

25. 3. 2024

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

Výpověď nájmu v případě užívání bytu ke krátkodobým pronájmům

Nejvyšší soud České republiky se ve svém nedávném rozsudku, č. j. 26 Cdo 2128/2023-182, zabýval v praxi dosud neřešenou otázkou, zda přenechávání bytu nájemcem třetím osobám ke krátkodobému ubytování prostřednictvím platform typu Airbnb představuje užívání bytu v rozporu s účelem nájmu bytu a je hrubým porušením povinnosti nájemce plynoucí z nájmu.

Ochrana nájmu bytu a domu

Nájem bytu a domu je chráněn relativně kogentní právní úpravou podle § 2235 a násl. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen "**Občanský zákoník**"). Předpokladem uplatnění ustanovení na ochranu nájemce je, že nájemce pronajatý byt či dům užívá k zajištění svých bytových potřeb.[\[1\]](#)

Pojem „bytová potřeba“ není v Občanském zákoníku přesně definován, avšak v souladu s ustálenou judikaturou nespočívá bytová potřeba „*pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině.*“ [\[2\]](#)

Rozdíl mezi bydlením a ubytováním

Nejvyšší soud poukázal na to, že je nutné rozlišovat mezi pojmy „bydlení“ (uspokojování bytové potřeby) a „ubytování“ podle § 2326 a násl. Občanského zákoníku. O ubytování se jedná v případech, kdy si nájemce nepronajímá prostor za účelem uspokojování bytových potřeb (neboť tuto potřebu uspokojuje jinde), a to např. prostřednictvím platform typu Airbnb.[\[3\]](#) Podle důvodové zprávy se jedná typicky o případy rekreačních prázdninových pobytů, dočasného ubytování studentů apod.[\[4\]](#)

Již v samotné právní úpravě nájmu bytu a domu je uvedeno, že za uspokojení bytové potřeby nájemce se nepovažují případy, kdy je byt užíván „*k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.*“[\[5\]](#) Ustanovení na ochranu nájmu bytu a domu se proto v těchto případech nepoužijí.

Jedním z významných důvodů tohoto odlišení je podle Nejvyššího soudu bezpochyby zájem na stabilitě nájemního bydlení, který vyžaduje (na rozdíl od krátkodobých pronájmů) nejen zvýšenou ochranu nájemce, ale také specifickou právní úpravu (jako např. úpravu následků smrti nájemce podle § 2279 a násl. Občanského zákoníku), která u krátkodobých pronájmů postrádá smysl.[\[6\]](#)

Výpověď z nájmu

Zákonná ochrana nájmu bytu a domu se projevuje mimo jiné tím, že pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů. Jedním z těchto důvodů je v souladu s § 2288 odst. 1 písm. a) Občanského zákoníku případ, kdy nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu.

Situaci, kdy nájemce užívá byt k jiným účelům než k bydlení, lze považovat za porušení povinnosti

nájemce užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.^[7] V případě, že toto porušení dosáhne takové intenzity, že jej lze hodnotit jako „hrubé“ (zohledňuje se např. rozsah tohoto nedovoleného způsobu užívání, negativní dopady na ostatní obyvatele domu apod.), je podle Nejvyššího soudu pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět pro hrubé porušení povinnosti nájemce v souladu s § 2288 odst. 1 písm. a) Občanského zákoníku.^[8]

Shrnutí

Nejvyšší soud tak uzavřel, že pokud nájemce přenechává pronajatý byt třetím osobám ke zjevně krátkodobým pobytům, užívá byt k jinému účelu než k bydlení, a porušuje tak svou povinnost nájemce bytu. V případě, že toto porušení dosáhne požadované (hrubé) intenzity, je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět pro hrubé porušení povinnosti nájemce v souladu s § 2288 odst. 1 písm. a) Občanského zákoníku.

JUDr. David Mašek, Ph.D.,
advokát, partner

JUDr. Monika Pechová,
advokátní koncipientka



Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

Tel.: +420 226 886 271
e-mail: office@masekpartners.cz

^[1] § 2235 odst. 1 Občanského zákoníku.

^[2] Nález Ústavního soudu ze dne 12. března 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000.

^[3] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. září 2023, č.j. 26 Cdo 2128/2023-182.

^[4] Důvodová zpráva k Občanskému zákoníku, § 2235 až § 2238.

^[5] § 2235 odst. 2 Občanského zákoníku.

^[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. září 2023, č.j. 26 Cdo 2128/2023-182.

^[7] § 2255 Občanského zákoníku.

[8] Dosáhne-li takové porušení intenzity, že jej lze posoudit jako zvlášť závažné, může být důvodem pro výpověď nájmu i bez výpovědní doby (§ 2291 odst. 2 Občanského zákoníku).

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

Další články:

- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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?](#)