

31. 1. 2024

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

# Krátkodobá ubytování - rozpor s účelem nájmu a hrubé porušení povinností nájemce?

Je přenechání bytu nájemcem třetím osobám skrze platformy sloužící ke krátkodobému ubytování v rozporu s účelem nájmu a je hrubým porušením povinností nájemce ve smyslu ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) OZ? Touto otázkou se ve svém nedávném rozhodnutí zabýval Nejvyšší soud.

Fenomén poskytování krátkodobých pronájmů skrze platformy typu Airbnb se v posledních letech dostal do popředí v oblasti trhu ubytovacích služeb. Po covidové odmlce se turisté začali vracet především do center velkých měst, na základě čehož vyvstávají i nové spory ohledně poskytování ubytovacích služeb.

Ačkoliv se Nejvyšší soud touto otázkou zabýval poprvé, odlišné aspekty platform nabízejících krátkodobá ubytování nalezneme již v (nejen) jeho předchozích rozhodnutích. Zatímco dříve se soudy zabývaly otázkou, zda může shromáždění SVJ omezit vlastnické právo vlastníků jednotek změnou stanov, na jejímž základě by bylo zakázáno poskytovat opakovaně krátkodobé ubytovací služby<sup>[1]</sup> či daňovým aspektem závislejícím na zodpovězení otázky, zda se krátkodobé ubytovací služby typu Airbnb mají klasifikovat jako krátkodobé pronájmy či ubytovací služby<sup>[2]</sup>, nyní se zaměřil na otázku rozporu s účelem nájmu a hrubé porušení povinností nájemce při poskytování těchto služeb.

V první řadě je třeba uvést, že Nejvyšší soud již v minulosti považoval užívání bytu k jiným účelům než k bydlení za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu. Komentovaný rozsudek pak konkrétně zdůrazňuje, že i přenechávání bytu třetím osobám prostřednictvím služeb jako Airbnb je v rozporu s povinností nájemce využívat byt primárně k „zajištění bytových potřeb“, jak jsou upraveny v ustanovení § 2235 odst. 1 o.z.

Samotným pojmem bytové potřeby se v minulosti zabýval také Ústavní soud, který ve svém nálezu ze dne 12.3.2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000 bytovou potřebu specifikoval jako *uspokojování potřeb bydlení, které v současné době nespočívají pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině*. K tomuto pojetí bytové potřeby se v rozhodnutí ze dne 9.6.2020, sp. zn. 26 Cdo 3623/2019 přihlásil také Nejvyšší soud.

Mimo jiné, speciální úprava ochrany práv nájemce obsažená ve výše zmiňovaném ustanovení se dle výslovného znění zákona (ustanovení § 2235 odst. 2 o.z.) nevztahuje na případy přenechání bytu nebo domu ke krátkodobému účelu, přičemž rozhodujícím je dle komentářové literatury období 6 měsíců<sup>[3]</sup>.

Nejvyšší soud v komentovaném rozhodnutí také připomněl, že dle ustanovení § 2216 o.z. nájemce objektivně odpovídá pronajímateli i za jednání osob, kterým umožnil byt užívat. Zdůraznil, že toto pravidlo platí i v případě, kdy nájemce pronajatý byt přenechá třetí osobě k jiným účelům než k bydlení.

Závěrem můžeme shrnout, že dle komentovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu přenechání pronajatého bytu nájemcem k užívání třetím osobám skrze platformy nabízející krátkodobá ubytování je v rozporu s účelem nájmu, čímž dochází k hrubému porušení povinností nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy. Takové porušení zakládá možnost pronajímatele vypovědět nájem v souladu

s ustanovením § 2288 odst. 1 písm. a) o.z.

Komentované rozhodnutí tak má významný dopad na trh ubytovacích služeb v České republice. Očekává se, že bude mít bezprostřední vliv na jednotlivce a společnosti, které využívají platformy typu Airbnb pro nabízení krátkodobých ubytování. Tento verdikt také posiluje postavení tradičních nájemních vztahů a zdůrazňuje potřebu respektovat zákonné definice bydlení a bytových potřeb.

Zatímco někteří uvidí v tomto rozhodnutí krok k ochraně práv pronajímatelů a dlouhodobých nájemců, jiní mohou vnímat omezení flexibility a inovativních řešení na trhu s bydlením. Bez ohledu na perspektivu je zřejmé, že verdikt Nejvyššího soudu nastavuje nové parametry pro trh s pronájmem bytů v České republice.



**Mgr. František Sedláček**

Advokát



**Nela Petrášová**

Paralegal

# AegisLaw

Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 26/15  
110 00 Praha 1

Tel: +420 777 577 562

Email: [office@aegislaw.cz](mailto:office@aegislaw.cz)

---

[1] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15.3.2023, sp. zn. 28 Cdo 854/2022.

[2] Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19.8.2021, sp. zn. 6 Af 20/2020.

[3] PETROV, VÝTISK, BERAN a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (2. aktualizace, 2023). Praha: C.H. Beck, 2023. § 2235.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [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 \(2. díl\)](#)