6. 9. 2012

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

Odstoupení od smlouvy o nájmu bytu

Odstoupení od smlouvy je jeden ze způsobů zániku závazků, přičemž toto právo může podle ust. § 48 odst. 1 zákona 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) založit zákon či dohoda stran. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak (ust. § 48 odst. 2 OZ) a strany jsou povinny se vypořádat podle zásad o bezdůvodném obohacení (ust. § 457 OZ). Nastává tak situace, jakoby předmětná smlouva vůbec uzavřena nebyla. Tento článek se zabývá tím, za jakých podmínek je možné odstoupit od smlouvy o nájmu bytu s důrazem na nemožnost si toto stranami dohodnout ve prospěch pronajímatele a to vzhledem k jednostranné kogentnosti norem regulujících nájem bytu.[1]

Nejprve bude stručně pojednáno o možnosti odstoupení stran **zákonných** důvodů, po té o **smluvním vymínění** si takového práva.

Odstoupení od smlouvy o nájmu bytu ze **zákonných** důvodů, ať již ze strany pronajímatele či nájemce, je možné dále členit na odstoupení z důvodů platných **obecně** pro všechny smlouvy (nominátní, inominátní a smíšené) či **zvláštních**, které jsou imanentní právě jen tomuto smluvnímu typu. Odstoupení musí být realizováno v **písemné formě** (srov. ust. § 40 odst. 2 OZ: *„Písemně uzavřená dohoda může být změněna nebo zrušena pouze písemně“* ve spojení s ust. § 686 odst. 1 OZ, které pro smlouvu o nájmu bytu stanoví obligatorně písemnou formu) pod sankcí absolutní neplatnosti (ust. § 40 odst. 1 OZ) a to v 3leté promlčecí lhůtě (ust. § 101 OZ), neboť např. podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 2047/2006, ze dne 16.01. 2007, platí, že: *„Právo odstoupit od smlouvy je právem majetkovým, které se promlčuje. Namítne-li dlužník důvodně promlčení tohoto práva věřitele, účinky odstoupení od smlouvy vůči němu nenastanou.“* Jestliže však bude oprávněná osoba s odstoupením otálet, je nasnadě, s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem případu, takovému právní úkonu nepřiznat soudní ochranu pro výkon práva v rozporu s dobrými mravy (ust. § 3 odst. 1 OZ). Svou povahou se jedná o jednostranný hmotněprávní úkon, který je perfektní až v okamžiku, kdy dojde do sféry adresátovy dispozice (v našem případě nájemci či pronajímateli), kdy není třeba, aby se s jeho obsahem adresát skutečně seznámil, neboť stačí pouhá objektivní příležitost tak učinit; srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3486/2009, ze dne 15.7. 2010: *„Účinnost adresných jednostranných hmotněprávních úkonů v režimu občanského zákoníku předpokládá, že projev vůle dojde, resp. je doručen adresátovi, tj. že se dostane do sféry jeho dispozice (§ 45 odst. 1 obč. zák.). Slovní spojení "dostane do sféry jeho dispozice" nelze vykládat ve smyslu procesněprávních předpisů. Je jím třeba rozumět konkrétní možnost nepřítomné osoby seznámit se s jí adresovaným právním úkonem. Právní teorie i soudní praxe takovou možností chápe nejen samotné převzetí písemného hmotněprávního úkonu adresátem, ale i ty případy, jestliže doručením dopisu či telegramu, obsahujícího projev vůle, do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky, popřípadě i vhozením oznámení do poštovní schránky o uložení takové zásilky, nabyl adresát hmotněprávního úkonu objektivní příležitost seznámit se s obsahem zásilky. Přitom není nezbytné, aby se adresát skutečně seznámil s obsahem hmotněprávního úkonu, dostačuje, že měl objektivně příležitost tak učinit.“*

Mezi **obecné** důvody lze zařadit např. ust. § 49 OZ – uzavření smlouvy o nájmu bytu v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek,[2] ust. §§§ 53 odst. 7,[3] 57 odst. 1, 67 odst. 1 OZ týkající se spotřebitelských smluv, jíž ve smyslu ust. § 52 odst. 1 OZ může být i smlouva nájemní. Odstoupení od smlouvy o nájmu bytu pro případ prodlení dlužníka (ust. § 517 odst. 1 OZ) si lze představit pouze

jakožto právo nájemce a to snad jen za situace, že pronajímatel nájemci neumožní se nastěhovat do pronajatého bytu, čímž se dostává do prodlení, a to ani v dodatečné přiměřené lhůtě nájemcem mu poskytnuté, neboť pro jiné případy je myslitelná aplikace zřejmě jen zvláštní úpravy odstoupení od smlouvy o nájmu bytu (ust. § 679 odst. 1,2 OZ). V případě prodlení nájemce totiž na tyto situace zákon pamatuje ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu, kdy pronajímateli vzniká právo mu dát **výpověď bez přivolení soudu** (srov. např. ust. § 679 odst. 3 OZ, které vylučuje, aby mohl pronajímatel pro prodlení nájemce s placením nájemného odstoupit od dané smlouvy).

Smlouva o nájmu bytu (ust. § 685an OZ) je jedním z podtypů nájemní smlouvy, přičemž se v praxi ukázalo sporné, jestli lze pro ni aplikovat **zvláštní** (ve vztahu k nájemní smlouvě na byt však **obecné**) ust. § 679 odst. 1, 2 OZ zakládající právo nájemce odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že: *„Byla pronajatá věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stala-li se později - aniž by nájemce porušil svoji povinnost - nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání, stala-li se neupotřebitelnou anebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy, resp. „Jsou-li místnosti, které byly pronajaty k obývání nebo k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závadné“* či ust. § 684 OZ: *„Uplatňuje-li třetí osoba k věci práva, jež jsou neslučitelná s právy nájemce, je pronajímatel povinen učinit potřebná právní opatření k jeho ochraně. Jestliže tak pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní, nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná, může nájemce odstoupit od smlouvy.“* a konečně totéž právo pronajímatele (ust. § 679 odst. 3 OZ) v případě, že *„Nájemce užívá přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.“*[4] Nejvyšší soud dospěl např.[5] v usnesení sp. zn. 26 Cdo 3044/2006, ze dne 8.11. 2007 či v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2386/2009, ze dne 16.6. 2010 k závěru, že to možné je: *„Soudní praxe je ustálena rovněž v názoru, že důvody pro odstoupení pronajímatele v § 679 odst. 3 větě první obč. zák. jsou aplikovatelné i na nájem bytu; jde o podstatně vyšší intenzitu, než jsou výpovědní důvody podle § 711 odst. 1 písm. c/ a d/ obč. zák. (srov. Občanský zákoník, Komentář, 9. vydání, vydaný nakladatelstvím C.H.BECK, strana 1013)*". Ust. § 666 odst. 2 OZ přiznávající právo pronajímateli odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že nájemce dá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě v rozporu s nájemní smlouvou, je kvůli zvláštní úpravě uvedené v ust. § 719 odst. 1 OZ pro účely nájmu bytu nepoužitelné, jelikož zde má pronajímatel pouze možnost smlouvu o nájmu bytu **vypovědět**, nikoliv od ní odstoupit.

Co se týče eventuality odstoupení od smlouvy o nájmu bytu ze **zákonných** důvodů lze na základě shora uvedeného v souladu se závěry doktríny a judikatury shrnout, že pronajímatel i nájemce za těchto okolností od smlouvy odstoupit může. Výši vypořádané částky bezdůvodného obohacení pak bude činit rozdíl mezi cenou nájmu obvyklou a cenou nájmu sjednanou, k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 84/99, ze dne 29.8. 2000: *„V případě neplatné nájemní smlouvy spočívá obohacení pronajímatele v obdržených platbách nájemného a obohacení nájemce v tom, že pronajatou věc užíval. Na rozdíl od pronajímatele, který je povinen vrátit inkasované platby nájemného, nájemce není schopen obohacení získané užíváním věci vrátit. Je proto povinen poskytnout za ně peněžitou náhradu. Peněžitá náhrada musí pochopitelně odpovídat peněžitému ocenění získaného obohacení. Pokud její výše není stanovena právním předpisem, určí ji soud podle své úvahy (§ 136 o.s.ř.). Tato úvaha se musí opírat o finanční ocenění prospěchu, který nájemci užíváním věci vznikl. Majetkovým vyjádřením tohoto prospěchu je peněžitá částka, která odpovídá částkám, vynakládaným obvykle v daném místě a čase za užívání věci, zpravidla formou nájmu, a kterou by nájemce byl povinen plnit podle platné nájemní smlouvy; důvodně se tedy tato náhrada poměřuje s obvyklou hladinou nájemného.“*

Kruciální otázka, kterou se má tento článek předně zabývat, je, a na kterou jsem již v úvodu odpověděl záporně, zda-li pronajímatel a nájemce mohou **dohodou ve prospěch pronajímatele** založit právo odstoupení od smlouvy (**s** či **bez uvedení důvodů**).

Způsoby zániku nájmu bytu jsou uvedeny v ust. § 710 odst. 1 OZ tak, že: *„Nájem bytu zanikne*

písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí nebo ***jiným způsobem stanoveným tímto zákonem***.“ Pouhým gramatickým, chcete-li *„písmenkovým“* výkladem předmětného ustanovení, by bylo lze dospět k závěru, že tímto *jiným způsobem stanoveným zákonem* je i institut odstoupení od smlouvy, a tím pádem se otevírá možnost si sjednat široké spektrum důvodů, které povedou ke zrušení smlouvy o nájmu bytu s účinky ex tunc – to za předpokladu, že nebylo mezi pronajímatelem a nájemcem ujednáno jinak (ust. § 48 odst. 2 OZ jim totiž dává právo zrušit předmětnou smlouvu i s účinky *ex nunc*, najdou-li na tom shodu). Tak jednoduché to však není, neboť: *„Jazykový výklad představuje pouze prvotní přiblížení se k aplikované právní normě. Je pouze východiskem pro objasnění a ujasnění si jejího smyslu a účelu (k čemuž slouží i řada dalších postupů, jako logický a systematický výklad, výklad e ratione legis atd.). Mechanická aplikace abstrahující, resp. neuvědomující si, a to buď úmyslně nebo v důsledku nevzdělanosti, smysl a účel právní normy, činí z práva nástroj odcizení a absurdity.*“[6]

Právní úprava nájmu bytu patří k té, jež vychyluje misku vah ze strany smluvní volnosti a přimyká ji k ochraně slabší smluvní strany, jíž je nájemce, v tak citlivé otázce, kterou je bydlení. Tímto úhlem pohledu je pak třeba poměřovat i jednotlivé způsoby zániku nájemního vztahu. Ochrana se tak vztahuje pouze na nájemce, nikoliv na pronajímatele, proto se lze smluvně odchýlit od těchto jednostranně kogentních ustanovení v jeho prospěch.[7]

Shora učiněný závěr stran nemožnosti **sjednat** právo pro odstoupení od smlouvy **ze strany pronajímatele** je možné dovodit z následujícího. OZ v ust. § 685 odst. 3 a ust. § 711 odst. 1 explicitně stanoví, že pronajímatel může vypovědět nájem bytu **pouze z důvodů uvedených v zákoně**; s pomocí *arg. a contrario* je zřejmé, že nelze výpovědní důvody sjednat, resp. vypovědět nájem bytu **bez udání důvodů**. K tomuto dospěla i judikatura, srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3083/2007, ze dne 13.8. 2008: *„Nelze ztratit ze zřetele, že ačkoliv zákon umožňoval, aby chráněný nájem bytu na dobu neurčitou zanikl zásadně pouze písemnou dohodou a – s přivolením soudu – písemnou výpovědí (o zánik nájmu bytu splynutím podle § 584 obč. zák. či odstoupením podle § 679 odst. 3 věty první obč. zák. se v daném případě nejedná), účastníci si v ujednání obsaženém v dodatku č. 1 – nad rámec zákona – sjednali v konečném důsledku další (zákonem nepředpokládaný, neupravený a ve srovnání s výpovědí pro neplacení nájemného a úhrad podle § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák. přísnější) způsob zániku nájmu bytu. Takováto dohoda však účelu a smyslu zákona (a to nejen ustanovení § 710 obč. zák., nýbrž i ustanovení § 712 odst. 5 věty první obč. zák.) odporuje, neboli obchází jej; je tedy absolutně neplatná podle § 39 obč. zák.*“ či usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4988/2007, ze dne 17.3. 2009: *„Účastníci právního vztahu nájmu bytu si nemohou platně sjednat jiný (další) způsob zániku nájmu nad rámec zákona.*“

Při použití *arg. a minori ad maius* s přihlédnutím k účinkům institutů **výpovědi** nájmu bytu a **odstoupení** od smlouvy o nájmu bytu, kdy druhý z nich představuje *„těžší kalibr*“ (viz např. **okamžité** zrušení nájemní smlouvy s účinky *ex tunc*, nutnost vypořádání bezdůvodného obohacení, atd.; nehledě na to, že OZ, co se týče výpovědi z nájmu bytu, pro ni stanoví přísné náležitosti obsahu, zahrnující mj. poučení nájemce o možnosti podat v prekluzivní lhůtě 60 dnů žalobu na určení její neplatnosti, jejichž absence má za následek absolutní neplatnost takové výpovědi [srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 136/2009, ze dne 26.01. 2010], kdežto pokud bychom připustili možnost odstoupení od takové smlouvy, tak by co do obsahu, mohlo být prosto takových náležitostí, neboť je pro něj OZ nevyžaduje [analogie dle ust. § 853 OZ je zde nepřípadná] a navíc žaloba o její neplatnost by se opírala nikoliv o ust. § 711 odst. 3 OZ, nýbrž by šlo o určovací žalobu ve smyslu ust. § 80/c zákona 99/1963 Sb., občanský soudní řád, tížící nájemce stran prokazování naléhavého právního zájmu, na určení, že nájemní vztah trvá. Na druhou stranu je však třeba připustit, byť OZ v ust. § 712 o bytových náhradách s nimi počítá jen v souvislosti se zánikem nájmu bytu výpovědí, že by je bylo možné přiznat i v tomto případě – srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1769/2005, ze dne 9.3. 2006: *„Soudní praxe, vycházející z občanského zákoníku ve znění*

účinném do 1. ledna 1992 dovodila, že vyklizení po zajištění bytové náhrady nemusí být dáno pouze výslovnou právní úpravou. Lze je dále dovodit nejen z analogické aplikace této pozitivní úpravy, ale může posléze vyplynout i ze situací, kdy žalovanému sice bytová náhrada přímo ani analogicky nesvědčí, ale přesto žalobě o vyklizení bytu lze vyhovět – vzhledem k důvodům hodným zvláštního zřetele – výjimečně (ve smyslu čl. VI. a VII. občanského zákoníku) jen za předpokladu přiznání bytové náhrady (srov. R 39/86)." I přesto lze jednoznačně uzavřít, že výklad, který by připouštěl smluvní vymínění si práva ze strany pronajímatele od smlouvy o nájmu bytu odstoupit, směřuje ke zhoršení právního postavení nájemce jakožto slabší smluvní strany a jakový je třeba jej odmítnout), nelze než takovému závěru přitakat, neboť tímto by došlo ke zřejmému obcházení zákona stran ochranářských opatření zakotvených v ust. §§§ 710, 711 a 712 OZ. Na tomto místě je třeba zdůraznit, že je nerozhodné, zda-li byl nájem bytu sjednán na dobu určitou či neurčitou, neboť zákon z hlediska ochrany nájemce mezi nimi rozdílu nečiní. Dále se domnívám, že není určující, zda-li důvod k odstoupení od smlouvy o nájmu bytu má povahu sankční či nikoliv, neboť OZ taxativně stanovené výpovědní důvody obsahují obě kategorie a v intencích shora citované judikatury je nelze dále rozšiřovat.

Jelikož jejich smyslem, jak již bylo řečeno, je chránit nájemce, lze si představit sjednání práva odstoupit od smlouvy o nájmu bytu **ze strany nájemce**, např. formou zaplacení **odstupného** za podmínek daných ust. § 497 OZ, nikoliv však již pronajímatele.[8]

I přesto se stále objevují smlouvy o nájmu bytu, např. s následujícími ustanoveními: *„Nájemci se zavazují zamykat veškeré dveře do vstupních prostor nemovitosti, při každém vstupu a výstupu z nemovitosti, a to v těchto časových periodách: pondělí až pátek vždy od 22.30 hod. do 6.30 hod., v sobotu od 20.00 hod. až do pondělí 6.30 hod. Nedodrží-li nájemci tuto podmínku, je oprávněn pronajímatel od této smlouvy odstoupit, přičemž kromě toho vzniká nájemcům povinnost uhradit škody vzniklé porušením této povinnosti*" či *„Neuhradí-li nájemci úhradu nájemného do 3 dnů od doby jeho splatnosti dle čl. IV. této smlouvy poté, co jej pronajímatel vyzval k zaplacení, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit a nájemci jsou povinni se z předmětu nájmu odstěhovat*"; konečně pak často bývá v textu smlouvy výslovně sjednán tento způsob zániku nájmu bytu: *„Nájem bytu zanikne: odstoupením doručeným pronajimatelem nájemcům, když odstoupit je možno při porušení kteréhokoliv bodu této smlouvy okamžitě.*"[9]

Takové odstoupení od smlouvy pod zorným úhlem platnosti právního úkonu neobstojí, neboť důvody pro ně může založit pouze **zákon**, který tak činí především v ust. § 679 odst. 3 OZ, v jehož rámci by se měl pronajímatel pohybovat. Tyto totiž (srov. judikát shora) dosahují podstatně vyšší intenzity, než jsou výpovědní důvody podle ust. § 711 odst. 2 písm. a, b) OZ, a tím pádem, nyní s pomocí *arg. a maiori ad minus*, lze dospět k tomu, že jestliže zákon umožňuje pronajímateli odstoupit od smlouvy o nájmu bytu až při určité intenzitě důvodů, pak při nižší to možné není,[10] – na ně totiž pamatuje OZ v institutu **výpovědi nájmu bytu bez přivolení soudu**, leč právě tyto jsou nejčastěji součástí smluvních klauzulí co do založení práva pronajímatele odstoupit od nájemní smlouvy, nicméně pro obcházení zákona dle ust. § 39 OZ je třeba je považovat za absolutně neplatné. Kdyby byl důvod pro odstoupení od smlouvy ve prospěch pronajímatele nájemcem a pronajímatelem dohodnut v intenzitě vyšší než činní zákon, takové ujednání nelze hodnotit jako *in fraudem legis*, neboť by pronajímateli vzniklo právo na odstoupení od předmětné smlouvy již podle zákonného ust. § 679 odst. 3 OZ.

Předpokladem aplikace ust. § 679 odst. 3 OZ je totiž, aby pronajímateli vznikla škoda či hrozila značná škoda, včetně povinnosti pronajímatele na to nájemce písemně předem upozornit, kdežto výpověď např. podle ust. § 711 odst. 2 písm. b) OZ je možné dát nájemci i v případě, že pronajímateli žádná škoda nevznikla či mu žádná nehrozí, neboť postačí, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplívající mu z nájmu bytu. Byť předmětné ustanovení hovoří o škodě, aniž by specifikovalo její rozsah, je zřejmé, že ne kvůli každé škodě, kterou nájemce pronajímateli způsobí, bude pronajímatel oprávněn od takové smlouvy odstoupit, neboť ta bude muset dosáhnout určité intenzity, když škoda

pronajímateli vzniklá stran např. neuhrazeného plnění za služby poskytované s užíváním bytu mu zakládá právo smlouvu o nájmu bytu pouze vypovědět. To platí i pro případ, kdy pronajímateli škoda (slovy zákona – *„značná“*) *„pouze“* hrozí, nicméně se domnívám, že půjde o výši, která je podstatně nižší než ta, která je vytyčena trestním právem – srov. ust. § 138 odst. 1 zákona 40/2009 Sb., trestní zákoník, jež definuje **značnou škodu** jako škodu, která dosahuje nejméně 500.000,- Kč, neboť nelze po pronajímateli spravedlivě požadovat, aby trpěl hrozbu tak velké škody – pohybující se okolo 20 % – 33 % pořizovací ceny bytu; prostor pro analogii zde nevidím.

Nájemcům tak lze doporučit, aby v intencích zásady *vigilantibus iura* střežili svá práva, neboť jestliže pronajímatel vůči nim uskuteční projev vůle obsahující odstoupení od smlouvy o nájmu bytu z **důvodů jimi sjednaných** či **bez uvedení důvodů** v rozporu se směrnicemi shora předestřenými, pak to nemá za následek zánik nájemního vztahu a jejich právo předmětný byt užívat trvá i nadále. Takto vnesená ujednání do smlouvy mají čistě jen psychologický efekt, neboť nájemci, často bez právního vědomí, netuší, že ne vše, co je obsahem smlouvy, je současně po právu, s cílem je *„vmanévrovat“* do pozice: *co je psáno, to je dáno*, resp. že svým podpisem dali k tomuto souhlas, *„tak jaképak, copak“*.

Vladimír Janošek,
student 4. ročníku Právnické fakulty Univerzity Palackého v Olomouci

---

[1] Tato maxima je lakonicky vyjádřena v ust. § 685 odst. 3 OZ: „Nájem bytu je chráněn.“ Stejný názor je sdílen např. in KRATOCHVÍLOVÁ, P. Vše, co potřebujete vědět ke skončení nájmu bytu [online]. cit. [13.8.2012]. Dostupné >>> zde.
[2] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 41/96, ze dne 21.10. 1998: „Nevýhodnost podmínek, za kterých byla nájemní smlouva uzavřena, lze posuzovat ve srovnání těchto podmínek s obvyklými podmínkami, za kterých se v době uzavření smlouvy a v místě, ve kterém se pronajatá nemovitost nachází, podobné smlouvy uzavíraly.“ Nevýhodnost stran uzavření nájemní smlouvy může stíhat jak pronajímatele, tak i nájemce, sama však ke konstituování práva odstoupit od smlouvy o nájmu bytu nestačí, když k ní musí přistoupit i tíseň. Vysoce aktuálním jsou v tomto směru případy, kdy sociálně slabší občané jsou nuceni uzavírat pro ně nevýhodné nájemní smlouvy, to za stavu, který lze v intencích doktríny bezpochyby označit jako tísnivý – srov. např. „Za tíseň je třeba podle shodného výkladu doktríny i praxe považovat sociální, zejména hospodářský, ale i psychický stav osoby, jenž na ni – objektivně posuzováno – doléhá tak závažným způsobem, že tato osoba bez svobodného utváření své vůle.“ Jiří Švestka, Jiří Spáčil, Marta Škárová, Milan Hulmák a kolektiv. Občanský zákoník I, II, 2. vydání, 2009, s. 432, neboť tito nejsou sto dosáhnout bydlení za obvyklých podmínek z důvodů všem bezpochyby známých – to však v žádném případě nemůže nevýhodnost takových podmínek ospravedlňovat, neboť „Pro stav tísně není právně rozhodné, jak vznikl (zda událostí, působením třetí osoby či druhého smluvního subjektu, resp. i počínáním samotné osoby postižené tísní).“ Jiří Švestka, Jiří Spáčil, Marta Škárová, Milan Hulmák a kolektiv. in op. cit. sub 3, s. 432.
[3] A contrario ust. § 54 písm. d) OZ. Je třeba přiznat, že v praxi se smlouva o nájmu bytu za pomocí prostředků komunikace na dálku příliš nesjednává s ohledem na zpřísněnou formu takové smlouvy

(ust. § 686 odst. 1 OZ), kdy použití běžné e-mailové komunikace bez elektronického podpisu (ust. § 40 odst. 4 OZ) k platně uzavřené smlouvě vést nemůže – srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 3210/2007, ze dne 30.10. 2009: „Pouze na základě návrhu na uzavření smlouvy podepsaného jednající osobou, popř. návrhu předkládaného prostřednictvím elektronických prostředků, opatřeného zaručeným elektronickým podpisem [§ 2 písm. b) zákona 227/2000 Sb.], který bude stejným způsobem akceptován, může být završen kontraktační proces – dojde k uzavření smlouvy." Zjednodušeně řečeno, vyžaduje-li zákon či dohoda stran písemnou formu pro uskutečnění právního úkonu, pak za předpokladu použití elektronických prostředků, je nutné za účelem identifikace jednající osoby použít zaručeného elektronického podpisu.
[4] Obecná úprava nájemní smlouvy obsahuje rovněž právo pronajímatele od ní odstoupit, jestliže nájemce na předmětu nájmu provádí změny bez jeho souhlasu, přičemž tak pronajímateli hrozí značná škoda (ust. § 667 odst. 2 OZ), nicméně zde jde jen o zvláštní případ původu takové škody, kterou již předpokládá obecné ust. § 697 odst. 3 OZ, proto pro něj platí muttatis mutandis, co bude dále řečeno k posledně zmíněnému ustanovení.
[5] Dále např. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 446/2001, ze dne 20.12. 2001: „Aktivní legitimaci k podání žaloby na vyklizení bytu má nejen vlastník bytu, ale i jeho oprávněný nájemce (vůči podnájemníkovi), jestliže tento neodstoupil od smlouvy o nájmu dle § 684 občanského zákoníku."
[6] Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 33/97, ze dne 17.12. 1997.
[7] Tak např. lze smluvně dohodnout kratší než 3 měsíční výpovědní dobu ve prospěch nájemce, přičemž tato dohoda nebude neplatná dle ust. § 39 OZ pro rozpor s ust. § 710 odst. 2 OZ, neboť „je třeba podotknout, že ne všechny normy, u kterých je hypotéza/dispozice vyjádřena slovem musí [resp. nesmí: pozn. autora], je možné považovat automaticky za kogentní." – v našem případě za oboustranně kogentní. VÍTOVÁ, B. Nepřiměřená ujednání ve spotřebitelských smlouvách. Olomouc: Iuridictum Olomoucense, o.p.s., 2011, s. 29, ISBN 978-80-87382-24-0.
[8] V praxi to však obvyklé není, neboť smlouva o nájmu bytu má často charakter adhézní smlouvy, jelikož nájemce jakožto slabší smluvní strana má možnost ji pouze akceptovat či odmítnout bez šance ovlivnit její obsah (take it or leave it), a pronajímatelé sami takové právo ve prospěch nájemce do smlouvy nezakotvují.
[9] Takovým bodem může být např. závazek nájemce, že nebude v pronajatém bytě kouřit či chovat jakékoliv zvíře.
[10] Z toho logicky vyplývá, že sjednání práva odstoupit od smlouvy o nájmu bytu ve prospěch pronajímatele bez udání důvodů není možné za jakýchkoliv okolností.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Znepřístupnění evidence skutečných majitelů veřejnosti
- Byznys a paragrafy, díl 23.: Smluvní byznys modely v energetice: PPA, dynamické tarify, „sdílená energie"
- Evoluce italské judikatury v lyžařském právu
- Pojem „poskytovatel základních služeb" v zákoně o kritické infrastruktuře
- Závaznost prorogační doložky v konosamentu pro třetí osoby ve světle aktuální judikatury Soudního dvora Evropské unie
- Drony v praxi: kde končí hračka a začíná právní odpovědnost?
- Jaké změny přináší velká novela rodinného práva od roku 2026?
- Zrušení údaje o trvalém bydlišti k návrhu vlastníka nemovitosti

- Rekodifikace soukromého práva na Slovensku: Příprava nového občanského zákoníku
- Vyzvedávání dětí ze školy: jak má škola postupovat při sporu rodičů?
- FIS desatero jako právní standard chování na sjezdovce — 1. Díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů