

2. 11. 2021

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

Smluvní modifikace výpovědních podmínek u nájmu bytu a domu

Velice často se ve své právní praxi potýkám se smlouvami o nájmu bytu, kde dochází k modifikaci podmínek pro udělení výpovědi, tak jak je stanovují ustanovení § 2288 a § 2291 Občanského zákoníku. Smluvní strany se takto snaží například sjednat možnost výpovědi bez uvedení důvodu. Naskytá se však otázka, zda s ohledem na zákonnou ochranu nájemců jsou takováto ujednání vůbec oprávněná či platná.

V případě, kdy je pronajímán byt nebo dům k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti, je nutno na smluvní vztah aplikovat zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu uvedená v § 2235 až 2301 občanského zákoníku. Tato ustanovení jsou de facto převážně ochranného charakteru, a to ve prospěch nájemce, který je zde považován za slabší smluvní stranu, a jeho realizace práva na bydlení je chráněna. Právě ochranný charakter těchto ustanovení je pak nutné mít na paměti při kontraktaci.

Ustanovení § 2235 odst. 1 občanského zákoníku stanoví, že: *„zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.“* Obdobně ochranný charakter pak má ustanovení § 2239 občanského zákoníku, které zakazuje ukládat nájemci nepřiměřené povinnosti. Ze zákonné úpravy je nutné dovodit, že ustanovení o nájmu bytu nebo domu jsou **relativně kogentní**, tedy nelze se od nich odchýlit v neprospěch nájemce. V praxi to znamená, že k jakémukoliv ustanovení zkracujícímu nájemcova práva se nebude přihlížet; půjde o ustanovení zdánlivé (tak jako by ve smlouvě nebylo).

Je tedy nutné ze zákonné úpravy nájmu bytu a domu dovozovat, že nelze měnit a rozšiřovat výpovědní důvody ze strany pronajímatele a nelze sjednat výpověď ze strany pronajímatele bez uvedení důvodu. **K udělení oprávněné výpovědi ze strany pronajímatele bude vždy nezbytné, aby došlo k naplnění některého z taxativně uvedených výpovědních důvodů uvedených v ustanoveních § 2288 nebo § 2291 občanského zákoníku.** Naopak nic nebrání smluvně upravit další výpovědní důvody (včetně výpovědi bez uvedení důvodu) ze strany nájemce; to souvisí právně s relativní kogentností ustanovení o nájmu bytu a domu. Uvedeným závěrům pak dává za pravdu komentářová literatura, např. v Beckově komentáři[1] je formulován názor, že: *„k ochraně nájemce však směřuje i omezení výpovědních důvodů. Pronajímatel, ať už jde o nájem na dobu určitou, nebo neurčitou, může vypovědět nájem bytu a domu jen z důvodů výslovně stanovených v zákoně (§ 2288, 2291).“*[2]

Proti takovýmto závěrům by šlo namítat, že ne každá modifikace podmínek výpovědi ze strany pronajímatele musí být vždy v neprospěch nájemce (např. nájemce si může výslovně přát kratší výpovědní dobu). Obávám se, že takovýto argument by mohl ve většině případů jen těžko uspět (v některých velmi specifických situacích to za zcela vyloučené však nepovažuji). Za situace, kdy by si nájemce totiž přál, aby pronajímatel mohl nájem ukončit v kratší době nebo z jiných důvodů, vždy má možnost s pronajímatelem smlouvu o nájmu ukončit dohodou. Taktéž jsem zaznamenal názory[3], že je možné sjednat možnost výpovědi bez udání důvodu, pokud je toto právo sjednáno pro obě

strany. Osobně se však domnívám, že takováto výpověď by za současné právní úpravy byla neoprávněná. Možnost odklonu od zákonných ustanovení je totiž nutné poměřovat ve vztahu k tomu, jaká práva dává nájemci zákon (od nich se nelze odklonit). Odklon od práv se nepoměřuje ve vztahu k právům, která smlouva dává smluvním stranám (není tedy podstatné, zda právo na výpověď má vedle pronajímatele i nájemce).

Výše uvedené závěry se pak neužijí na obecný nájem (tedy tam, kde nájem neslouží k realizaci bytové potřeby nájemce). U obecného nájmu lze sjednat výpovědní důvody i výpovědní dobu (§ 2229 občanského zákoníku).



Mgr. Jiří Gabriel,
advokát



[Mgr. Jiří Gabriel, advokát](#)

Heršpická 813/5
639 00 Brno

email: advokat@jirigabriel.cz

[1] Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), 1. vydání, 2014, s. 337–346: M. Hulmák, E. Kabelková.

[2] Obdobné závěry též: komentář k § 2235 občanského zákoníku v systému ASPI – Nájem bytu nebo domu k zajištění bytových potřeb, JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D., doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D. nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.11.2018, sp. zn.: 26 Cdo 3328/2017.

[3] Tento závěr podle mého názoru vyplývá, např. z článku Jak ukončit nájemní smlouvu na byt, JUDr. Ondřej Preuss, Ph.D., k dispozici >> [zde](#). Autor zde uvádí: „nájemní smlouva uzavřená na konkrétní dobu přirozeně končí jejím uplynutím. Lze ji však ukončit i dříve, než je sjednaná doba nájmu, pokud je taková možnost přímo ve smlouvě. Musí to však být sjednáno pro obě strany, nejen pro pronajímatele. Pokud si to takto strany výslovně nesjednají, nelze nájem na dobu určitou vypovědět bez udání konkrétního zákonného důvodu čistě z libovůle jedné ze stran.“

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 \(2. díl\)](#)