

6. 9. 2006

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

Skončení nájmu bytu podle návrhu nového občanského zákoníku

Již delší dobu se na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti ČR[1] nachází elektronická verze návrhu nového občanského zákoníku (dále jen jako „Návrh OZ“), aby si jej mohla široká odborná i laická veřejnost prostudovat a shlédnout tak dílo vskutku pompézní. Celý autorský kolektiv pod vedením hlavním zpracovatelů prof. Eliáše a doc. Zuklínové odvedl velký kus práce a bude jistě s radostí a často bohužel i s údivem sledovat, jak se o tento Návrh OZ „postarají“ naši legislativci v rámci procesu jeho přijetí za právní předpis.

Kdy tento proces nastane, není zatím známo, žal při rychlosti práce legislativcům vlastní, bude to asi v nedohlednu.

V tomto článku bych se rád věnoval pouze malé výseči právních vztahů, které Návrh OZ obsahuje, a to konkrétně §§ 1949 až 1961[2] týkajících se skončení nájmu (bytu), jak je i tato část Návrhu OZ pod marginální rubrikou vedena. Nájem bytu je nově upraven jako mnohem spravedlivější závazkový právní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, který lépe odráží autonomii vůle - základního pilíře soukromoprávních vztahů. Avšak jak bude uvedeno dále, může i tato nově navrhovaná právní úprava přinést některé zádrhly v ukončení nájemních vztahů.

Do 31. března 2006 byl celý nájem bytu a především jeho ukončení upraven v zákoně č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zcela nedostatečně, s výraznou ochranou nájemce a bez větší možnosti smluvních ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem ohledně předmětu nájmu. Změnu, sice ne výraznou, ale alespoň trochu k lepšímu, znamenal zákon č. [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který k výše uvedenému datu novelizoval občanský zákoník, co se týče výpovědních důvodů a přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu.[3]

Nejprve jen na úvod definici nájemního vztahu (podobně jako dnes): Nájemní smlouvou o nájmu bytu se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání byt a nájemce se zavazuje zaplatit za to pronajímateli nájemné. Bytem se přitom rozumí soubor místností nebo místnost, které jsou součástí domu a jsou pronajaty k účelu bydlení. Nově se stanoví, že dohodne-li se pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude jako byt pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.[4] Nemusí se tedy již jednat u nájemního vztahu k bytu pouze o prostor určený k bydlení na základě kolaudačního rozhodnutí. Takto je nově vymezen předmět nájmu. Nyní přistupme rovnou k meritu článku - ke skončení nájmu (bytu) výše uvedených prostor.

Způsoby ukončení nájmu bytu dle Návrhu OZ jsou rozděleny podle skutečnosti, zda se jedná o nájem na dobu určitou nebo na dobu neurčitou. Nájem na dobu určitou skončí uplynutím ujednané doby. Avšak v nájemní smlouvě se pronajímatel a nájemce mohou dohodnout, že nájem na dobu určitou lze vypovědět stejně jako nájem na dobu neurčitou, jsou-li zároveň ujednány alespoň výpovědní důvody (viz dále). Pronajímateli se ukládá povinnost v případě ukončení nájmu uplynutím ujednané doby, aby alespoň 60 dnů před skončením doby nájmu upozornil nájemce, že nájem končí nebo mu učinit jiný návrh. Není zde ovšem dána sankce za nesplnění této povinnosti pronajímatele, a proto nájem bytu bude ukončen i v případě, že pronajímatel svou povinnost opomene a nájemce tak neupozorní.

Rozdílně od současné právní úpravy je stanovena domněnka, kdy v případě že nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době písemně nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu sjednán na tutéž dobu, na jakou byl sjednán dříve, nejvýše ale na dobu tří let. Dnes se nájem podle ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku obnovuje na dobu maximálně jednoho roku. Pronajímatel je nově nucen k aktivnímu jednání ve formě písemné výzvy nájemci ve lhůtě tří měsíců od skončení nájmu bytu. Pokud nájemce nereaguje ani na písemnou výzvu, bude pronajímatel nucen domáhat se svých práv soudní cestou.

Nájem na dobu neurčitou může pronajímatel vypovědět jen z důvodu a za podmínek stanovených zákonem. Výčet výpovědních důvodů ani jejich podstatu nelze dohodou stran rozšířit, ani jejich podstatu nelze ujednáním stran měnit; jiné ujednání nemá právní účinky. Pronajímatel má právo vypovědět nájem na dobu neurčitou, jestliže:

- byt má být užíván pronajímatelem, jeho manželem, který hodlá opustit domácí společenství a navrhnout rozvod manželství, nebo který rozvod manželství již navrhl, nebo rozvedeným manželem, a dále příbuznými pronajímatele nebo jeho manžela v přímé linii a v linii vedlejší v druhém stupni[5],
- byt má být vyklizen protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, v němž se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat,
- nájemce hrubě porušil svou povinnost nájemce,
- jsou tu jiné objektivní důvody pro vypovězení nájmu.

Zprvu bude obtížné rozeznat definici zákona „hrubě porušil svou povinnost nájemce“ a definici „porušuje zvláště závažným způsobem svou povinnost nájemce“, pro kterou zákon stanoví okamžitou výpověď bez výpovědní lhůty (viz dále). Stejně tak až praxe ukáže, co se myslí jinými objektivními důvody vypovězení nájmu.

Výpovědní lhůta je tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi; jiné ujednání (v nájemní smlouvě) nemá právní účinky, je-li v neprospěch nájemce. Nelze proto určit například jednoměsíční výpovědní lhůtu. Výpověď pronajímatele musí obsahovat:

- důvod výpovědi,
- sdělení o právu nájemce vznést námitky proti výpovědi a
- sdělení o tom, že nevznese-li nájemce námitky včas, zanikne jeho právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi (a pronajímateli tak vznikne právo domáhat se vyklizení bytu).

Výpověď, která nesplňuje všechny uvedené náležitosti, je neplatná. Avšak odstěhuje-li se nájemce v souladu s takovou (neplatnou) výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek. Toto ustanovení bude ve prospěch pronajímatelů a v neprospěch těch nájemců, kteří nebudou mít právní povědomí o možnosti podat námitky.

Námitky má nájemce právo podat do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy mu byla výpověď doručena[6], přičemž se vyžaduje písemná forma. Nevznese-li nájemce námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li nájemce námitky, zaniknou účinky výpovědi, ledaže pronajímatel v tříměsíční lhůtě od uplynutí lhůty k námitkám navrhne, aby o oprávněnosti výpovědi rozhodl soud. Dostáváme se tak do kolotoče zasílání dopisů mezi nájemcem a pronajímatelem, kdy nejprve nájemce obdrží výpověď, za třicet dnů podá k rukám pronajímatele písemné námitky a ten je oprávněn do dalších třech měsíců se domáhat oprávněnosti takové výpovědi soudní cestou. V praxi to bude znamenat opět i půlroční dobu (v horších případech více), než se pronajímatel domůže vyklizení bytu nájemcem.

Zcela novým, a pro všechny majitele jistě radostným, ustanovením je právo pronajímatele vypovědět

nájem bez výpovědní lhůty, porušil-li nájemce zvláště závažným způsobem svou povinnost, a žádat, aby nájemce opustil byt bez zbytečného odkladu a odevzdal vyklizený pronajímateli. Ve výpovědi musí pronajímatel uvést, v čem spatřuje zvláště závažné porušení povinnosti nájemcem. Podle Návrhu OZ nájemce porušuje zvláště závažným způsobem svou povinnost zejména:

- neplatí-li po delší dobu nájemné nebo náklady na služby,
- poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, nebo způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo jiným osobám, které v domě bydlí,
- převede-li neoprávněně zcela nebo zčásti užívání bytu na jiného,
- užívání-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo sjednáno.

Ustanovení tohoto paragrafu zdá se opět v některých bodech poněkud problematické. Předně se stanoví, že předtím, než pronajímatel vypoví takto nájem, vyzve nájemce, aby napravil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, který způsobil. Zákon ovšem jako neplatnost této výpovědi nestanoví, pokud pronajímatel opomene nájemce upozornit (stejně jako u skončení nájmu uplynutím doby – viz výše). Z možného následného soudního řízení je třeba pronajímatelům doporučit, aby takto činili a měli tak v ruce důkaz, že se s nájemcem o nápravě poměrů v bytě chtěli smírnou cestou domluvit již dříve a toto nevyšlo. Nově v Návrhu OZ není stanoveno, po jakou dobu nájemce nesmí platit nájemné nebo náklady na služby spojené s nájmem bytu. V komentáři k ustanovení tohoto paragrafu autoři přiznávají, že doba bude muset být, na rozdíl od dnešního jasného vyjádření v zákoně[7], stanovena až výkladem praxe (příklánějí se ke lhůtě jeden až tři měsíce).

Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.[8] Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Nájemce dále odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá.

Tato právní úprava jeví se jako úpravou dostatečnou, u níž pronajímatelé nebudou muset mít pocit, že jsou trestáni za výkon svých práv. Nájemní vztah do budoucna by se tedy měl jevit jako rovnocenný závazkový právní vztah, u něhož budou mít obě strany podobný díl práv a povinností. Díky nastavení systému výměny dopisů, tak jak je uvedeno výše, mohou často vzniknout případy, kdy si pronajímatel časově moc nepřilepší a faktické vyklizení bytu a jeho odevzdání pronajímateli může nastat až po mnohých měsících, než soud definitivně rozhodne ve věci. Na druhou stranu dostanou pronajímatelé do rukou velký nástroj v podobě výpovědi z nájmu bytu bez výpovědní lhůty, neboť takto mohou nájemce „vyštvat“ z bytu téměř okamžitě. Tento se zřejmě bude moci domáhat svých práv i soudní cestou, avšak bude nucen se z bytu vystěhovat. Případné zpětné nastěhování by nastalo až po úspěšném rozhodnutí o neplatnosti výpovědi. Ale kdo se bude stěhovat zpět k pronajímateli, se kterým se donedávna soudil? Záleží na pohledu obou zúčastněných stran, jak vidí do budoucna ochranu svých práv a oprávněných zájmů, stejně tak dodržování povinností druhé smluvní strany, a to především v oblasti nájmu bytu, který je tolik chráněn.

Jiří Kapoun

[1] <http://portal.justice.cz/ms/ms.aspx?j=33&o=23&k=381>

[2] Nelekejte se těch vysokých čísel paragrafů, tyto jsou sice situovány až v zadní části Návrhu OZ, ovšem zdaleka nejsou poslední.

[3] Srov. článek „Nová právní úprava nájmu bytu v občanském zákoníku“ uveřejněném dne 4. května 2006 na www.epravo.cz, autor: Jiří Kapoun

[4] §§ 1890 a 1891 Návrhu OZ

[5] Rozum. předci, potomci (děti, vnuci, pravnuci, rodiče, prarodiče ...), sourozenci.

[6] Podle autorů Návrhu OZ stačí, pokud nájemce odešle písemné vyhotovení námitek poslední den lhůty a posléze bude pronajímateli doručeno. Ustanovení bylo takto koncipováno, aby jednoměsíční lhůta nebyla neodůvodněně zkracována v neprospěch nájemce (nájemce by byl po delší dobu v nejistotě, zda lhůtu dodržel). Jedná se o lhůtu v hmotněprávním předpisu, avšak s procesněprávními znaky.

[7] Současné ustanovení § 711 odst. 2, písm. b) občanského zákoníku stanoví neplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

[8] Jak se často stává – pronajímatel navštíví svůj byt a v něm je pouze sporák a vana, jinak byt vypadá jak po nájezdu kočovných kmenů. Tehdy zákon stanoví domněnku, že byt je odevzdaný zpět do rukou pronajímatele.

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

Další články:

- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [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](#)