

11. 4. 2016

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

Kdy může pronajímatel vypovědět nájem bytu z důvodu neplacení nájemného?

Občanský zákoník nově v rámci výpovědního práva rozlišuje, zda nájemce bytu poruší povinnost hrubě nebo zda ji poruší zvláště závažným způsobem. První případ může pronajímatel sankcionovat výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou [§ 2288 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 2231 obč. zák.], důsledkem druhého případu je právo pronajímatele vypovědět nájem bez nutnosti poskytnout výpovědní dobu (§ 2291 odst. 1 obč. zák.).



O neplacení nájemného se zákoník výslovně zmiňuje pouze v § 2291 odst. 2 obč. zák. při demonstrativním vymezení toho, co považuje za porušení nájemcovy povinnosti zvláště závažným způsobem: „Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců...“ Nejasným je samotné slovní spojení „nezaplatil-li... za dobu tři měsíců“, jelikož na základě jazykového výkladu připouští dva závěry: buď nájemce za tuto dobu nezaplatil vůbec nic, anebo nájemce sice část plateb poskytl, ale stále to neznamena, že zaplatil (zaplaceno je až poskytnutím plné platby).

Je třeba připomenout, že toto pravidlo je nové a textově se liší od řešení, které znal předchozí občanský zákoník. Pro uvedení do kontextu jsou rozhodující dvě znění § 711 obč. zák. 1964:

- § 711 odst. 1 písm. d) ve znění od 1. 1. 1992 do 30. 3. 2006 „jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu **za dobu delší než tři měsíce**,“
- § 711 odst. 2 písm. b) ve znění od 31. 3. 2006 do 31. 12. 2013 „jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu **ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu**.“

Jazykový výklad by mohl svádět k závěru, že blíže má nové pravidlo k tomu, které platilo do 30.3.2006. Výpovědní důvod byl tehdy naplněn, ocitl-li se nájemce byt i v částečném prodlení s plněním nájemného (nebo úhrad) alespoň za čtyři měsíce (srov. rozsudek NS ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/97). Dluh na nájemném a úhradách nemusel dosáhnout určité sumy, důležitá byla existence prodlení. Jazykový výklad však klame minimálně v tom, že tehdy bylo takové chování nájemce považováno za hrubé porušení, kdežto nyní se neplacení nájemného přesunulo do vyšší intenzity porušení s tvrdší sankcí. Rovněž lze zpochybnit, zda tehdejší závěr judikatury byl správný, zda dikce „za dobu delší než tři měsíce“ neměla vést k závěru, že dluh měl mít určitou výši.

Každopádně změna textu vyvolává otázku, zda zákonodárce zamýšlel buď stanovit, že obdobně formulovaný výpovědní důvod (existující do 30. 3. 2006) bude naplněn až při vyšší intenzitě závadného chování, anebo chtěl stanovit, že judikaturou dříve vymezené chování nájemce považuje za závažnější porušení než dříve?

Obě možnosti mají své ratio a myslím, že můžeme najít jejich průnik. Nejdříve se však podívejme, jaký nedostatek měla nejbližší předchozí právní úprava.

Představme si, že měsíční nájemné činí 2.500 Kč a náklady za služby 300 Kč za měsíc. Za předchozí právní úpravy (do 31.12.2013) byl výpovědní důvod naplněn, dlužil-li nájemce 8.400 Kč. Pokud však nájemné činí 13.000 Kč a náklady za služby 600 Kč, výpovědní důvod byl naplněn při dluhu ve výši 40.800 Kč. Zkoumání vágního pojmu „*hrubé porušení*“ bylo redukováno na početní operaci, která se odvíjela čistě od sjednané výše těchto plnění. Nájemce mohl dlouhodobě platit na nájemném např. o 20% nižší částku, pronajímatel však v takovém případě získal důvod k výpovědi až po cca roce trvání nájmu. Zákonodárce se od této právní úpravy odklonil.

Domnívám se, že v důsledku „*přesunutí*“ výpovědního důvodu spočívajícího v neplacení nájemného do kategorie porušení povinností zvláště závažným způsobem, však není možné jednoduše navázat ani na judikaturu budovanou na základě právní úpravy účinné do 30.3.2006. Je-li nájemce, jehož měsíční platby činí 13.600 Kč, v prodlení s platbou za první měsíc ve výši 2.700 Kč, za druhý měsíc ve výši 2.200 Kč a za třetí měsíc ve výši 2.650 Kč, nelze hovořit o tom, že porušuje svoji povinnost zvláště závažným způsobem. Činí-li však jeho sjednané měsíční platby 2.800 Kč, již lze výše zmíněné chování považovat za nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců a zároveň toto chování kvalifikovat jako porušení jeho povinnosti zvláště závažným způsobem.

Dle mého soudu zákonodárce vytvořil v § 2291 odst. 2 obč. zák. pružnější pravidlo, které dává prostor pro zohlednění různých okolností jednotlivých případů a při jehož výkladu je třeba vyjít z následujícího:

- a) zákoník již nepožaduje, aby dluh na nájemném a nákladech za služby dosáhl určité konkrétní výše, výslovně se odklonil od předchozí právní úpravy,
- b) zákoník zároveň stanoví, že neplacení nájemného a nákladů patří do kategorie porušení zvláště závažným způsobem,
- c) porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem je takového charakteru, že po pronajímateli nelze rozumně požadovat, aby mu poskytl výpovědní dobu.

Prodlení nájemce s měsíčními platbami proto nemůže být jakékoli, ale musí být podstatné, aby mohlo být označeno za porušení zvláště závažným způsobem. Podstatnost může být dána nejen výší částek, ale též např. počtem období, za které je nájemce v prodlení s platbami, i když výše jednotlivých částek podstatná není (např. nájemce po dobu 8 měsíců poskytuje nižší platby, cca o 20%). K výpovědi bez výpovědního důvodu tak mohou vést i dlouhotrvající platby v jiné než sjednané výši (dlouhotrvající = výrazně překračující období tří měsíců).



JUDr. Petr Bezouška, Ph.D.,
Of Counsel

[PRK Partners s.r.o., advokátní kancelář](#)

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111

Fax: +420 224 235 450

e-mail: prague@prkpartners.com



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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)