21. 11. 2014

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

Skončení nájmu výpovědí podle NOZ

Přijetím nového občanského zákoníku, jak již mnohokrát bylo a nepochybně ještě bude řečeno, bylo dotčeno mnoho právních vztahů, které se dotýkají každodenního života. Jednou z oblastí, která také doznala mnoha změn, je nájem a možnosti jeho ukončení. V tomto článku se budu zabývat výhradně nájmem uzavřeným podle obecných ustanovení o nájmu, tj. nájmem uzavřeným podle ustanovení § 2201 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jen „NOZ“), a to z toho důvodu, že nájmy uzavírané podle zvláštních ustanovení o nájmu, tj. podle ustanovení § 2235 – 2331 NOZ, mají natolik specifickou povahu, že přesahují rozsah tohoto článku.

Cílem tohoto článku je sumarizovat případy, kdy lze ze zákona ukončit nájemní vztah výpovědí, neboť úprava těchto otázek v NOZ je dle mého mínění stále poměrně nesystematická. Současně také přiblížím některé změny, díky kterým došlo k posílení práv pronajímatele oproti úpravě obsažené v zákoně 40/1964 Sb., občanském zákoníku (dále také jen „OZ“).

Forma a odůvodnění výpovědi

Úvodem bych chtěla zmínit zákonné požadavky na formu a odůvodnění výpovědi, protože i tyto doznaly přijetím NOZ velkých změn, a zároveň s tématem výpovědi nájmu neodmyslitelně souvisí.

Forma výpovědi nájmu, stejně jako forma nájemní smlouvy, není NOZ předepsána. To znamená, že závisí výhradně na vůli strany vypovídající nájem, zda vypoví nájem písemně či ústně. Strany mají tuto volbu i v případě, kdy byla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vždy však za předpokladu, že nebyla mezi stranami uzavřena dohoda o formě výpovědi.

Nutnost **odůvodnění** výpovědi bude záviset především na tom, zda je nájem vypovídán pro některý ze zákonem (případně stranami) stanovených důvodů nebo zda ho lze vypovědět i bez důvodu. Je-li nájem vypovídán pro některý ze zákonem či stranami stanovených důvodů, zpravidla tedy proto, že pro stranu vypovídající nájem nastala nějaká negativní skutečnost, měla by být výpověď odůvodněna. Zákon sice takovou povinnost výslovně nestanoví, ale komentářová literatura se shoduje na tom, že by taková výpověď měla být odůvodněna, neboť absence odůvodnění může zapříčinit neplatnost[1], případně nicotnost[2] výpovědi; nájem pak může být vypovězen zpravidla bez výpovědní doby. Naopak bez uvedení důvodu lze vypovědět nájem uzavřený na dobu neurčitou; taková výpověď pak zcela logicky nemusí být odůvodněna, ačkoliv nic straně vypovídající nájem nebrání, aby důvod svého rozhodnutí ukončit nájem uvedla.

Výpověď nájmu na dobu neurčitou bez uvedení důvodu

Ukončení nájmu uzavřeného na **dobu neurčitou** výpovědí je pravděpodobně nejčastějším způsobem

jeho jednostranného ukončení. NOZ dává v ustanovení § 2231 stranám možnost ukončit takto sjednaný nájem s výpovědní dobou v délce jednoho měsíce, je-li předmětem nájmu věc movitá, nebo tří měsíců, je-li předmětem nájmu věc nemovitá, a to i bez uvedení důvodu. Toto ustanovení je ale dispozitivní, a proto si strany mohou výpovědní dobu zkrátit či prodloužit, případně sjednat právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Stejně tak lze smluvně omezit možnost vypovědět nájem jen na určité sjednané důvody.[3]

Výpovědní důvody podle NOZ

Nájem sjednaný na **dobu určitou** nelze, na rozdíl od nájmu sjednaného na dobu neurčitou, vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo bez udání důvodu (pokud si strany tuto možnost výslovně nesjednají). I pro tento typ nájemního vztahu jsou ale v NOZ stanoveny důvody, pro které lze nájem vypovědět, i když nejsou výslovně ujednány. Pro tytéž důvody lze vypovědět také nájem sjednaný na dobu neurčitou, vždy však za předpokladu, že strany smluvním ujednáním některý z těchto důvodů nevyloučily či nemodifikovaly. Zákonnými výpovědními důvody jsou:

- a) předmět nájmu má odstranitelnou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje či znemožňuje užívání, k jejímuž odstranění je povinen pronajímatel a zároveň nájemce splnil svou povinnost řádně a včas pronajímateli existenci vady oznámit,
- b) na předmětu nájmu je v průběhu nájemního vztahu nutné provést opravu a není možné jej v průběhu opravy užívat,
- c) pronajímatel neposkytl nájemci dostatečnou ochranu v případě, kdy jiná osoba uplatnila k předmětu nájmu vlastnické či jiné právo nebo žádala jeho vydání či vyklizení,
- d) **nájemce provedl změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvedl na jeho žádost předmět nájmu do původního stavu**,
- e) **došlo k prodeji předmětu nájmu a kupující neměl důvod pochybovat, že předmět nájmu není pronajat; právo vypovědět nájem má v tomto případě jen vlastník předmětu nájmu**,
- f) předmět nájmu zanikl zcela nebo zčásti,
- g) předmět nájmu se stal po vzniku nájemního vztahu nepoužitelný k účelu ujednanému, příp. obvyklému,
- h) **nájemce opotřebovává předmět nájmu nad míru přiměřenou poměrům nebo jej užívá tak, že hrozí jeho zničení, a pronajímatel jej vyzval, aby předmět nájmu užíval řádně, poskytl mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil jej na následky neuposlechnutí výzvy**,
- i) **nájemce neuhradil nájemné ani do data splatnosti dalšího nájemného a pronajímatel jej k úhradě vyzval, poskytl mu k úhradě přiměřenou lhůtu a upozornil jej na následky neuhrazení nájemného**,
- j) **některá ze stran porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem a působí tím značnou újmu druhé straně**.

V úpravě výpovědních důvodů uvedených pod písmeny d), e), h), i) a j) spatřuji posílení práv pronajímatele při výpovědi nájmu oproti předchozí úpravě v OZ.

Ad d) Ustanovení § 2220 NOZ nepochybně posílilo postavení pronajímatele, i když základní myšlenka právní úpravy týkající se změn na pronajaté věci zůstala stejná. NOZ nově stanoví, že souhlas pronajímatele s prováděním změn na předmětu nájmu musí být předchozí, zatímco dřívější úprava počítala i se souhlasem následným. Nic však stranám nebrání v tom, aby po provedení změn bez souhlasu pronajímatele uzavřely dohodu, která by tento nedostatek zhojila. Nově je vyžadována písemná forma souhlasu v případě, kdy je nájemní smlouva uzavřena v písemné formě. Toto pravidlo je dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku kogentní, souhlas tedy nemůže být dán ústně, a to ani v případě, že si strany tuto možnost sjednají. Na tuto změnu by měli pamatovat především

nájemci. Nově je zakotveno také právo pronajímatele vyžadovat uvedení předmětu nájmu do původního stavu již před skončením nájemního vztahu, a to na žádost pronajímatele. Nejvýraznější posílení práv pronajímatele v tomto ustanovení spatřuji v zakotvení práva pronajímatele nájem vypovědět, neuvede-li nájemce předmět nájmu na žádost pronajímatele do původního stavu. Dříve měl pronajímatel možnost od nájemní smlouvy odstoupit pouze v případě, že v důsledku provedených změn hrozila pronajímateli značná škoda.

Ad e) V souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětu nájmu došlo k posílení práv pronajímatele jen v případě, kdy je předmětem nájmu nemovitost. Dle dřívější úpravy mohl v případě změny vlastnictví nemovité věci vypovědět nájem jen nájemce. Nyní má tuto možnost i nový vlastník, tedy pronajímatel, ale jen v případě, kdy neměl rozumný důvod pochybovat, že věc, kterou kupuje, není pronajata; toto pravidlo je shodné jak pro převod vlastnického práva k věcem movitým, tak nemovitým. V souvislosti s převodem vlastnického práva k movité věci se právo nového pronajímatele vypovědět nájem naopak oslabilo, neboť dříve mohl nabyvatel vypovědět smlouvu bez dalšího, zatímco nyní pouze za předpokladu splnění výše uvedené podmínky. Zde považuji za vhodné také připomenout nové pravidlo zakotvené v ustanovení § 2221 NOZ, podle kterého na nového vlastníka přecházejí jen zákonem stanovené povinnosti, nikoliv odchylná smluvní ujednání, pokud s nimi nový vlastník nebyl obeznámen.

Ad h) Ustanovení § 2228 občanského zákoníku v zásadě vychází z ustanovení § 679 OZ, ačkoliv se základní podmínky aplikace tohoto ustanovení mírně změnily, především však formulačně. Podmínka písemné výzvy pronajímatele k upuštění od závadného způsobu užívání zůstala. Nově má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby i bez předchozí výzvy, opotřebovává-li nájemce předmět nájmu nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí-li jeho zničení a zároveň hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení.

Ad i) Ve prospěch pronajímatele se zjednodušila také úprava výpovědi pro neplacení nájemného. Dříve byl pronajímatel oprávněn nájem vypovědět, nezaplatil-li nájemce nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, nejméně však do 3 měsíců. Nyní odpadla podmínka výpovědi nejdříve po 3 měsících a pronajímatel má právo nájem vypovědět, nezaplatil-li nájemce nájemné do splatnosti dalšího nájemného, vždy však až po zaslání výzvy k nápravě a uplynutí přiměřené lhůty k nápravě. Pronajímatelům tak lze jen doporučit, aby stanovili splatnost nájemného ve lhůtách spíše kratších, aby mohli na nezaplacení nájemného zareagovat co nejdříve. Z možnosti takto vypovědět nájem byly dříve vyloučeny nájmy bytů a nebytových prostor, nyní také tato podmínka odpadla, stále je ale nutné nejprve zkoumat, zda byl nájem uzavřen podle obecných ustanovení o nájmu nebo podle zvláštních ustanovení.

Ad j) Toto „souhrnné“ ustanovení taktéž považuji za posílení práv pronajímatele (stejně jako nájemce), neboť dřívější právní úprava nájmu v OZ obsahovala jeho obdobu až v rámci zvláštních ustanovení o nájmu bytu. Myslím si, že využití tohoto ustanovení nebude v praxi příliš časté, resp. jeho využití bude soudy shledáváno platným jen zřídka, neboť speciální zákonné důvody výpovědi nájmu pokryjí většinu situací, které lze označit za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem. Zavedení tohoto „souhrnného“ výpovědního důvodu nicméně považuji za přínosné, neboť žádný, zvláště soukromoprávní, přepis nemůže být natolik dokonalý, aby postihl všechny situace, které v rozmanitých právních vztazích mohou nastat. Vzhledem k neurčitosti tohoto ustanovení je ale vhodné, aby si strany ve specifických případech smluvně upravily alespoň některá porušení povinností, která považují zvlášť závažná.

Závěr

Závěrem bych chtěla připomenout, že úprava obecného nájmu v NOZ je v zásadě dispozitivní, záleží proto především na vůli stran, jakým způsobem si svá vzájemná práva a povinnosti, včetně práv a

povinností souvisejících s ukončením nájemního vztahu, upraví. Informace obsažené v tomto článku proto nejsou použitelné v plném rozsahu ve všech nájemních vztazích uzavřených podle těchto ustanovení.

Mgr. Sylvie Menšíková,
advokátní koncipientka

KŠD LEGAL advokátní kancelář s.r.o.

CITY TOWER
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Tel.: +420 221 412 611
Fax: +420 222 254 030
e-mail: ksd.law@ksd.cz

---
[1] KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013.
[2] Komentář k § 2231 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 18.11.2014].
[3] KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013.

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

Další články:

- Praktické dopady tzv. flexi novely zákoníku práce na běh a délku výpovědní doby
- Podnikatel podle formy v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Postoupení pohledávek na výživné
- V čem Nejvyšší soud selhává a proč by mu to advokáti měli říct
- Legalizace podpisu osoby, která nemůže číst nebo psát
- Byznys a paragrafy, díl 16.: Náhrada škody ve stavebnictví
- Koncernové řízení kybernetické bezpečnosti – I. část
- Ochrana oznamovatelů – reflexe zkušeností ohledně příslušné osoby
- K nákladům exekuce při soudním prodeji zástavy
- Limity rozhodování ve společenství vlastníků jednotek: výbor vs. shromáždění
- Klamavá reklama