

6. 6. 2017

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

Vstup vlastníka do pronajatého bytu

Nedotknutelnost obydlí je jednou ze základních lidských svobod, v českém právním prostředí zakotvenou v čl. 12 Listiny základních práva a svobod (dále jen „Listina“). Článek 12 odst. 3 Listiny[1] taktéž stanoví podmínky, za nichž lze tuto svobodu omezit. Zásah je z ústavněprávního hlediska přijatelný pouze na základě zákona, pokud je to v demokratické společnosti nezbytné, a to, mimo jiné, pro ochranu práv a svobod druhých. Obdobně je domovní svoboda upravena v Evropské úmluvě o lidských právech v článku 8. Případné omezení je však limitováno pouze na zásah státního orgánu (veřejné moci, „autorité publique“),[2] což je dáno charakterem úmluvy.



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ VYCH & PARTNERS

Do obydlí proti vůli jeho uživatele nejčastěji vstupují policejní orgány v rámci nařízené domovní prohlídky. Policie ČR je dále oprávněna vstoupit bez souhlasu uživatele do obydlí tehdy, jestliže věc nesnese odkladu a vstup tam je nezbytný pro ochranu života nebo zdraví osob anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejného pořádku a bezpečnosti.[3] Mezi další případy, kdy zákony předpokládají omezení domovní svobody, patří např. kontrola technického stavu nemovité věci ze strany stavebního úřadu,[4] přístup do obydlí, je-li využíváno pro podnikání, v souvislosti s daňovou kontrolou,[5] či neaktuálněji kontrola plnění povinností na poli ochrany ovzduší (tzv. kontrola kotlů).[6]

Shora uvedené příklady se vztahují čistě k oblasti veřejnoprávní ingerence. Ve sféře soukromého práva může do obydlí (pravidelně se bude jednat o byt) vstoupit jeho vlastník, kdy dotčenou (omezenou) osobou bude uživatel bytu. Nedotknutelnost obydlí je zaručena osobám, mající platný právní titul k užívání daného prostoru a za určitých okolností také osobám, které žádný titul nemají.[7] Vlastník bytu má právo přístupu do bytu ve dvou situacích. 1) vyžaduje-li to technický stav nemovité věci, tj. potřeba její opravy nebo údržby[8] 2) pokud to vyžadují právní okolnosti. Právě u těchto právních okolností se více zastavíme.

Dle ustan. § 2233 zák. č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“), je nájemník povinen umožnit vlastníkovvi vstup do předmětu nájmu v době tří měsíců před skončením nájmu, a to za účelem prohlídek dalších zájemců o nájem bytu. Uvedené ustanovení je dle mého názoru aplikovatelné per analogiam také na případ prodeje bytu. Pokud tedy vlastník hodlá byt prodat, je nájemce povinen umožnit prohlídky i v případech, kdy mu nájemní smlouva nekončí. Nelze samozřejmě spolehlivě stanovit tříměsíční lhůtu před prodejem bytu a bude nutné hledat lhůtu „přiměřenou“. Aktivace povinnosti nájemce umožnit prohlídky bytu a na druhé straně práva vlastníka prohlídky realizovat, by měla spadat do okamžiku, kdy vlastník pojme vážný úmysl nemovitou věc prodat. Možnosti prokázání takového okamžiku budou samozřejmě limitované. Úmysl může být projeven např. uzavřením příslušné zprostředkovatelské smlouvy, nebo zveřejněním inzerátu.

Problém nastává v okamžiku, kdy uživatel (nájemník) odmítne umožnit vlastníkovu do bytu přístup. Za situace, kdy požaduje vlastník umožnění prohlídek z důvodu končící nájemní smlouvy, je nejsnadnějším řešením počkat, až uplyne výpovědní doba a nájemce byt opustí. Pokud však nájemní smlouva trvá a vlastník chce byt prodat, je takový okamžik v nedohlednu.

Flexibilní řešení takové situace bohužel chybí. Jak bylo uvedeno shora, Policie ČR nemá možnost, jak poskytnout vlastníkovu bytu v přístupu součinnost, neboť se nejedná o případy, které by neslyšely odkladu. Taktéž nelze doporučit, aby vlastník bytu vstupoval do cizího obydlí proti vůli jeho uživatele. Poměřováno na misce vah konkurujících si základních práv a svobod má totiž ochrana obydlí přednost před ochranou vlastnictví.[9] Vlastník by se tak vystavoval riziku trestněprávního postihu pro porušování domovní svobody.[10]

Je zjevné, že odmítnutí vpuštění vlastníka do bytu, ať již v důvodu zamýšleného opětovného nájmu, či prodeje, bude mít negativní dopady do majetkové sféry vlastníka. Nemožnost prohlídky za strany zájemce oddaluje okamžik uzavření dané smlouvy a také snižuje cenu bytu (zejména v případě prodeje). Vlastník tak bude oprávněn podat vůči uživateli bytu žalobu na náhradu vzniklé škody v podobě rozdílu mezi realizovanou kupní cenou a kupní cenou, kterou by vlastník mohl na trhu dosáhnout v případě možných prohlídek bytu. Případně v podobě ušlého zisku z nájemného.

Další cestou, jak řešit porušení povinnosti zpřístupnit byt pro účely prohlídky, je výpověď z nájmu bytu. Porušení povinnosti nájemce dle ustan. § 2233 ObčZ, zejména opakované, je hrubým porušením jeho povinností a tedy způsobilým výpovědním důvodem z nájemní smlouvy ve smyslu ustan. § 2288 odst. 1) písm. a) ObčZ.[11] Pokud se vlastník bytu nerozhodne postupovat formou výpovědi z nájmu bytu, je další možnou variantou podání civilní žaloby na plnění. Obě řešení však znamenají odklad prodeje nemovité věci minimálně o několik měsíců.

Je neustále nutné hledat rovnováhu mezi ochranou vlastnického práva na straně jedné a ochranou domovní svobody na straně druhé. Je však otázkou, zda by neměl mít vlastník nemovité věci přístup ke svému majetku i proti vůli uživatele, pokud k tomu má legitimní důvod. Článek 12 odst. 3 Listiny prostor k takové právní úpravě dává.



JUDr. Tomáš Pokorný,
advokát

[Advokátní kancelář Vych & Partners, s.r.o.](#)

Lazarská 11/6
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 517 466
Fax: +420 222 517 478

[1] Článek 12 odst. 3 Listiny: „Jiné zásahy do nedotknutelnosti obydlí mohou být zákonem dovoleny, jen je-li to v demokratické společnosti nezbytné pro ochranu života nebo zdraví osob, pro ochranu práv a svobod druhých anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejné bezpečnosti a pořádku. Pokud je obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, mohou být takové zásahy zákonem dovoleny, též je-li to nezbytné pro plnění úkolů veřejné správy.“

[2] Článek 8 odst. Evropské úmluvy o lidských právech: „Státní orgán nemůže do výkonu tohoto práva zasahovat kromě případů, kdy je to v souladu se zákonem a nezbytné v demokratické společnosti v zájmu národní bezpečnosti, veřejné bezpečnosti, hospodářského blahobytu země, předcházení nepokojům a zločinnosti, ochrany zdraví nebo morálky nebo ochrany práv a svobod jiných.“ („Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui.“)

[3] Viz ustan. § 40 odst. 1 č. [273/2008](#) Sb., o Policii České republiky, ve znění pozdějších předpisů: „Policista je oprávněn vstoupit bez souhlasu uživatele do obydlí, jiného prostoru nebo na pozemek a provést tam potřebné úkony nebo jiná opatření jen tehdy, jestliže věc nesnese odkladu a vstup tam je nezbytný pro ochranu života nebo zdraví osob anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejného pořádku a bezpečnosti.“

[4] Viz ustan. § 172 odst. 3 zák. č. [183/2006](#) Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

[5] Viz ustan. § 81 odst. 1 zák. č. [280/2009](#) Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů

[6] Viz ustan. § 17 odst. 2 zák. č. [201/2012](#) Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

[7] Viz rozhodnutí ESLP McCann proti Spojenému království, rozsudek, 13. 5. 2008, č. 19009/04 § 46: stěžovatel ztratil podle vnitrostátního práva právo k užívání bytu]: „...domovem může být místo, ke kterému obyvatel nemá platný právní titul...“ [, § 46: stěžovatel ztratil podle vnitrostátního práva právo k užívání bytu].

[8] Viz ustan. § 2219 zák. č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

[9] Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zde dne 15. 02. 2005, sp. zn. 22 Cdo 863/2004: „...možnost zásahu do práva na ochranu nedotknutelnosti obydlí musí být (za splnění určitých podmínek) stanovena přímo v zákoně a nelze ji tedy nepřímou odvozovat např. z majetkového práva jiného na užívání věci (srov. vztah vlastníka domu a nájemce bytu).“

[10] Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 11. 2016, sp. zn. 8 Tdo 1537/2016: „Tímto ustanovením je chráněn jakýkoli oprávněný uživatel, zejména nájemce domu, bytu nebo jiné prostory sloužící k bydlení, tedy nejen vlastník, a to proti komukoli (i proti vlastníkovi). Neoprávněným vniknutím do obydlí jiného je nežádoucí, bez souhlasu nebo proti vůli oprávněného uživatele uskutečněné vejítí do domu, bytu nebo jiné prostory sloužící k bydlení, jakož i do příslušenství k nim náležejícího, jímž se zasahuje do domovní svobody jiného.“

[11] Viz komentář k ustan. § 2288 ObčZ dostupný z elektronické databáze ASPI

Další články:

- [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 \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)