

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Jaké jsou právní dopady pronajímání bytu na Airbnb?

Nejvyšší soud odpověděl na dlouho pokládanou otázku, zda se může pronajímatel bránit v případě, že nájemce nabízí byt na platformách typu Airbnb nebo Booking ke krátkodobým pronájmům. Mnoho pronajímatelů má s tímto jednáním svých nájemců problém s ohledem na případné škody v bytě nebo obtěžování sousedů v domě. V rozsudku[1] se Nejvyšší soud pronajímatelů zastal. Ke sjednocení praxe povede také nová metodika Ministerstva pro místní rozvoj, podle které se nyní budou řídit stavební úřady.

Skutkový stav judikátu

Nájemce žaloval pronajímatele bytu, se kterým měl uzavřenou smlouvu o nájmu bytu na dobu neurčitou. Podle této smlouvy **mohl nájemce bez dalšího přenechat byt do podnájmu jiné osobě**. Nájemce se tedy domníval, že může byt nabízet ke krátkodobému ubytování a pronajímal jej přes portály Booking a Agoda.

Sám nájemce navíc pronajímatele na tyto své podnikatelské aktivity upozornil, když během covidu požádal o odpuštění nájmu, protože nemá zrovna možnost ubytovávat turisty. To se pronajímateli nelíbilo, nicméně ochrana nájemců bytu v občanském zákoníku je relativně přísná a pronajímatelé mají pevně dané důvody, kdy mohou ukončit smlouvu s nájemcem. Jedním z důvodů ukončení nájemní smlouvy pronajímatelem bytu je hrubé porušování povinností nájemce.

Pronajímatel tedy dopisem nájemci nájem vypověděl s odkazem na ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku, tedy pro **hrubé porušení povinností nájemce** s tříměsíční výpovědní dobou.

Nájemce se proti výpovědi nájmu bránil žalobou. Žalobu na neplatnost výpovědi však zamítl soud prvního i druhého stupně a nájemce nepochodil ani s dovoláním u Nejvyššího soudu.

Účel nájmu bytu

Pronajímatelé mohou mít s nájemci, kteří byt využívají na platformách typu Airbnb, problém. Nezřídká si totiž na hlučné turisty stěžují sousedé a navíc jistě hrozí vyšší riziko poškození vybavení bytu. Pronajímatel se tak u soudu bránil tím, že nájem bytu má sloužit k uspokojení bytových potřeb. Pokud v bytě nikdo dlouhodobě nebydlí a slouží pouze k rekreaci, nenaplnuje se tím účel sjednaný smlouvou.

Nájemce se naopak bránil tím, že účel nájmu bytu by neměl být brán rigidně a že v dnešní době může být bydlení zprostředkováno i krátkodobě např. přes Airbnb.

Soudy nájemci však nedaly zapravdu. **Předpokladem ochrany nájemce totiž je, že pronajatý byt užívá k bydlení**. Pokud byt užívá k podnikatelským účelům a přenechává jej k rekreaci třetím osobám, porušuje tím své povinnosti a dle intenzity lze toto porušení hodnotit i jako hrubé.

Podle soudu bylo v pořádku i to, že nájem byl vypovězen bez předchozí výzvy ke zdržení se nabízení bytu ke krátkodobým pronájmům. Pokud je totiž výpověď učiněná s výpovědní dobou, nemusí jí

předcházet výzva k nápravě. **Postačí, že porušení povinností nájemce trvá ke dni doručení výpovědi.**

Nejvyšší soud považuje za stěžejní to, že nájem bytu slouží k tzv. „bytové potřebě“, kterou již v minulosti definoval Ústavní soud jako zajišťování potřeb člověka jak v materiální, tak psychické rovině. Mezi to rozhodně nepatří rekreační pobyt turistů. Zároveň soud zhodnotil, že nájemce je sice chráněn řadou závazných ustanovení občanského zákoníku, ale na druhou stranu musí také dodržovat stanovené povinnosti.

Úprava občanského zákoníku o nájmu bytu (§ 2235 a násl. OZ) se tak vůbec nepoužije ve vztahu k nájemci, který si prostor pronajme jen za účelem ubytování.

Intenzita porušení

Nejvyšší soud však nechal prostor pro úvahu, protože **hrubým porušením povinností nájemce nemusí být každé poskytování bytu k ubytování.** Záleží na rozsahu takového pronajímání a na dopadech tohoto užívání bytu (např. zda tímto jednáním trpí sousedé apod.). Až v případě, že pronajímání bytu přes portály typu Airbnb významně obtěžuje sousedy z okolních bytů nebo je zjevně velmi časté, jedná se o důvod pro výpověď nájmu.

Nejvyšší soud dovedl, že pokud je byt pronajímán turistům v řádu několika měsíců a dominantním účelem užívání bytu je právě jeho poskytování pro rekreaci, pak už jde o natolik intenzivní porušení povinností, že je výpověď nájmu na místě.

Nebylo přitom vůbec podstatné, zda činnost nájemce byla či nebyla podnikáním ve smyslu § 420 občanského zákoníku, jde o faktický stav.

Co když byt na Airbnb pronajímá vlastník bytu?

I vlastníci bytu však mohou mít problém, pokud jej pronajímají na Airbnb nebo na podobných platformách. Pronajímání bytu turistům totiž mnohdy vadí sousedům, kteří si často stěžují na hluk. **Podle ombudsmana[2] je pronajímání bytu ve stavbách určených pro trvalé bydlení ke krátkodobým rekreačním účelům v rozporu s kolaudačním rozhodnutím.**

Na základě podnětu tak mohou tuto situaci efektivně řešit i stavební úřady. Ve spolupráci s živnostenským úřadem nebo policií může být prověřeno i při neohlášené prohlídce jak je byt užíván. Ombudsman přitom podobně jako Nejvyšší soud ve zmiňovaném judikátu argumentuje tím, že účelem nájmu bytu není ubytování turistů, ale trvalé bydlení.

Ombudsman tak stavebním úřadům doporučil spolehnout se i na svědecké výpovědi sousedů v domě. Pokud bude prokázáno, že byt je užíván ke krátkodobým pronájmům a přitom není kolaudován jako stavba pro ubytování, **může podle ombudsmana stavební úřad zakázat v konkrétních případech poskytování krátkodobého ubytování v bytě.**

Vlastníci bytu, kteří by i nadále chtěli poskytovat byt k ubytování, by tak museli požádat o rekolaudaci. Ta však často nebude možná např. s ohledem na územní plán.

Minulý týden vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj metodiku Poskytování ubytovacích služeb ve stavbách pro bydlení. Snahou Ministerstva je sjednotit aplikaci předpisů stavebního práva u poskytovatelů ubytování zejm. přes platformy Airbnb a Booking.

Metodika MMR

Podobnou argumentaci jako ombudsman využívá i Ministerstvo pro místní rozvoj ve své nové metodice.^[3] Ministerstvo **zdůrazňuje, že byt/rodinný dům nelze samovolně užívat k poskytování ubytovacích služeb**, protože je takové užívání v rozporu s kolaudačním rozhodnutím.

Jestliže je stavebnímu úřadu doručen podnět nebo stížnost na to, že např. soused využívá svůj byt ke krátkodobému ubytování, musí stavební úřad vše prověřit, případně i provést kontrolu na místě. Pokud bude mít stavební úřad k dispozici dostatek podkladů, může vydat rozhodnutí, kterým **nepovolené užívání bytu či domu zakáže**, a to i bez kontroly na místě. **Může i uložit sankci.**

Hlavním vodítkem bude pro stavební úřad má být dle metodiky MMR rozsah krátkodobého ubytování. Pokud je byt či dům zároveň využíván pronajímatelem k bydlení a ke krátkodobému ubytování dochází v minimálním rozsahu (co do plochy bytu i co do četnosti), nevidí Ministerstvo důvod k zásahu ze strany stavebního úřadu.

Pokud je však stavba určená k bydlení užívána výhradně k poskytování ubytování, bude to důvod pro zákaz nepovoleného užívání stavby stavebním úřadem. Může také uložit pokutu až do výše 1.000.000 Kč.

Metodika MMR přispěje k jednoduššímu postupu stavebních úřadů a má potenciál výrazně změnit poskytování krátkodobého ubytování v ČR.

Závěrem

Poskytování bytu pro účely rekreace turistů je dlouhodobě diskutovaným tématem. Nyní je však alespoň situace jasnější pro pronajímatele, kteří mohou vypovědět nájem nájemci, který poskytuje ve větším rozsahu byt přes Airbnb či podobné platformy.

Ochrany se díky stanovisku ombudsmana a metodice Ministerstva pro místní rozvoj mohou dovolávat i sousedé, které ruší v domě fungující ubytování. Pokud není byt zkolaudován k poskytování ubytování, může takové využívání bytu zakázat stavební úřad.



JUDr. Kateřina Krahulíková,
advokátka



Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář

Národní 973/41
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 020 500

Fax: +420 225 020 555
e-mail: office@zchlegal.cz

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2128/2023 ze dne 26.09.2023

[2] Tisková zpráva veřejného ochránce práv ze dne 02.04.2024, dostupné >>> [zde](#).

[3] Metodika k nalezení >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)