

VeźmĚte, prosĚme, na vĚdomĚ, Źe text ělĚnku odpovĚdĚ platnĚ prĚvnĚ upravĚ ke dni publikace.

OkamŹitĚ vĚpovĚd' z nĚjmu bytu nejen pro zvlĚŹt' zĚvaŹnĚ poruŹenĚ povinnostĚ, ale i pro dlouhodobĚ nebo opakovanĚ mĚnĚ zĚvaŹnĚ poruŹovĚnĚ povinnostĚ

Sankce vĚči nĚjemci bytu v podobĚ vĚpovĚdi bez vĚpovĚdnĚ doby, chcete-li okamŹitĚ vĚpovĚdi z nĚjmu bytu, nemĚrĚ jen na jednorĚzovĚ zĚvaŹnĚy excēs nĚjemce, ale tĚŹ na poruŹovĚnĚ povinnostĚ nĚjemce bytu dlouhodobĚm zĚvadnĚm chovĚnĚm.

Podle ust. Ź 2291 odst. 1 obĚanskĚho zĚkonĚku (o. z.), poruŹĚ-li nĚjemce svou povinnost zvlĚŹt' zĚvaŹnĚm zpĚsobem, mĚ pronajĚmatel prĚvo vypovĚdĚt nĚjem bez vĚpovĚdnĚ doby a poŹadovat, aby mu nĚjemce bez zbyteĚnĚho odkladu byt odevzdal, nejpozdĚji vŹak do jednoho mĚsĚce od skonĚenĚ nĚjmu. Podle ust. Ź 2291 odst. 2 o. z., nĚjemce poruŹuje svou povinnost zvlĚŹt' zĚvaŹnĚm zpĚsobem, zejmĚna nezaplatal-li nĚjemnĚ a nĚklady na sluŹby za dobu alespoŇ tĚ mĚsĚcĚ, poŹkozuje-li byt nebo dĚm zĚvaŹnĚm nebo nenapravitelnĚm zpĚsobem, zpĚsobuje-li jinak zĚvaŹnĚ Źkody nebo obtĚze pronajĚmateli nebo osobĚm, kterĚ v domĚ bydlĚi nebo uŹĚvĚ-li neoprĚvnĚnĚ byt jinĚm zpĚsobem nebo k jinĚmu ŹĚelu, neŹ bylo ujednĚno.

TĚi stupnĚ intenzity poruŹovĚnĚ povinnostĚ nĚjemce

PĚipomeŇme, Źe NejvŹŹŹĚ soud ĚR v rozsudku ze dne 18. 1. 2017, spis. zn. 26 Cdo 4249/2016, vyloŹil, Źe o. z. rozliŹuje rĚznĚ stupnĚ intenzity poruŹenĚ povinnostĚ nĚjemce a s tĚm souvisejĚcĚ podmĚnky, za nichŹ mĚže pronajĚmatel nĚjem bytu vypovĚdĚt.[1] (VyplĚvĚ to z porovnĚnĚ ust. Ź 2288 odst. 1 a Ź 2291 odst. 1 o. z.) PoruŹĚ-li nĚjemce svĚ povinnosti zvlĚŹt' zĚvaŹnĚm zpĚsobem, tedy naprosto zĚsadnĚ, pak mu pronajĚmatel mĚže dĚt vĚpovĚd' bez vĚpovĚdnĚ doby. (Jen „bĚŹnĚ“ poruŹenĚ povinnostĚ - tedy v nejniŹŹĚm stupni - není spojeno s naplnĚnĚm ŹĚdnĚho vĚpovĚdnĚho dĚvodu. Aby pronajĚmatel mohl nĚjem vypovĚdĚt, musĚ nĚjemce poruŹit svĚ povinnosti alespoŇ hrubĚm zpĚsobem. - Tedy ve druhĚm stupni zĚvaŹnosti. - V takovĚm pĚpadĚ mu pronajĚmatel mĚže dĚt vĚpovĚd' s tĚmĚsĚcĚnĚ vĚpovĚdnĚ dobou (ve smyslu ust. Ź 2288 odst. 1 pĚsm. a) o. z.) a vĚpovĚdi nemusĚ pĚedchĚzet ŹĚdnĚ upozornĚnĚ pronajĚmatele ani ŹĚdnĚ vĚzva ke zjednĚnĚ nĚpravy.

MĚra poruŹenĚ nĚjemcovy povinnosti:	MoŹnost vĚpovĚdi z nĚjmu bytu:	Nutnost pĚedchozĚho upozornĚnĚ:
drobnĚ, bĚŹnĚ, obyĚjnĚ poruŹenĚ povinnosti	---	---
hrubĚ poruŹenĚ povinnosti	vĚpovĚd' s 3mĚsĚcĚnĚ vĚpovĚdnĚ dobou	---
zvlĚŹt' zĚvaŹnĚ poruŹenĚ povinnosti	vĚpovĚd' bez vĚpovĚdnĚ doby, tj. v podstatĚ okamŹitĚ ukonĚenĚ nĚjmu	vĚpovĚdi musĚ pĚedchĚzet vĚzva k odstranĚnĚ protiprĚvnĚho stavu a dĚna pĚimĚřenĚ doba k nĚpravĚ.

ProhĚŹky se sĚĚtĚjĚ

VysokĚ stupeŇ intenzity poruŹenĚ povinnostĚ nĚjemce znamenajĚcĚ zvlĚŹt' zĚvaŹnĚ poruŹenĚ povinnostĚ nĚjemce mĚže bĚt naplnĚn nejen v pĚpadĚ chovĚnĚ nĚjemce, kterĚ uŹ pĚi jedinĚm poruŹenĚ

povinnosti lze posoudit jako zvlášť závažné (velké poškození domu apod.), ale i v případě chování, které - bylo-li by jen ojedinělé - by tuto intenzitu nenaplňovalo (nezaplacení jednoho nájemného, ojedinělé porušení nočního klidu), avšak za zvlášť závažné porušení povinností nájemce ho lze považovat proto, že jde o chování opakované, dlouhodobé (soustavné rušení nočního klidu, opakované znepřístupnění bytu, dlouhodobé neplacení nájemného, takže dluh převyšuje trojnásobek nájemného a nákladů na služby), případně jde o několik závadných jednání, které ve svém souhrnu již dosahují intenzity zvlášť závažného porušení povinností nájemce (nájemce současně neplatí opakované nájemné, ruší noční klid i jinak porušuje dobré mravy v domě). Zavadné chování nájemce, byť by jednotlivě nešlo o zvlášť závažné porušení jeho povinností, může s ohledem na jeho dlouhodobost a je-li posuzováno společně, této intenzity porušení povinností dosáhnout. K tomuto závěru došel Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 26 Cdo 4713/2017, ze dne 18. 12. 2018, na pozadí řešení případu, kdy nájemkyně (nelze přehlédnout, že šlo osobu zbavenou svéprávnosti) rušila noční klid, vpouštěla do společných prostor společensky nepřizpůsobivé osoby, které v domě neoprávněně přespávaly, obtěžovala ostatní obyvatele domu, m.j. též silným zápachem způsobeným zřejmě nevhodným chovem koček, a neumožnila ani pronajímateli prohlídku bytu a provedení výměny plynového závěru na plynové odbočce ukončené v chodbě bytové jednotky (ačkoliv o zpřístupnění bytu byla požádána s předstihem 3 dnů).

Musí být šance na nápravu

V daném případě však odmítl, že by výpověď byla oprávněná. Nejvyšší soud totiž zároveň v zprvu zmíněném rozsudku ze dne 18. 1. 2017, spis. zn. 26 Cdo 4249/2016, také formuloval a odůvodnil závěr, že před tím než pronajímatel přistoupí k podání výpovědi bez výpovědní doby (ve smyslu ust. § 2291 o. z.), musí podle ust. § 2291 odst. 3 o. z. vyzvat nájemce, aby své závadné chování (popř. protiprávní stav) odstranil. Jde o hmotněprávní podmínku, která odráží závažnost důsledků spojených s výpovědí bez výpovědní doby („okamžité“ skončení nájmu, povinnost nájemce byt vyklidit bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu), a jen při jejím splnění může být výpověď oprávněná a platná. Nájemce musí mít možnost k nápravě svého závadného chování (protiprávního stavu) a odvrácení skončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby; napraví-li své chování (protiprávní stav) v poskytnuté (přiměřené) době, výpovědní důvod pomine. Výzva nemusí být písemná, ale aby byla tato hmotněprávní podmínka splněna, musí obsahovat specifikaci (popis) závadného chování (protiprávního stavu) a k nápravě musí pronajímatel nájemci stanovit přiměřenou dobu.

Náležitosti výzvy k nápravě

Z obsahu výzvy musí být zřejmé, že jde o (právě) výzvu ve smyslu ust. § 2291 odst. 3 o. z., a to uplatněnou před tím, než bude nájemci dána výpověď z nájmu bytu, měla by mít nejen obsahovou (totožnost vytýkaného jednání a skutkové vymezení výpovědního důvodu), ale i časovou souvislost s následnou výpovědí. Jak vyplývá z výslovného znění ust. § 2291 odst. 3 o. z. a jak zdůraznil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016, musí rovněž výzva obsahovat i lhůtu k nápravě závadného chování (protiprávního stavu) a tato lhůta musí být přiměřená povaze závadného chování (protiprávního stavu) tak, aby nájemce byl schopen ho odstranit. Je zjevné, že vytýká-li pronajímatel nájemci, že nedodržuje pravidla obvyklá pro chování v domě či náležitý pořádek v domě či v bytě, je na místě, aby od tohoto svého závadného jednání upustil nájemce „ihned“, „okamžitě“ a že i žádost o okamžité upuštění od takového chování lze považovat za přiměřenou lhůtu k nápravě ve smyslu ustanovení § 2291 odst. 3 o. z. - Jenže petici ostatních nájemců v domě, stížnosti na rušení nočního klidu, na znepřístupnění bytu, apod. nelze bez dalších - výše uvedených - náležitostí považovat za výzvu podle ust. § 2291 odst. 3 o. z., i kdyby byly opakované a nájemce z nich mohl zjistit, že by se měl v domě či bytě chovat jinak. Nestačí, aby pronajímatel jen vytýkal závadné chování, aniž by z jeho jednání vyplývalo, že v případě neuposlechnutí výzvy může být nájemci dána

výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby. Pronajímatel sice vytýkal nájemkyni (prostřednictvím jejího opatrovníka) její chování v domě, tyto „výtky“ však nebylo možno považovat za výzvy podle ust. § 2291 odst. 3 o. z., neboť kromě popisu závadného chování, žádné další (výše uvedené) náležitosti podle § 2291 odst. 3 o. z., neobsahovaly, některé neměly ani časovou souvislost s výpovědí. - Jestliže pronajímatel před tím, než dal nájemkyni výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby, ji řádně nevyzval k odstranění závadného chování (protiprávního stavu), k výpovědi se nepřihlíží (ust. § 2291 odst. 3 o. z.), a nemůže být proto oprávněná (§ 2290 o. z.).



Richard W. Fetter

právník věnující se pracovnímu a občanskému právu

[1] Článek o zmiňovaném rozhodnutí NS ČR zde:

<https://www.epravo.cz/top/clanky/okamzita-vypoved-z-najmu-bytu-106333.html>.

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

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)