

20. 12. 2013

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

Výpověď nájmu bytu bez výpovědní doby?

Pokud nájemce v minulosti neplatil nájem, musel mu pronajímatel dát výpověď s tříměsíční výpovědní dobou a zajistit přístřeší. Jak je již známo, řídí se novým občanským zákoníkem i nájemní smlouvy, které byly uzavřeny před rokem 2014. „Staré nájemní“ smlouvy tedy také nemají od roku 2014 v případě neplacení nájmu výpovědní dobu. Je tomu ale skutečně tak?

JUD.R. JAKUB DOHNAL, Ph.D.



OZ1964 stanovil, že v případě, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, může mu být ukončen nájemní vztah výpovědí.[1] Výpovědní lhůta činila 3 měsíce.[2] Nájemce navíc nebyl povinen byt vyklidit, pokud podal ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a nebylo pravomocně skončeno soudní řízení. Proto bylo vystěhování neplatičů velmi problematické.

NOZ je v této oblasti pro pronajímatele příznivější, protože stanoví, že pokud nájemce nezaplatí tři nájmy, může mu být dána výpověď bez výpovědní doby.[3] NOZ navíc ruší bytové náhrady a námítky proti výpovědi již nejsou nadále hmotně právní překážkou vyklizení bytu.

Celá věc ovšem není tak ideální, jak by se mohla zdát:

1) Předně je nutné uvést, že § 3076 stanoví, že bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů; právo nájemce na bytovou náhradu nebo na jiná plnění podle dosavadních právních předpisů nejsou dotčena. **Stávající právní spory tedy zůstávají ve své aktuální podobě a právo na bytovou náhradu se nemění.**

2) NOZ v § 3074 normuje, že nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, *jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.* To tedy znamená, že pokud byl nájemce neplatičem již v roce 2013, **bude vhodné s výpovědí počkat až na březen 2014 s ohledem na nájmy nezaplacené za leden až březen 2014. Jinak hrozí užití OZ1964.**

3) Samozřejmě platí autonomie vůle a to, že má smlouva přednost, před zákonem. Jelikož je českým koníčkem opisovat zákon do smluv, mají mnozí pronajímatelé ve smlouvách uvedeno, že výpovědní doba je tříměsíční a nájemce má v případě výpovědi právo na poskytnutí přístřeší. **Platí tedy, že pokud se ve smlouvě dohodly strany odchylně od zákona, je úplně jedno, že zákon zakotvuje**

výpověď bez výpovědní lhůty pro neplacení nájmu. Přednost před zákonem má totiž nájemní smlouva a nejedná se o zakázané odchýlení v neprospěch nájemce.

S ohledem na výše uvedené je tedy nutné revidovat stávající smluvní vzory nájemních smluv a vyhodnotit, zda se stávající nájemní smlouvy opravdu budou řídit novou právní úpravou. V této oblasti je vhodné zvolit odbornou pomoc, protože některé otázky si žádají kvalifikovanou odpověď.



JUDr. Jakub Dohnal, Ph.D.,
advokát

[Advokátní kancelář JUDr. Jakuba Dohnala, Ph.D.](#)

Schweitzerova 50
779 00 Olomouc

Tel.: +420 608 566 224

e-mail: advokat@jakubdohnal.cz

[1] § 711 odst. 2 písm. b) OZ1964

[2] § 710 odst. 2 OZ1964

[3] § 2291 odst. 1, 2 a 3

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

Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel x společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [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?](#)