná forma vyžaduje, bude muset mít dohoda o narovnání také písemnou formu.

9. Skončení nájmu bytu zánikem členství v bytovém družstvu

Zvláštním způsobem skončení nájmu bytu, který se použije pouze u družstevních bytů, je zánik členství v bytovém družstvu. Podle § 610 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „zákon o obchodních korporacích“ nebo „ZOK“) členství v družstvu zaniká:

- dohodou,
- vystoupením člena,
- vyloučením člena,
- převodem družstevního podílu,
- přechodem družstevního podílu,
- smrtí člena družstva,
- zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
- prohlášením konkurzu na majetek člena,
- zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- doručením vyrozměnění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- zánikem pracovního poměru podle § 579 odst. 2 ZOK, neurčí-li stanovy jinak, nebo
- zánikem družstva bez právního nástupce.

Pokud se týká **smrti člena** bytového družstva, **zanikne sice jeho členství v družstvu, ale nezaniká nájem bytu, protože podle § 2279 odst. 5 NOZ přechází členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.**

Ohledně **vyloučení člena** bytového družstva § 734 ZOK stanoví, že člena bytového družstva nebo společné členy bytového

družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze vyloučit z družstva,

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

Otázkou je, zda lze kromě výše uvedených důvodů využít i obecné důvody pro vyloučení člena družstva uvedené v § 614 ZOK, na základě kterých lze člena z družstva vyloučit, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. **Vzhledem k tomu, že § 734 ZOK obsahuje taxativní výčet a neodkazuje na použití § 614 ZOK, domnívám se, že člen bytového družstva bude moci být z bytového družstva vyloučen právě jen z důvodů uvedených v § 734 ZOK.**

Na rozdíl od současné úpravy, kdy nájem družstevního bytu může být ukončen také všemi ostatními způsoby skončení nájmu bytu (tzn. včetně výpovědi pronajímatele z nájmu),^[1] **podle § 734 odst. 2 ZOK bude platit, že ustanovení o výpovědi z nájmu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.**

Další důležitou změnou oproti současnosti bude skutečnost, že **převodem družstevního podílu**, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, **dojde k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem.** Zákon o obchodních korporacích také výslovně stanoví, že při převodu nebo přechodu družstevního podílu nájem družstevního bytu nezaniká. Nebude tedy nadále třeba, aby nabyvatel družstevního podílu a bytové družstvo uzavírali novou nájemní smlouvu.

Výše uvedená právní úprava nevychází ze současné judikatury soudů,^[2] která dovodila, že zároveň s převodem členských práv a povinností nevstupuje nabyvatel členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu zároveň do práv a povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy uzavřené mezi dosavadním členem a bytovým družstvem. Na nabyvatele tedy nepřechází právo nájmu konkrétního družstevního bytu, ale spolu s členstvím získává nabyvatel právo na uzavření nájemní smlouvy k tomuto bytu. Jestliže s ohledem na stanovy daného bytového družstva zakládá převod členství i právo na uzavření nájemní smlouvy k určitému družstevnímu bytu, je družstvo zároveň povinno po prokázání převodu členství s nabyvatelem takovou novou nájemní smlouvu uzavřít. V případě, že družstvo po oznámení převodu odmítne vystavit nabyvateli novou nájemní smlouvu, je možno se uzavření nájemní smlouvy, resp. splnění povinnosti družstva, domáhat i soudně.

10. Skončení nájmu vyklizením bytu

Nový občanský zákoník přináší úplně nový způsob ukončení nájmu bytu. Bude možné jej využít v situaci, kdy nájemce zemřel, nájem nepřešel na člena nájemcovy domácnosti a nájemcův dědic není znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti. V takovém případě může pronajímatel byt vyklidit, čímž nájem zaniká. Věci z bytu pronajímatel uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladu nebo u jiného schovatele; nepřevezme-li je nájemcův dědic bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat.

11. Skončení nájmu bytu výpovědí

Nájem bytu může být vypovězen jak nájemcem, tak i pronajímatelem. Nový občanský zákoník vyžaduje pro výpověď z nájmu písemnou formu. Další podmínkou je, že výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Dále stanoví, že výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Pokud vypovídá nájem pronajímatel, je povinen nájemce poučit o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.

Otázkou je, zda se bude jednat o neplatnost absolutní, nebo neplatnost relativní, které se nájemce bude muset dovolat. Nový občanský zákoník totiž již neuvádí výčet relativně neplatných právních úkonů, jako je tomu v § 40a OZ, ale volí kritérium obecné. Zároveň upřednostňuje hledisko relativní neplatnosti před neplatností absolutní. V § 586 stanoví, že je-li neplatnost právního jednání stanovena na ochranu zájmu určité osoby, může vznést námitku neplatnosti jen tato osoba. Nenamítne-li oprávněná osoba neplatnost právního jednání, považuje se právní jednání za platné. Je zřejmé, že neplatnost výpovědi z nájmu, pokud neobsahuje poučení nájemce, je stanovena na ochranu nájemce, což by mohlo navozovat závěr, že se jedná o neplatnost relativní, které se nájemce musí dovolat. Absolutní neplatnost stanoví nový občanský zákoník mimo jiné pro případy, kdy právní jednání odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje. Nezahrnutí poučení nájemce do výpovědi z nájmu odporuje § 2286 odst. 2 NOZ. Zároveň lze říci, že smysl a účel zákona vyžaduje, aby se jednalo o jednání absolutně neplatné, jelikož smyslem daného ustanovení je informovat nájemce, který je považován za chráněnou smluvní stranu, že má možnost vznést proti výpovědi

námítky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Předpokládá se zde, že nájemce tuto informaci nemá, proto musí být poučen, aby mohl svého práva využít. Závěr o relativní neplatnosti by zde nemohl obstát, protože jestliže nájemce neví o svém právu vznést námítky, nebude vědět ani o tom, že výpověď musí toto poučení obsahovat a že se v opačném případě může neplatnosti výpovědi dovolat. Ustanovení na jeho ochranu by jej tedy v takovém případě neochránilo. Dalším důvodem, proč se **domnívám, že by neplatnost výpovědi při absenci poučení nájemce měla být absolutní**, je formulace daného ustanovení, kdy se uvádí: „jinak je výpověď neplatná“. V ustanoveních, kde nový občanský zákoník zakotvuje relativní neplatnost právního jednání, využívá formulace znějící: „může vznést námítku neplatnosti“ nebo „má právo namítnout neplatnost“.

V případě výpovědi dané pronajímatelem bude mít nájemce právo vznést proti výpovědi námítky a podat do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla, **návrh soudu na přezkoumání**, zda je výpověď oprávněná. Nový občanský zákoník tedy opouští konstrukci, kdy k výpovědi pronajímatele z určených důvodů musel přivolit soud, což je vhodné řešení. Napříště bude pouze na nájemci, zda se bude chtít proti výpovědi soudně bránit, či nikoliv.

Další nejasnost nového občanského zákoníku spatřuji v otázce, co je myšleno **právem vznést námítky**. Zda se bude jednat o jednostranný hmotněprávní úkon vůči pronajímateli, nebo zda mají být námítky sděleny soudu v rámci návrhu na přezkoumání výpovědi. K povaze námitek se nový občanský zákoník blíže nevyjadřuje, není tedy zřejmé, zda vznesení námitek vůči pronajímateli bude podmínkou pro podání návrhu k soudu. Ze znění § 2286 odst. 2 nového občanského zákoníku dovozují, že by se mělo jednat o dvě samostatná práva – právo vznést námítky a právo podat návrh soudu. Je přitom evidentní, že návrh soudu musí být nějak odůvodněn, proto se domnívám, že vznesení námitek by mělo být učiněno spíše vůči pronajímateli. Ovšem následek podání námitek (bez podání návrhu na přezkoumání soudem) nebo naopak absence námitek před podáním návrhu soudu zůstává v právní úpravě nového občanského zákoníku nedořešen. Pro podání námitek není také stanovena žádná lhůta. Z těchto důvodů považují zakotvení práva podat námítky za nadbytečné a vyvolávající zbytečné nejasnosti.

Novému občanskému zákoníku lze dále vytknout, že právní úprava výpovědních důvodů v něm obsažená je oproti současné právní úpravě dosti nepřehledná až zmatečná. Pro laika bude velmi těžké až skoro nemožné se ve výpovědních důvodech zorientovat, přitom z povahy věci vyplývá, že právě laici by měli být převážnými uživateli těchto ustanovení.

11.1 Výpověď ze strany nájemce

Nový občanský zákoník v § 2287 stanoví, že nájemce může **vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti**, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. **Určit, za jakých podmínek bude tento výpovědní důvod naplněn, bude do budoucna úkolem judikatury soudů**. Nový občanský zákoník nestanoví, jak dlouhá má být při užití tohoto výpovědního důvodu výpovědní doba, nezmiňuje se o tom ani důvodová zpráva, jelikož toto ustanovení bylo do návrhu nového občanského zákoníku vloženo až v průběhu legislativního procesu. Odpověď na otázku, jak dlouhá by měla být výpovědní doba, nedávají ani obecná ustanovení o nájmu, když stanoví délku výpovědní doby pouze pro nájmy ujednané na dobu neurčitou.

Podle obecného ustanovení o výpovědi v § 1998 odst. 2 platí, že: *„Je - li závazek vypovězen, zaniká uplynutím výpovědní doby. Lze - li však závazek vypovědět bez výpovědní doby, zaniká závazek účinností výpovědi.“* Ve výše uvedeném ustanovení se však nehovoří o tom, že by nájemce mohl nájem vypovědět bez výpovědní doby. Lze tedy předpokládat, že by zde nějaká výpovědní doba měla být. Domnívám se tak i proto, že se nejedná o případ sankční výpovědi z důvodů porušení povinností druhé smluvní strany. Otázkou tedy bude, jak by výpovědní doba měla být dlouhá. Nejjednodušší bude, pokud si strany v nájmní smlouvě pro tento případ délku výpovědní doby sjednají (případně si sjednají, že je možné dát z tohoto důvodu výpověď bez výpovědní doby). Pokud tak však neučiní, nebude jasná odpověď na otázku, kdy nájem zanikne. Spatřuji v tom velký nedostatek a nedomyšlenost tohoto ustanovení, kvůli kterému může vzniknout spousta zbytečných sporů. Další otázkou u tohoto výpovědního důvodu je, zda musí být důvod výpovědi ve výpovědi uveden. Zřejmě by tomu tak být mělo, aby mohlo být případně přezkoumáno, zda byl tento výpovědní důvod naplněn, nový občanský zákoník tak však výslovně nestanoví (jako je tomu např. v ustanovení § 2288 odst. 3 NOZ).

Dalšími výpovědními důvody nájemce, které nový občanský zákoník zakotvuje, jsou **výpovědní důvody** sankční při porušení povinností pronajímatele. U těchto výpovědních důvodů nový občanský zákoník nespécifikuje, zda je lze použít u nájmu na dobu určitou nebo na dobu neurčitou, lze tedy dovodit, že na době trvání nájmu nezáleží. Ve všech případech se jedná o výpověď **bez výpovědní doby**, tudíž podle § 2231 odst. 2 NOZ musí být ve výpovědi uveden výpovědní důvod. **Jedná se o následující případy:**

- neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, a představuje-li prodloužení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele (§ 2266 NOZ - jedná se o speciální ustanovení k § 2208 odst. 1 NOZ),
- brání-li užívání bytu právo třetí osoby a neodstraní-li jej pronajímatel ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodloužení pronajímatele při odstranění práva třetí osoby nebo samo právo třetí osoby hrubé porušení povinností pronajímatele (§

2268 odst. 1 NOZ ve spojení s § 2266 NOZ),

- brání-li užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci, vydané na základě zákona, a neodstraní-li pronajímatel tuto právní vadu ani v dodateční lhůtě a představuje-li prodloužení pronajímatele při odstranění této právní vady nebo sama tato právní vada hrubé porušení povinností pronajímatele (§ 2268 odst. 2 NOZ ve spojení s § 2266 NOZ),
- pokud je potřebná nezbytná oprava bytu, přičemž se jedná o takovou opravu, při níž není možné byt vůbec užívat (§ 2210 odst. 3 NOZ)
- stane-li se byt nepoužitelný k ujednanému účelu, nebo není -li účel ujednán, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce (§ 2227),
- porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí značnou újmu nájemci (§ 2232).

Specifický výpovědní důvod zakotvuje nový občanský zákoník v § 2283 odst. 2. **Podle něj může nájemcův dědic nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět za těchto podmínek nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.** Řešení, že nájem v případě, že nepřejde na člena nájemcovy domácnosti, přejde na nájemcovy dědice, nepovažuji za nejšťastnější. Pokud nájemcův dědic do šesti měsíců od nájemcovy smrti nájem nevypoví (např. proto, že se o smrti nájemce nebo o svém dědickém právu nedozví), bude muset v nájmu pokračovat bez ohledu na to, zda chce a zda byt užívá. Pokud byl nájem sjednán na dobu neurčitou, může následně nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době podle § 2231 odst. 1 NOZ. Pokud se však jedná o nájem na dobu určitou a ve smlouvě není sjednán žádný výpovědní důvod, který by mohl použít, bude zřejmě muset využít ustanovení § 2287 NOZ, které je však výkladově nejasné a nejednoznačné. Jinou možností výpovědi smlouvy na dobu určitou však dědici nájemce nový občanský zákoník nedává (pomineme-li důvody sankční).

Kromě výše uvedených výpovědních důvodů, které vyplývají přímo z nového občanského zákoníku, lze v nájemní smlouvě **sjednat další výpovědní důvody**, pro které může nájemce nájem bytu vypovědět.

Pokud se jedná o nájem uzavřený **na dobu určitou**, může podle § 2229 NOZ nájemce nájem vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednány důvody výpovědi a výpovědní doba.

Pokud se jedná o nájem **na dobu neurčitou**, mohou být další výpovědní důvody také ujednány v nájemní smlouvě, je to však nadbytečné, neboť podle § 2231 odst. 1 NOZ nájem ujednán na dobu neurčitou skončí výpovědí jedné ze stran, která nemusí být odůvodněna, ledaže má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Jedná-li se o věc nemovitou, je výpovědní doba tříměsíční.

Z výše uvedeného vyplývá, že právní úprava výpovědi z nájmu bytu ze strany nájemce je velmi komplikovaná. Dle mého názoru by bylo lepším řešením, kdyby byla převzata jasná a jednoznačná právní úprava současná, kdy nájemce má právo vypovědět nájem bytu bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní době. V životě nájemce může nastat mnoho různých situací a osobních důvodů, kvůli kterým bude chtít nájem bytu ukončit (rozvod či rozchod, změna zaměstnání, nemoc v rodině, nedostatek finančních prostředků atd.), přičemž všechny jistě nelze ve výpovědních důvodech postihnout. Je tedy zbytečné, aby musely být výpovědní důvody uvedeny v zákoně nebo ve smlouvě. Naopak pro pronajímatele je doba tří měsíců pro hledání nového nájemce dostačující. Současná právní úprava počítá i s možností odstoupení od smlouvy v případě porušení nejdůležitějších povinností pronajímatele, domnívám se tedy, že je daleko vhodnější, než právní úprava v novém občanském zákoníku.

11.2 Výpověď ze strany pronajímatele

Neméně složitá a nepřehledná je také budoucí právní úprava výpovědi pronajímatele podle nového občanského zákoníku.

Výpovědní důvody pronajímatele lze rozdělit do několika skupin:

- a. zákonné výpovědní důvody nájmu sjednaného na dobu určitou nebo na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou,
- b. zákonné výpovědní důvody nájmu sjednaného na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou,
- c. zákonné výpovědní důvody při porušení povinností nájemce bez výpovědní doby,
- d. zákonný výpovědní důvod s dvouměsíční výpovědní dobou,
- e. smluvní výpovědní důvody.

Z právní úpravy zmizely výpovědní důvody, jako jsou neuvádění bytu nájemcem bez vážných důvodů nebo více bytů nájemce. Vzhledem k tomu, že bylo upuštěno od regulace nájemného a pronajímatel se může u soudu domáhat zvýšení nájemného až do výše nájemného obvyklého, ztratily tyto výpovědní důvody smysl.

a) Zákonné výpovědní důvody nájmu sjednaného na dobu určitou nebo na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou

Podle § 2288 odst. 1 NOZ může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou nebo dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době:

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

Jedná se o demonstrativní výčet, pronajímatel může tedy podle tohoto ustanovení dát výpověď i z jiného závažného důvodu, než jsou výše uvedené. Podstatné je, že výpovědní důvod musí být ve výpovědi uveden, aby mohlo být případně přezkoumáno, zda je výpověď oprávněná.

Pod hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu lze zřejmě zařadit i nesplnění oznamovací povinnosti nájemce ohledně zvýšení počtu osob žijících v bytě do dvou měsíců, co tato změna nastala (§ 2272 odst. 1 NOZ), nebo nesplnění povinnosti nájemce oznámit svou nepřítomnost v bytě delší než dva měsíce, pokud z tohoto důvodu nastane vážná újma (§ 2269 odst. 2 NOZ). Zákon v těchto případech zakotvuje domněnku závažného porušení povinnosti nájemce; ve výpovědním důvodu se však hovoří o hrubém porušení povinnosti nájemce. I přes tuto nesrovnalost se domnívám, že závažné porušení povinnosti patří spíše pod hrubé porušení povinností, než pod porušení povinností zvláště závažným způsobem, při kterém lze nájem vypovědět bez výpovědní doby. Vycházím přitom z myšlenky, že porušení povinností zvláště závažným způsobem by nemělo být vykládáno extenzivně, jelikož je z tohoto důvodu možné dát výpověď bez výpovědní doby, což je významný zásah do nájemcova života. Nedomnívám se, že by neoznámení zvýšení počtu osob v bytě nebo neoznámení plánované nepřítomnosti nájemce v bytě bylo závažnějším porušením povinností, než je přenechání bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele nebo spáchaní trestného činu na pronajímateli. V odborných článcích se však již objevily i názory opačné.^[3]

Dále nový občanský zákoník výslovně stanoví, že nájemce hrubě poruší svou povinnost, pokud dá byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a § 2275 NOZ. I v tomto případě bude tedy pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď podle § 2288 odst. 1 písm. a) NOZ.

Další skutkové podstaty, které budou moci být pod uvedené výpovědní důvody podřazeny, přinese časem judikatura soudů.

b) Zákonné výpovědní důvody nájmu sjednaného na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou

Podle § 2288 odst. 2 NOZ může pronajímatel vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době také v případě, že:

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

Tato skupina výpovědních důvodů, stejně jako skupina osob, v jejichž prospěch lze nájem bytu vypovědět, je taxativní. Oproti stávající právní úpravě je v novém občanském zákoníku rozšířen okruh osob, v jejichž prospěch lze nájem vypovědět. Počítá se zde nejen s příbuznými pronajímatele v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni (sourozenci), ale i s příbuznými manžela v těchto stupních. Na druhou stranu nelze vypovědět z důvodu potřeby manžela pronajímatele, ledaže jde o rozvádějícího se nebo rozvedeného manžela. Doposud přitom byla naopak zohledňována bytová potřeba manžela, nikoliv rozvedeného manžela. Domnívám se, že i z důvodu potřeby na straně manžela by měla být dána možnost nájmu bytu vypovědět, neboť manželé sice mají povinnost žít spolu, ale určitě mohou existovat důvody (např. zaměstnání v jiném městě), pro které spolu žít nemohou.

Také ve výpovědi z těchto důvodů musí být uveden výpovědní důvod. **Dal - li pronajímatel nájemci výpověď z těchto důvodů, je povinen mu byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyžil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.**

c) Zákonné výpovědní důvody při porušení povinnosti nájemce bez výpovědní doby

Pronajímatel má podle § 2291 odst. 1 NOZ právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, **poruší-li nájemce svou povinnost**

zvlášť závažným způsobem. Zákon zároveň demonstrativně uvádí, že za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem se považuje například:

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

Pronajímatel musí v těchto případech nájemce **nejdříve vyzvat**, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování nebo odstranil protiprávní stav, teprve poté může dát výpověď, jinak se k výpovědi nepřihlíží. K výpovědi se nebude přihlížet také tehdy, nebude-li v ní uvedeno, v čem je spatřováno zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti.

Za povšimnutí stojí, že při porušování povinností nájemcem zvlášť závažným způsobem ukládá zákon pronajímateli povinnost nájemce nejdříve vyzvat, aby své závadné chování v přiměřené době odstranil, zatímco při hrubém porušení povinností nájemce pronajímatel povinnost vyzvat nájemce k nápravě nemá a může rovnou přikročit k výpovědi. Spíše by se dalo očekávat, že povinnost zaslat výzvu zákon stanoví pro méně závažná jednání nájemce, která by bylo možné ještě napravit, než pro zvlášť závažné porušení povinností, kdy pronajímatel již asi zájem na dalším pokračování nájemního vztahu mít nebude. Nicméně vypovězení nájemce bez výpovědní doby je natolik závažný důsledek, že by nájemci měla být dána ještě šance své jednání napravit. Závěr, že „hrubé“ porušení povinností vykazuje nižší intenzitu než porušení povinností „zvlášť závažným způsobem“, dovozují ze skutečnosti, že při porušení povinností zvlášť závažným způsobem je možné dát nájemci výpověď bez výpovědní doby.

Při uplatnění výpovědi z nájmu na základě výše uvedeného ustanovení má pronajímatel právo požadovat, aby nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Také obecná ustanovení o nájmu zakotvují právo pronajímatele dát nájemci výpověď bez výpovědní doby, konkrétně podle § 2220 odst. 2 NOZ může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby tehdy, provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele a neuvede-li na žádost pronajímatele věc do původního stavu.

Podle § 2228 odst. 1, 2 NOZ může pronajímatel dát nájemci výpověď bez výpovědní doby také v případě, že nájemce užívá byt takovým způsobem, že se byt opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, přičemž nájemce neuposlechne výzvy pronajímatele, aby byt užíval řádně. Výzva pronajímatele vyžaduje písemnou formu. Musí obsahovat přiměřenou lhůtu k nápravě, upozornění na možné následky neuposlechnutí výzvy a musí být nájemci doručena. Pokud však hrozí vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, aniž by nájemce vyzval k nápravě.

U výpovědi pronajímatele bez výpovědní doby není rozhodující, zda byl nájem sjednán na dobu určitou nebo neurčitou. Podle § 2231 odst. 2 NOZ musí být výpověď, která může být dána bez výpovědní doby, odůvodněna.

d) Zákonný výpovědní důvod s dvouměsíční výpovědní dobou

Podle ustanovení § 2283 NOZ může pronajímatel nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost. Není přitom rozhodné, zda se jednalo o nájemní smlouvu na dobu určitou nebo na dobu neurčitou.

e) Smluvní výpovědní důvody

Na rozdíl od občanského zákoníku současného nový občanský zákoník nestanoví, že by pronajímatel mohl nájem bytu vypovědět jen ze zákonných důvodů. Lze tedy v souladu se zásadou § 1 odst. 2 NOZ dovodit, že smluvní strany si mohou v nájemní smlouvě sjednat další důvody výpovědi pronajímatele. Je však nutné mít na zřeteli ustanovení § 2235 odst. 1 NOZ, podle kterého se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova zákonná práva, a ustanovení § 8 NOZ, podle kterého zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany. Zřejmě by se tak např. nepřihlíželo k ustanovení nájemní smlouvy, kterým by bylo sjednáno, že pronajímatel může dát nájemci výpověď bez uvedení důvodu nebo z nějakého malicherného důvodu. Na otázku, zda se bude ke smluvním výpovědním důvodům pronajímatele přihlížet a jaké smluvní výpovědní důvody budou uznávány, odpoví až soudní praxe.

Odevzdání bytu

Nový občanský zákoník se na rozdíl od občanského zákoníku stávajícího podrobně věnuje problematice odevzdání bytu. Nájemce má podle něj odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.

Nově je zakotveno, že opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. Ačkoliv to z důvodové zprávy nevyplývá a není tak zřejmé, jestli to bylo úmyslem zákonodárce, domnívám se, že toto ustanovení zakládá možnost konkludentního ukončení nájmu faktickým úkonem nájemce – opuštěním bytu. Bude záležet na judikatuře soudů, jak se k výkladu tohoto ustanovení postaví, pokud se však k tomuto názoru také přikloní, bude to znamenat výrazné ulehčení situace pronajímatele, jehož nájemce se odstěhoval neznámo kam a není možné mu doručit výpověď.

Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen odstranit, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Pokud se týká změn, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, spatřuji zásadní rozpor mezi ustanovením § 2263 odst. 2 NOZ a § 2293 odst. 2 NOZ. Podle § 2263 odst. 2 NOZ má nájemce odstranit při skončení nájmu změny v bytě nebo domě, které provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežadá. Primárně se tedy požaduje odstranění změn. Podle § 2293 odst. 2 NOZ však platí, že změny, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, je povinen odstranit pouze pokud si strany ve smlouvě ujednaly, že byt bude při skončení nájmu uveden do původního stavu. Pokud tedy není jiné ujednání, nájemce změny odstraňovat nemusí. Jedná se o nesrovnalost, kterou by bylo do budoucna vhodné odstranit.

Dále platí, že zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Nový občanský zákoník se zabývá i situací, kdy nájemce neodevzdá byt v den skončení nájmu. V takovém případě má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce byt skutečně odevzdá.

Jestliže i po odevzdání bytu zůstane v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Tento postup se nepoužije, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

Závěr

Skončení nájmu bytu, resp. nájmu domu je v novém občanském zákoníku upraveno poměrně složitě a nepřehledně. Právní úprava obsahuje také několik nejednoznačných ustanovení, která by bylo vhodné do budoucna upřesnit. Vzhledem k tomu, že se jedná o ustanovení, která budou využívána zejména laickou veřejností bez konzultace s odborníky, domnívám se, že by nová právní úprava měla být jednodušší, přehlednější a srozumitelnější, aby nedocházelo ke vzniku zbytečných sporů.

I v novém občanském zákoníku je nájem bytu chráněn. Ochrana nájemce již však není natolik dominantní při skončení nájmu bytu, jako je tomu v současnosti, nýbrž bude nově zdůrazněna spíše při uzavírání nájemní smlouvy. Kladně lze hodnotit zejména upuštění od povinnosti získat k výpovědi pronajímatele přivolení soudu v některých případech a upuštění od povinnosti obstarat bytové náhrady, čímž bude skončení nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele usnadněno.

Článek je výtahem autorčiny disertační práce, která byla publikována edičním střediskem PF UK a je veřejně přístupná v knihovně PF UK v Praze a byl převzat z [Bulletinu Advokacie](#) s jeho souhlasem.

1. Viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 26 Cdo 521/99, ze dne 6. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1081/2002, či ze dne 18. 5. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2237/2003.
2. Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2724/2004 ze dne 20. 10. 2005.
3. Viz např. Dobrovolná, Eva: Některé aspekty ochrany nájemce bytu jako slabší strany právního vztahu v kontextu Návrhu nového občanského zákoníku. In Cofola 2010: The conference proceedings, 1. vyd., Masarykova univerzita, Brno 2010, ISBN 978-80-210-5151-5: „V takovém případě má pronajímatel právo nájem vypovědět i bez výpovědní doby, ovšem musí nejdříve nájemce na zvlášť závažné porušení upozornit a vyzvat ho k nápravě a uvést ve výpovědi konkrétní vymezení tohoto zvlášť závažného porušení (nejenom poškození bytu závažným nebo nenapravitelným způsobem, ale i když např. porušuje-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem třeba tím, že přenechá neoprávněně byt podnájemci nebo neoznámí-li do dvou měsíců pronajímateli zvýšení počtu osob v domě nebo tím, že neinformuje pronajímatele o tom, že bude více než dva měsíce v bytě nepřítomen nebo jen těžko dostupný, a nezajistí osobu, která umožní pronajímateli vstoupit do bytu).“

Autor: JUDr. Ing. ŠÁRKA KREJČÍŘOVÁ, Ph.D.

Diskuze

[1] JIŘÍ REMEŠ / 3. 1. 2014 / ABSOLUTNÍ X RELATIVNÍ NEPLATNOST VÝPOVĚDI BEZ POUČENÍ

Jsem názoru, že v případě 11., neplatnost výpovědi dle § 2286 odst. 2 NOZ, půjde o neplatnost relativní. Podle § 588 NOZ je jednání neplatné absolutně pokud, mimo jiné, odporuje zákonu a zjevně narušuje pořádek. Oba důvody jsou pak formulovány kumulativně. Tyto podmínky podle mého splněny nejsou, resp. si stěžii umím představit, že by splněny být mohly. § 580, který za hlavní důvod neplatnosti považuje zmíněné vyžadování neplatnosti smyslem a účelem zákona, ještě nevyovídá o charakteru takové neplatnosti, tedy o neplatnosti absolutní nebo relativní (Dvořák, Švestka, Zuklínová a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 1, Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 190-191). Domnívám se, že požadavek § 580 odst. 1 ani nemusíme zkoumat, neboť neplatnost je dána explicitně, pouze se musíme dobrat k závěru, zda je tato neplatnost dána na ochranu zájmu jednotlivce (nájemce) či i veřejného pořádku (pravidla, na kterých je nutno z důvodu veřejného zájmu trvat). Zde myslím bude velmi těžké prokázat, že (nezákonná) výpověď nejen že ještě narušila veřejný pořádek, ale narušila jej také zjevně (srov. § 29 odst. 2 trestního zákoníku 40/2009 Sb., ve znění pozdějších změn: Nejde o nutnou obranu, byla-li obrana zcela zjevně nepřiměřená způsobu útoku.). Velmi pravděpodobnější a upřímnější je závěr, že chráněný zájem je individuální, čemuž nasvědčuje i zmenšení ochrany nájemce oproti OZ 1964. V případě, že by zákonodárce chtěl nájemce chránit rigidně, pak by mohl využít formulaci „se nepřihlíží“ zakládající nicotnost (zdánlivost) takové výpovědi, jako v § 2291 odst. 3 in fine NOZ. Sankce pronajímatele za nepoučení je pak zejména delší (tříletá) promlčecí doba. Pokud jde o námitky, pak jde o institut procesního práva. K dovolání se relativní neplatnosti tedy musí dojít u soudu, ať již samostatnou žalobou nebo v rámci jiného souvisejícího řízení. (Dvořák, Švestka, Zuklínová, s. 189). Nepostačí pouze zaslat notifikaci protistraně. Souhlasím nicméně s obecným názorem, že skončení nájmu je v NOZ nepřehledné. Kromě již tak složité úpravy v ustanoveních věnujících se nájmu, zejména nájmu bytu a domu, zůstává nejasná vazba na obecné ustanovení výpovědi v § 1999 a 2000 NOZ.

Reagovali: [6] 0 0

[2] MARTA UHLÍŘOVÁ / 7. 1. 2014 / VÝPOVĚDNÍ DOBA - NÁJEM BYTU - NÁJEM SJEDNANÝ NA DOBU NEURČITOU

V předchozím textu je uvedeno, že je-li nájem bytu sjednán na dobu neurčitou, je výpovědní doba tříměsíční. Autorka vychází z toho, že obecná ustanovení o nájmu stanoví, že u nemovitých věcí činí výpovědní doba 3 měsíce. Souhlasím s tím, že skončení nájmu je v NOZ upraveno velmi nepřehledně. V úpravě nájmu bytu není uvedena výpovědní doba v případě, je-li nájem bytu sjednán na dobu neurčitou. Je tedy nutno použít obecná ustanovení o nájmu. Dle nich je výpovědní doba u věcí nemovitých 3 měsíce. Ale zde nastává právě ten problém. Byt dle mého názoru (vycházím z ust. § 1159) není nemovitá věc - tou je pouze jednotka, k níž náleží jednak byt, ale jednak i podíl na společných částech. Předmětem nájmu je však nikoli jednotka, ale byt. Budu-li vycházet opravdu podle znění zákona, pak obecné ustanovení o výpovědních dobách u nájmu (ohledně věci nemovité) nejsou s ohledem na odlišnost institutu bytu a jednotky aplikovatelná. Pak bych ovšem mohla aplikovat pouze obecná ustanovení o zániku závazku, dle které lze závazek zrušit ke konci kalendářního čtvrtletí výpovědi podanou alespoň 3 měsíc předem. Ust. § 2286, které je však ve vztahu speciality, výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, kdy výpověď došla druhé straně. Z praktického hlediska je to velmi podstatná věc. Prosím o sdělení Vašeho názoru. Děkuji

Reagovali: [3] 0 0

[3] MARTA UHLÍŘOVÁ / 8. 1. 2014 / REAKCE NA: [2] / RE: VÝPOVĚDNÍ DOBA - NÁJEM BYTU - NÁJEM SJEDNANÝ NA DOBU NEURČITOU

Tak možná jsem si odpověď našla sama. V ust. § 2202 odst. 1 je uvedeno, že pronajmout lze i část nemovité věci. Vyjdu-li z premisy, že byt je část nemovitosti (tedy jednotky), pak se domnívám, že výkladem lze opravdu dospět k tomu, že výpovědní doba je 3 měsíce i u bytů v případě nájmu na dobu neurčitou, dává-li výpověď nájemce. Přesto se ale domnívám, že celá úprava skončení nájmu bytu je poměrně nepřehledná.

Reagovali: [4] Jiří Remeš 0 0

[4] JIŘÍ REMEŠ / 8. 1. 2014 / REAKCE NA: [3] / RE: VÝPOVĚDNÍ DOBA - NÁJEM BYTU - NÁJEM SJEDNANÝ NA DOBU NEURČITOU

Souhlasím, byť možná z jiného důvodu. Byt je dle § 2235 odst. 1 mimo jiné část domu, tudíž by měl sdílet jeho právní osud jako věci nemovité. Svědčí tomu i další výklad. Jestliže je každá věc movitá nebo nemovitá (§ 498), pak u každého nájmu na dobu neurčitou je výpovědní doba buď jednoměsíční nebo tříměsíční (§ 2231), pokud dále není dáno jinak. U nájmu bytu řešíme, zda se přikloníme k té nebo oné lhůtě a jsem názoru, že je nutné přiklonit se ke lhůtě tříměsíční. Kromě výše uvedeného argumentu

s pomocí § 2235 tomu napovídá i dosavadní legislativní praxe a § 2233. Opačným výkladem by také byl založen neodůvodněný rozdíl mezi nájmem domu (který nemovitost určitě je) a bytu, přičemž účel nájmu obou je totožný (§ 2235, 2236 odst. 3 NOZ). Jde o další nedůslednost zákonodárce, který byt za nemovitou věc minimálně pro účely nájmu výslovně neurčuje.

Narazil jsem však na další problém – jak je to s výpovědí podnájmu (při zachování nájmu)? Uplatní se § 2231 nebo § 1999? Víím, že bychom se všichni zdráhali podnájmem chránit delší výpovědní lhůtou než nájem, ale nenašel jsem na to paragraf.

0 0

[5] ALEXANDER KLIMEŠ / 5. 2. 2014 / DLUH NA NÁJEMNÉM JAKO VÝPOVĚDNÍ DŮVOD

Pokud nájemce nezaplatí nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, jde o porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem a o výpovědní důvod pro výpověď bez výpovědní lhůty dle § 2291, a to za podmínek tam splněných. Standardní výpověď s tříměsíční výpovědní lhůtou je mj. podmíněna hrubým porušením povinnosti vyplývajících z nájmu. Otázka zní, jaká výše dluhu na nájmemném bude ještě hrubým porušením povinnosti – měsíční nájem? Dluh ve výši dvouměsíčního nájemného?

0 0

[6] LENKA ŠÍDLOVÁ / 17. 2. 2014 / REAKCE NA: [1] JIŘÍ REMEŠ / RE: ABSOLUTNÍ X RELATIVNÍ NEPLATNOST VÝPOVĚDI BEZ POUČENÍ

Kvalita a jednoznačnost NOZ nás asi bude ještě pár let trápit. Zda ust. §2286 odst.2 zakládá absolutní anebo relativní neplatnost výpovědi nájmu bytu je z hlediska dalších možných postupů podstatné. Je pravda, že text v §2286 odst.2 " jinak je výpověď neplatná", z hlediska veřejného splňuje jeden z požadavků v § 588 na absolutně neplatné jednání a nepoučení ve výpovědi tedy odporuje zákonu, ale pak nám k absolutní neplatnosti výpovědi bude chybět ještě další podmínka, a to narušení veřejného pořádku (pro absolutní neplatnost musí být splněné obě podmínky). Nicméně výpověď nájmu je spíše než vztahem veřejným tzv. vztahem mezilidským a absolutní neplatnost výpovědi nájmu bytu dle §2286 odst.2 můžeme spíše hledat v tom, že taková výpověď je v rozporu s dobrými mravy a je tedy dle § 588 absolutně neplatná. Právo nájemce dle §2286 odst.2 úzce souvisí s §2290, podle kterého je nájemce oprávněný podat do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla, návrh soudu, aby oprávněnost výpovědi přezkoumal. Kdyby výpověď dle § 2286 odst.2 měla být relativně neplatná, pak by nájemce musel uplatnit námitku neplatnosti, to ale v §2290 uvedeno není. Jakkoli je úprava kostrbatá, bude v případě nesouhlasu nájemníka s výpovědí nejlepším řešením podat na soud návrh dle §2290 a bude-li ve výpovědi chybět poučení, pak vznést i námitku neplatnosti. Jinak nesouhlasím s kolegou pokud jde o nicotnost – míra ochrany nájemce je v případě relativní i absolutní neplatnosti vyšší, než by tomu bylo u nicotnosti, která neumožňuje částečnou neplatnost a ani nezakládá nárok na náhradu škody, jako je tomu u neplatného jednání.

0 0