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 platforem 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 platforem 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 – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe