

**Univerzita Palackého v Olomouci**  
**Právnická fakulta**

**Martin Holý**

**Srovnání výpovědních důvodů nájmu bytu ze strany pronajímatele**

**Diplomová práce**

**Olomouc 2015**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma "*Srovnání výpovědních důvodů nájmu bytu ze strany pronajímatele*" vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 14. prosince 2015

Podpis : Martin Holý

## Obsah

Seznam použitých zkratk:	5
Úvod	6
1. Výpověď z nájmu bytu	8
1.1. Obecně k výpovědi z nájmu bytu	8
1.2. Pluralita vypovídajících subjektů	9
2. Výpověď pronajímatele z nájmu bytu	11
2.1. Forma výpovědi	11
2.2. Obecné náležitosti výpovědi z nájmu bytu	13
2.3. Zvláštní náležitosti výpovědi	15
3. Obecně k výpovědním důvodům	19
3.1. Rychlý exkurz právním vývojem	19
3.2. Systematika výpovědních důvodů ze strany pronajímatele dle zákona č. 89/2012 Sb.	22
4. Výpovědní důvody dle § 2288	24
4.1. Výpověď pro hrubé porušení povinnosti nájemcem	24
4.1.1. Geneze ustanovení	24
4.1.2. Výpověď pro hrubé porušení	25
4.2. Výpověď z důvodu odsouzení pro úmyslný trestný čin	29
4.2.1. Geneze ustanovení	29
4.2.2. Výpověď z důvodu odsouzení pro úmyslný trestný čin	30
4.3. Výpověď z důvodu veřejného zájmu	32
4.3.1. Geneze ustanovení	32
4.3.2. Výpověď z důvodu veřejného zájmu	33
4.4. Obdobně závažný důvod vypovězení nájmu	36
4.5. Výpověď z důvodu potřeby pronajímatele	37
4.5.1. Geneze ustanovení	37
4.5.2. Výpověď z důvodu potřeby pronajímatele	39
5. Výpovědní důvod dle § 2291	41
5.1. Geneze ustanovení	41
5.2. Porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem	43
5.3. Příklady zvlášť závažného porušení	43

Závěr.....	46
Seznam použitých zdrojů .....	48
Abstrakt .....	52

## **Seznam použitých zkratk:**

**NOZ** – zákon č. 89/2012 Sb.

**násl.** - následující, a následující

**např.** - například

**srov.** - srovnejte, ke srovnání

**SJM** – společné jmění manželů

**obč. zák.** - občanský zákoník

**NS** – Nejvyšší soud České republiky

**č.** - číslo

**z. a n.** - zákonů a nařízení

**TČ** – trestný čin

**Sb.** - sbírky

## Úvod

Předkládaná diplomová práce je srovnávací studií v rámci právních řádů České republiky. Jedná se o mikropohled na úzce vymezené téma výpovědních důvodů z nájmu bytu, a to ze strany pronajímatele. Jak již název práce napovídá, studie se zabývá předně českým soukromým právem s historickými souvislostmi. Práce reaguje na přijetí nového občanského zákoníku, který koncepčně navazuje na obecný zákoník občanský (ABGB). S příchodem nové právní úpravy vyvstalo mnoho otázek, které se pokusím zodpovědět.

Práce si klade za cíl podrobný rozbor institutu výpovědních důvodů a institutů příbuzných. V jádru práce se budu zabývat výkladem výpovědi z nájmu s ohledem na změny v pojetí právního jednání. Jako další téma je již volena analýza jednotlivých výpovědních důvodů dle systematiky, kterou předkládá občanský zákoník. Práce se naopak nezaobírá speciálními výpovědními důvody služebního či družstevního bytu, také záměrně opomíjí výpověď z nebytového prostoru. Z hlediska metodologie je nejprve každý výpovědní důvod srovnáván s předchozími právními úpravami za posledních sto let, a to od úpravy prvorepublikové, až k úpravě minulého občanského zákoníku. Důraz je kladen především na inspirační zdroje úpravy nové, ale také i podrobnější srovnání s úpravou právě předešlou. Důvodem je znatelná potřeba se v soudní praxi vyrovnat s koncepční diskontinuitou minulé a současné úpravy. Výklad je jednak prokládán kritickými úvahami autora, ale také relevantní judikaturou a odbornými názory a úvahami z literatury nejen akademických autorů.

Za stěžejní v práci pokládám otázky vývoje úpravy v rámci ochrany slabší smluvní strany, popis vývojových tendencí narovnávání postavení pronajímatele a nájemce, v neposlední řadě pak také kritické zhodnocení dopadů jednotlivých změn na lidskoprávní prvek. Domnívám se, že právní úprava musí dynamicky reagovat na společenské změny. Mám za to, že nová úprava pak musí garantovat vyšší míru právní ochrany na obou smluvních stranách a minimalizovat míru možného zneužití.

Z hlediska systematiky je práce rozdělena na pět samostatných kapitol. První dvě kapitoly se věnují výpovědi z nájmu bytu. Třetí kapitola předkládá opravdu stručný historický exkurz napříč zkoumanou úpravou, a ve druhé části je předložena systematika výpovědních důvodů dle nového zákoníku. Zbylé kapitoly se zabývají hlubší analýzou výpovědních důvodů s výpovědní dobou a bez výpovědní doby.

Ohledně zdrojů lze konstatovat, že jich lze nalézt relativně dost. Bylo možné čerpat z literatury starší, a to komentářové i monografické. V nedávné době vyšlo i několik publikací,

které reflektují úpravu novou. Poněkud horší to bylo s literaturou časopiseckou a judikatorní. Z předpisové právní úpravy jsem vycházel z původní historické.

Téma v rámci absolventských prací je relativně málo zpracované. To lze přičítat čerstvosti nové právní úpravy. Lze však najít některé absolventské práce, které se však většinou zabývají nájmem více komplexněji.

V rámci metodologie jsem aplikoval především metodu historicky komparativní. Nevyhnul jsem se však ani analýze, dedukci a indukci. Z pohledu výkladového jsem aplikoval především historický, jazykový a teleologický výklad.

(autor)

# 1. Výpověď z nájmu bytu

## 1.1. Obecně k výpovědi z nájmu bytu

Institut výpovědi závazku je v NOZ upraven ve čtvrté části, věnované relativním majetkovým právům, v § 1998. Podrobnější úpravu výpovědi nájmu zákoník obsahuje v ustanoveních, která jsou věnována skončení nájmu a ve zvláštních ustanoveních o skončení nájmu bytu a nájmu domu (§ 2225 a násl., § 2285 a násl.). Definici či vymezení pojmu výpovědi v zákoníku nenajdeme. Ponechává se na teorii, popř. judikatuře<sup>1</sup>.

V odborné literatuře lze například nalézt: *"Výpověď patří mezi jednostranné způsoby ukončení závazku, přičemž funkčně jde primárně o přirozenou možnost vyvázat se ze závazků s trvajícím či opakovaným plněním, zejména ze závazků na dobu neurčitou. Může přitom ale jít o mechanismus sankční, reagující na porušení smlouvy druhou stranou."*<sup>2</sup> Zjednodušeně se jedná o jednostranné adresované právní jednání, které směřuje k ukončení závazku mezi stranami. Tímto institutem je do jisté míry prolomena zásada pacta sunt servanda, neboť se závazek vypovídá bez vůle druhé strany.

Nájem bytu může být vypovězen pronajímatelem i nájemcem. Pronajímatel je však omezen obligatorními výpovědními důvody. Pokud by nájem vypověděl z jiného, než zákonem stanoveného výpovědního důvodu, bylo by takové právní jednání vzhledem k § 2235 zdánlivé, tedy nepřihlíželo by se k němu. Nájemce v případě nájmu bytu na dobu neurčitou takto vázán není a může nájem vypovědět z jakéhokoliv důvodu či bez udání důvodu (§ 2231). Výpověď musí být odůvodněná, pokud nájemce uplatňuje právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

V případě nájmu sjednaného na dobu určitou došlo od 1. ledna 2014 ke změně. Dnes může takovýto nájem nájemce vypovědět jen ze smluvených důvodů (§ 2229), nebo z důvodů, které stanoví zákon (§ 2287 - clausula rebus sic stantibus). V předešlé právní úpravě byla dána možnost nájemci vypovědět nájem bytu na dobu určitou bez dalšího.<sup>3</sup> V případech § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, § 2227 a § 2266 pak nezáleží, zda nájemce vypovídá nájem sjednaný na dobu určitou či neurčitou.

---

<sup>1</sup> Např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. srpna 2007, sp. zn. 28 Cdo 2700/2007

<sup>2</sup> ŠILHÁN, Josef. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721 - 2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1173.

<sup>3</sup> Srov. § 710 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb.



Výpověď z nájmu bytu je jedním ze způsobů zániku právního vztahu, proto se musí vždy týkat celého předmětu nájemního vztahu. Pokud je vypovězen pouze nájem části bytu, bude taková výpověď neplatná.<sup>4</sup>

## 1.2. Pluralita vypovídajících subjektů

K pluralitě subjektů dochází v případě, kdy je na jedné či obou smluvních stranách více subjektů. K pluralitě tedy může dojít jak na straně vypovídajících pronajímatelů, tak i na straně vypovídajících nájemců. Oprávnění dát nájemci výpověď přísluší toliko pronajímateli, který je vlastník či spoluvlastník bytu. Výpověď daná osobou, která ke dni doručení výpovědi vlastníkem není, je neplatná.<sup>5</sup> Na straně druhé výpověď z nájmu bytu daná osobě, která není (již) nájemcem bytu, nemá žádné právní účinky.<sup>6</sup>

Případ společného nájmu je upraven v § 2270. Dle tohoto ustanovení může nájemní smlouvu uzavřít s pronajímatelem více osob. Společným nájemcem se stane i osoba, která přistoupí ke smlouvě se souhlasem stran. Pak to, co platí o nájemci, platí obdobně o společných nájemcích, pokud není zákonem stanoveno jinak. Druhým případem bude společné nájemní právo manželů. To je upraveno mimo relativní majetková práva v druhé části zákona v § 745. Pokud měl jeden z manželů ke dni uzavření manželství nájemní právo k domu nebo bytu, vzniká uzavřením manželství oběma manželům společné nájemní právo. Při pozdějším uzavření nájemní smlouvy vzniká společné nájemní právo účinností smlouvy.

Názory ohledně možnosti vypovědět nájem pouze některému z nájemců nejsou jednotné. Dle názoru autora nelze souhlasit s názorem Křečka,<sup>7</sup> podle něhož pronajímatel nemůže dát jednomu nebo některému ze společných nájemců výpověď z nájmu bytu a nájem lze vypovědět jen všem společným nájemcům bytu. To totiž bude platit pouze v případě společného nájemního práva manželů. Autor se přiklání k úvaze Bajury,<sup>8</sup> který uvádí, že u společného nájemního práva manželů se nepřipouští zánik nájmu pouze jednomu z manželů.<sup>9</sup>

<sup>4</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. února 2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/98

<sup>5</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. srpna 2008, sp. zn. 26 Cdo 3589/2007

<sup>6</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2008, sp. zn. 26 Cdo 3842/2007

<sup>7</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 86.

<sup>8</sup> BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2014, s. 37.

<sup>9</sup> Tento právní názor lze opřít i o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. června 1997, sp. zn. 2 Cdo 37/97. Z odůvodnění: "*Právo společného nájmu manželi je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nerozdílně. V hmotněprávní oblasti se tato nerozdílnost projevuje tím, že výpověď z nájmu bytu musí být dána oběma manželům a musí jim být také doručena.*" Pro doplnění respektovaný právní názor Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5. října 1994, sp. zn. 9 Co 552/93: "*Jestliže jde o byt ve společném nájmu manželů, musí být dána výpověď z nájmu bytu oběma manželům. Nedostatek výpovědi z nájmu bytu spočívající v tom, že výpověď byla dána jen jednomu z manželů,*

Bajura dále činí závěr, že pokud nájemní právo svědčí manželům nerozdílně, pak za protiprávní jednání jednoho z manželů nese následky i manžel druhý. Postačí tedy, aby se protiprávního jednání dopustil i jen jeden z manželů.

V případě společného nájmu bytu dle § 2270 lze připustit výpověď nájmu i jen jednomu ze smluvních subjektů.<sup>10</sup> Bude však záležet na konkrétním výpovědním důvodu. Ne u všech výpovědních důvodů bude dána tato možnost. Bajura například uvádí výpověď jednomu z nájemců z důvodu odsouzení pro úmyslný trestný čin vůči pronajímateli (§ 2288 odst. 1 písm. b), avšak tuto možnost odmítá v případě porušení povinnosti zvláště závažným způsobem ve formě neplacení nájemného (§ 2291 odst. 2), neboť všichni nájemci jsou povinni k placení nájemného společně a nerozdílně.<sup>11</sup>

V případě plurality na straně pronajímatele se bude jednat o byt, který je v podílovém spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Otázka potom zní, kdo z pronajímatelů a za jakých podmínek může nájem vypovědět.

Správa společné věci je upravena v § 1126 a násl. Ze zákona vyplývá, že každý spoluvlastník je oprávněn participovat na správě společné věci. Z právního jednání jsou pak spoluvlastníci oprávněni společně a nerozdílně. Správu lze rozdělit buď na běžnou správu, kde rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů (§ 1128), nebo správu týkající se významné záležitosti (§ 1129), kde je potřeba dvoutřetinová většina.<sup>12</sup> V případě rozhodnutí o zatížení, o zrušení zatížení nebo o omezení práv spoluvlastníků na dobu delší než deset let musí dokonce dojít k souhlasu všech spoluvlastníků (§ 1132). Přehlasovaný spoluvlastník, kterému hrozí těžká újma, zejména neúměrné omezení v užívání společné věci, se může obrátit na soud, aby toto rozhodnutí zrušil (§ 1130).

Ohledně výpovědi z nájmu bytu se bude jednat patrně o správu běžnou. Tomu nasvědčuje i rozhodnutí NS. Ten judikoval, že výpověď z nájmu bytu v domě v podílovém spoluvlastnictví lze dát na základě většinového souhlasu podílových spoluvlastníků.<sup>13</sup> To však

---

*kteří jsou společnými nájemci, nelze zhojit jen tím, že i druhý z manželů bude žalován o přivolení soudu k výpovědi.*" (citováno z KŘEČEK, Stanislav. *Změny v bytovém právu po I. I. 2007*. 1. vydání. Praha: Linde 2006, s. 69.)

<sup>10</sup> HULMÁK, Milan. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník II., § 460 - 880. Komentář*. 2. vydání. Praha : Wolters Kluwer, 2009, 2041 s.

<sup>11</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 36.

<sup>12</sup> Ve srovnání s úpravou minulou v zákoně č. 40/1964 Sb., se jedná o novou koncepci. V tomto zákoníku je správa společné věci upravena v § 139. Běžné správě se blížil odst. 1 citovaného ustanovení. Zákon vedle tohoto rozlišoval i "důležitou změnu společné věci" (odst. 3). Tomu se do jisté míry blíží dnešní pojem "významné záležitosti", nicméně dvoutřetinovou shodu dřívější zákon neznal. V případě důležité změny se mohl přehlasovaný spoluvlastník obrátit na soud, aby rozhodl o změně.

<sup>13</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006

zřejmě nebude platit v případech nájmu uzavřených na dobu delší než deset let, neboť takový nájem bude dle názoru autora spadat již pod úpravu dle § 1132.

Vždy se tedy o běžnou správu jednat nebude a bude záležet na konkrétních okolnostech případu. Bajura například považuje za běžnou správu případy výpovědi pro hrubé nebo zvláště závažné porušení povinnosti nájemce (§ 2288 odst. 1, § 2291 odst. 1), neboť v takovém případě nehrozí těžká újma vlastníkov. Spíše je vlastník před takovou újmou chráněn. Za významnou záležitost pak Bajura považuje výpověď nájmu bytu na dobu neurčitou z důvodu na straně pronajímatele (§ 2288 odst. 2).<sup>14</sup>

Obdobnou argumentaci lze aplikovat i pro případ výpovědi nájmu bytu, který spadá pod společné jmění manželů. V záležitostech týkajících se SJM a jeho součástí, které nelze považovat za běžné, právně jednají manželé společně, nebo jedná jeden manžel se souhlasem druhého (§ 714 odst. 1). Běžnou záležitostí bude jednání, které bude směřovat k ochraně SJM, tedy výpověď pro hrubé nebo zvláště závažné porušení povinnosti ze strany nájemce. Nikoliv běžnou záležitostí bude výpověď z důvodů na straně pronajímatele.<sup>15</sup>

Závěrem lze pouze doporučit, aby z důvodu nejvyšší opatrnosti byly výpovědi podávány nejlépe všemi spoluvlastníky či alespoň dvoutřetinovou většinou všech spoluvlastníků, a v případě společného jmění manželů oběma manžely. Nejasnosti ohledně většinového souhlasu k výpovědi z nájmu bytu budou patrně vysvětleny v nejbližších letech judikatorní činností vyšších soudů.

## 2. Výpověď pronajímatele z nájmu bytu

### 2.1. Forma výpovědi

Forma výpovědi nájmu je upravena v § 2286 odst. 1. Výpověď vyžaduje vždy písemnou formu a musí dojít druhé straně. Pokud není právní jednání učiněno ve formě stanovené zákonem, je neplatné, ledaže strany vadu dodatečně zhojí (§ 582 odst. 1). Autor souhlasí s názorem Bajury a Salače,<sup>16</sup> kteří usuzují s ohledem na speciální ustanovení o nájmu bytu, kde je chráněna slabší smluvní strana - nájemce, že se bude jednat o neplatnost absolutní dle § 588, neboť rozpor se zákonem vytvoří současně i rozpor s veřejným pořádkem. A

---

<sup>14</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 24.

<sup>15</sup> Tamtéž.

<sup>16</sup> BAJURA, Jan., SALAČ, Josef. In ŠVESTKA, Jirí a kol. *Občanský zákoník, Svazek V. (§ 1721 až 2520). Komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1278.

contrario pak v případě nedodržení písemné formy ze strany nájemce vytvoří neplatnost relativní.

Institut obligatorní písemné formy v minulosti prošel určitou genezí. V předchozím občanském zákoníku byla také stanovena obligatorní písemná forma pro výpověď z nájmu bytu. To platilo i v případech nájmu bytu sjednaných na základě ústní dohody nebo konkludentně. Teprve od 1. 1. 1995 byla stanovena obligatorní písemná forma i pro uzavření nájemní smlouvy ohledně bytu.<sup>17</sup> Je nutné zmínit, že v právním řádu byla výpověď bez přivolení soudu upravena teprve od roku 2006. Do té doby bylo možné závazek vypovědět pouze se soudním přivolením.

V devadesátých letech právní praxe ani soudní rozhodování nebyly ohledně otázek spojených s výpovědí z nájmu bytu jednotné. Jak uvádí Balík a Šimová,<sup>18</sup> objevovaly se případy, kdy byla žaloba na přivolení k výpovědi v jednom prvoinstančním rozhodnutí zamítnuta z důvodu, že výpověď byla doručena až v průběhu řízení, kdežto v jiném řízení soud důkaz o doručení výpovědi nepožadoval a o přivolení k výpovědi rozhodl.

Jak uvádí Dejlová, nejasnosti se týkaly především otázek, zda je nezbytné doručit výpověď nájemci ještě před podáním žaloby na přivolení k výpovědi, zda je možné učinit tak spolu s podáním žaloby, jestli je možné pojmout text výpovědi přímo do žaloby a jestli je samotná žaloba na přivolení postačující nebo je nutné dát nájemci platně výpověď během již zahájeného řízení.<sup>19</sup>

Nutnost zodpovězení těchto otázek pramenila především z problematického doručování výpovědi. Výpověď musela být druhé straně doručena a náhradní doručení nebylo možné. Salač uvádí, že se jednalo o skrytou favorizaci nájemce, neboť ten se mohl dlouhodobě úspěšnému doručení vyhýbat.<sup>20</sup> Celkem logickým řešením by se tedy jevilo zahrnout výpověď do žalobního návrhu, kde již náhradní doručení vyloučit nešlo.

Po dlouhé době nejistoty se soudní praxe ustálila na tom, že nelze ztotožnit výpověď z nájmu bytu, jakožto hmotněprávní jednání, s návrhem pronajímatele na přivolení soudu k výpovědi, jakožto jednání procesněprávní.<sup>21</sup> Pronajímatel tedy musel doložit svou žalobu na přivolení k výpovědi dokumentem obsahujícím veškeré hmotněprávní požadavky. Nicméně z

---

<sup>17</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 30.

<sup>18</sup> BALÍK, Stanislav, ŠIMOVA, Kateřina. Poznámka k problematice přivolení k výpovědi z nájmu bytu. *Právní praxe*, 1996, č. 3, 148 s.

<sup>19</sup> DEJLOVÁ, Hana. *Zánik nájmu bytu*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, s. 11.

<sup>20</sup> SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vydání. Praha : Univerzita Karlova v Praze – Právnická fakulta, ediční středisko, 2003, s. 94.

<sup>21</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 1996, sp. zn. 2 Cdon 127/96

důvodu zjednodušení postupu judikatura připustila "vtělení" výpovědi přímo do textu žaloby.<sup>22</sup>

Problematika samotného doručování byla následně osvětlena další judikaturou: *"Výpověď z nájmu bytu lze mít za doručenou, dostala-li se do sféry dispozice nájemce. Měl-li nájemce bytu objektivně možnost na základě oznámení pošty vyzvednout si uloženou zásilku obsahující výpověď z nájmu bytu a seznámit se s jejím obsahem dříve, než se nevyzvednutá zásilka vrátila zpět, nastaly hmotněprávní účinky výpovědi v okamžiku, kdy nájemce i přes oznámení o uložení zásilky této objektivní možnosti seznámit se s obsahem zásilky nevyužil."*<sup>23</sup> S tímto rozhodnutím nelze než souhlasit. Pronajímateli se konečně dostávalo možnosti "vyhýbajícím se" nájemníkům konečně platně doručit svou výpověď.

Velkou změnu přinesla novela zákona č. 107/2006 Sb. Přesněji řečeno zákon umožnil vedle výpovědi z nájmu bytu s přivolením soudu také vypovědět nájem bez přivolení soudu. V druhém uvedeném případě potom bylo ukončení závazku v dispozici jeho subjektů a zásah soudu byl omezen pouze na případné namítání neplatnosti výpovědi. Výpověď pronajímatele z nájmu bytu (dle § 711 obč. zák), jako úkon hmotněprávní, nemohl být součástí žaloby na vyklizení bytu jakožto úkonu procesněprávního.<sup>24</sup>

NOZ již institut předběžného přivolení k výpovědi z nájmu bytu neupravuje. Tímto také odpadají otázky ohledně předžalobních postupů a obsahových náležitostí samotných žalob na přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Ve vývoji právní úpravy lze spatřovat jisté tendence vyrovnávání postavení smluvních subjektů nájmu bytu. Dříve byl pronajímatel do jisté míry vázán na rozhodnutí soudu a v rámci doručování i na ochotu protistrany. Dnes již je situace jiná.

## 2.2. Obecné náležitosti výpovědi z nájmu bytu

Jak již bylo v první kapitole řečeno, výpovědí rozumíme jednostranné adresované právní jednání, které musí splňovat určitou zákonem stanovenou kvalitu. Obecnými náležitostmi jsou rozuměny právě obecné požadavky kladené na právní jednání. Právní jednání je upraveno v § 545 a násl.

Definice právního jednání v zákoně není upravena. Ze základního ustanovení pouze vyplývá, že právní jednání vyvolává právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, jakož i

<sup>22</sup> DEJLOVÁ, Hana. *Zánik nájmu bytu*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, s. 12.

<sup>23</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004

<sup>24</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2009, sp. zn. 26 Cdo 78/2008

právní následky plynoucí ze zákona, dobrých mravů, zvyklostí a zavedené praxe stran. Definování pojmu je ponecháno na teorii: *"Právní jednání je základním právním institutem, kterým se realizuje autonomie vůle jako jedna ze základních zásad soukromého práva. Jeho prostřednictvím soukromoprávní subjekty zakládají, mění nebo ruší svá práva a povinnosti."*<sup>25</sup> Právně lze jednat konáním nebo opomenutím, výslovně či jiným způsobem. Právní jednání musí obsahem a účelem odpovídat dobrým mravům i zákonu.

V § 574 je představena koncepce právních jednání dle NOZ. Na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné, než jako neplatné. V případě nedostatku některé náležitosti právního jednání s ním zákon spojuje určitou sankci. Touto sankcí pak může být zdánlivost, kdy se o právní jednání vlastně ani nejedná, či neplatnost. Neplatnost pak může být relativní či absolutní.<sup>26</sup> Záleží na tom, kdo se může neplatnosti dovolat, či zda je soud povinen k neplatnosti přihlídnout z úřední povinnosti.

Za obecné náležitosti jsou pak teorií považovány především náležitosti subjektu, tj. osoby, která vůli projevuje, dále náležitosti projevené vůle, projevu vůle a předmětu projevu vůle.<sup>27</sup> Za další obecnou náležitost lze považovat i jednání ve shodě s dobrými mravy a zákonem, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje (§ 580).

V rovině náležitosti subjektu pronajímatele, který vypovídá nájem, nemá smysl se blíže zamýšlet. Lze pouze odkázat na obecná ustanovení o svéprávnosti (§ 15). V případě nedostatku svéprávnosti, je jednání neplatné, pokud k němu nebyla osoba způsobilá (§ 581).<sup>28</sup> Mimo případy, kdy k omezení svéprávnosti došlo po uzavření nájemní smlouvy, lze konstatovat, že pokud pronajímatel mohl platně smlouvu uzavřít, měl by být svéprávný i k její výpovědi.

V případě nedostatku projevu vůle zákon jasně stanoví, že o právní jednání nejde, pokud vůle chybí, vůle není vážná či je vůle neurčitá (§ 551 - 553). K určitosti se blíže vyjadřuje Bajura. Ten požadavek určitosti konkretizuje na zodpovězení otázek, kdo výpověď činí a komu je adresována, co je nezaměnitelnou identifikací nájemního vztahu, který je

---

<sup>25</sup> MELZER, Filip. In MELZER, Filip, TĚGL, Petr a kol. *Občanský zákoník § 419-654. Svazek III. Komentář*. 1. vydání. Praha : Leges, 2014, s. 465.

<sup>26</sup> Z důvodové zprávy k § 586 - 588: „*Osnova zachovává bipartici absolutní a relativní neplatnosti. Opouští však výčtovou metodu uplatněnou v dosavadním § 40a platného občanského zákoníku a volí se - po vzoru standardních občanských kodexů - kritérium obecné. Zároveň se, rovněž ve shodě se standardními civilistickými přístupy evropské právní kultury preferuje hledisko relativní neplatnosti před neplatností absolutní.*“

<sup>27</sup> ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Právní jednání podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. - Komentář*, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura, 2. vydání, Praha: Linde Praha a. s., 2013, s. 192.

<sup>28</sup> O jaký druh neplatnosti se jedná bude záležet na konkrétním případě. Jak uvádí Zuklínová, mohou nastat situace, kdy půjde o absolutní i relativní neplatnost. in ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Právní jednání podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. - Komentář*, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura, 2. vydání, Praha: Linde Praha a. s., 2013, s. 135 – 136.

výpovědi ukončován a projev vůle nájem bytu jednostranně ukončit. Jako vhodné řešení v případě pochybností, Bajura navrhuje přiložit kopii nájemní smlouvy a odkázat na ni ve výpovědi.<sup>29</sup> K určitosti výpovědi se vyjádřil i NS ve svém rozhodnutí. Nejvyšší soud judikoval, že projev vůle pronajímatele, vtělený do výpovědi z nájmu bytu, je určitý, jestliže je výkladem objektivně pochopitelný - pokud účastník v postavení adresáta výpovědi z nájmu může tuto vůli bez rozumných pochybností o jejím obsahu odpovídajícím způsobem vnímat.<sup>30</sup> Ve shodě s tímto rozhodnutím lze uvést příklad, kdy pronajímatel ve výpovědi učinil chybu ohledně podlaží, ve kterém se byt nacházel. V posuzovaném případě soud rozhodl ve prospěch pronajímatele, neboť mezi stranami nebylo sporu, o který nájemní vztah se jedná, zejména s přihlédnutím k faktu, že nájemci měli pronajatý byt pouze jediný.<sup>31</sup>

Na druhé straně projev vůle pronajímatele směřující k ukončení nájemního vztahu, který neobsahuje informace o adresátu tohoto projevu vůle, a to ani zprostředkovaně odkazem na jinou písemnost, nelze považovat za dostatečně určitý. Za takovou listinu nelze považovat ani obálku, do níž byl takovýto projev vůle vložen pro účely doručování.<sup>32</sup>

I přes novou koncepci NOZ, kde jsou tendence hledět na jednání jako na spíše platné než neplatné, vyplývají z judikatury určité mantinely, které musí pronajímatel v případě obecných náležitostí výpovědi respektovat. Lze pouze doporučit co nejvyšší možnou důslednost v konkretizaci nájemního vztahu, který má být vypovězen.

### 2.3. Zvláštní náležitosti výpovědi

Mezi zvláštní náležitosti výpovědi patří uvedení výpovědního důvodu a poučení nájemce o právu vznést námitky.

Prvně zmíněná náležitost plyne z ustanovení § 2288 odst. 3 či § 2291 odst. 3. Dle § 2288 odst. 3, pokud pronajímatel vypovídá nájem (dle odst. 1 a 2), uvede výpovědní důvod. Co lze tomuto ustanovení vytknout, je jistá vágnost. Na rozdíl od jiných ustanovení (např. § 2286 odst. 2, 2291 odst. 3) není jasné, jaký následek nastane, pokud pronajímatel důvod neuvede. Autor se přiklání k názoru Bajury, dle kterého bude takové právní jednání zdánlivé z důvodu neurčitosti (dle § 551 odst. 1).<sup>33</sup> Bajura své tvrzení opírá o rozhodnutí NS: *"Údaj o důvodu odstoupení je imanentní součástí každého jednostranného odstoupení od právního*

<sup>29</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 32.

<sup>30</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2818/99, taktéž rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2014/2005

<sup>31</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30 března 2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/98

<sup>32</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009

<sup>33</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 33.

úkonu; bez uvedení tohoto údaje nelze pokládat jednostranné odstoupení od právního úkonu za perfektní a nemůže mít za následek sledované právní účinky."<sup>34</sup> Lze najít ovšem i názor jiný, dle kterého se bude jednat o relativní neplatnost.<sup>35</sup> De lege ferenda by bylo vhodné, aby byla tato nejasnost vyřešena jasným stanovením následku. Není také vyloučeno, že tato otázka bude předmětem budoucích rozhodování vyšších soudů.

Dle § 2291 odst. 3 pokud pronajímatel ve výpovědi neuvede, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nájemce nevyzve před doručením výpovědi, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se přihlížet nebude. Účelem ustanovení je zřejmě přimět pronajímatele, aby se pokusil vyřešit věc smírně, aby sdělil nájemci v čem spatřuje zvlášť závažné porušení povinnosti a vymezil mu dobu ke zjednání nápravy.<sup>36</sup> V ustanovení není výslovně stanovena písemná forma takové výzvy, nicméně písemnou formu lze z důvodu nejvyšší opatrnosti jen doporučit.<sup>37</sup> V minulé právní úpravě však obligatorní písemná forma stanovena byla.<sup>38</sup>

Otázka však zůstává, zda je nutné vyzvat před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav i v případě výpovědi pronajímatele dle § 2288. V § 2288 odst. 3 zmínka o jakékoliv výzvě chybí. Dle názoru autora je na místě analogická aplikace § 2291 odst. 3 k § 2288 odst. 3. Nikoliv však plošně pro všechny výpovědní důvody. V úvahu připadá pouze výpovědní důvod pro porušení hrubé povinnosti nájemcem (písmeno a) či obdobně závažný důvod (písmeno d). Je totiž celkem logické, že v případě vypovězení nájmu z důvodu odsouzení pro úmyslný trestný čin (dle písmene b) není možná náprava odstraněním závadného chování ani odstranění protiprávního stavu. Obdobně to platí i pro případ vypovězení z důvodu veřejného zájmu (dle písmene c), neboť takový veřejný zájem v době výpovědi musí trvat a jakákoliv náprava je z povahy vyloučena. Taktéž by taková analogie byla vyloučena v případě výpovědních důvodů na straně pronajímatele (dle § 2288 odst. 2), neboť rozumně nelze po nájemci požadovat nápravu určitého stavu, který nezpůsobil. Navíc v těchto případech se nejedná ani o závadné chování ani o protiprávní stav. Na straně druhé v případě důvodu hrubého porušení povinnosti

<sup>34</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2012, sp. zn. 30 Cdo 1233/2011

<sup>35</sup> SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 462.

<sup>36</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 345.

<sup>37</sup> Vzhledem k faktu, že pronajímatel není slabší smluvní stranou nájemního vztahu, úvaha o analogické aplikaci § 2286 odst. 1 (ohledně výzvy) by byla nesprávná. Pokud pronajímatel písemnou formu nezvolí, vystavuje se nebezpečí, že se k výpovědi nebude přihlížet. Taktéž se může dostat do horší důkazní pozice.

<sup>38</sup> HULMÁK, Milan. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník II., § 460 - 880. Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, 2114 s.



či obdobně závažného důvodu si lze představit situace, kdy závadné chování nebo protiprávní stav napravit lze. Bude tedy záležet na konkrétních okolnostech.

Analogická aplikace vyplývá z úvahy, že v případě zvláště závažného porušení povinnosti nájemce je nájemci dána možnost své chování napravit, či protiprávní stav svým úsilím odstranit, a tak se vyhnout pro nájemce nežádoucímu následku - vypovězení nájmu. Není potom jakéhokoliv důvodu, aby takovou "šanci" v obdobném případě (hrubého porušení) neměl. Mělo by tomu být právě naopak. Umožňuje-li zákon v případě vážného porušení prostřednictvím výzvy, aby nájemce změnil své chování, tím spíše by měl mít možnost v případě méně závažného "provinění" také napravit své chování, a to za předpokladu, že následek hrubého i zvláště závažného porušení je stejný - výpověď z nájmu. Je nutné vzít v úvahu, že nájemce si nemusí být vědom, že porušuje svou povinnost (hrubě či zvláště závažně). Neaplikování analogie by pak v takových případech znamenalo nedůvodné zvýhodnění nájemce, který se svým jednáním dopouští z hlediska intenzity horšího chování než nájemce, který ruší méně. Rozdíl mezi těmito dvěma výpovědními důvody tkví především v intenzitě porušení povinnosti z nájmu. Dalším rozdílem je, že hrubé porušení je sankcionováno výpovědí s výpovědní dobou, kdežto porušení zvláště závažným způsobem výpovědí bez výpovědní doby, nicméně kritérium výpovědní doby z hlediska této úvahy není příliš podstatné. Není podstatné především proto, že nájemce bude v první řadě zajímat skončení nájemního vztahu. Otázka výpovědní doby je druhotná.

Jak bylo výše zmíněno, výpověď pronajímatele bez uvedení konkrétního důvodu bude absolutně neplatná. Jedinou výjimkou je § 2283, tedy situace, kdy pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou za zákonem předepsaných podmínek.

Ve výpovědi může být uvedeno i více výpovědních důvodů. Z judikatury NS vyplývá, že pronajímatel nemusí ve výpovědi uvádět právní kvalifikaci výpovědního důvodu. Dokonce i nesprávná právní kvalifikace pronajímatelem nemusí zapříčinit neplatnost této výpovědi.<sup>39</sup> Na druhou stranu za obligatorní náležitost každé výpovědi NS dovodil skutkové vymezení naplnění výpovědního důvodu.<sup>40</sup> Tento názor je celkem logický. Lze poukázat na možnost nájemce, který se může dle § 2290 obrátit na soud ohledně přezkumu výpovědi. V případě, když by obligatorní požadavek na skutkové vymezení nebyl stanoven, nájemce by se ocitl v nejistotě ohledně svých možností úspěchu v případném sporu, neboť by netušil, proč je mu

<sup>39</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2006, sp. zn. 26 Cdo 2014/2005

<sup>40</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. září 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008

nájem vlastně vypovídán. Na druhé straně soud by neměl co k posuzování a logickým závěrem by muselo být rozhodnutí o nicotnosti výpovědi z důvodu neurčitosti.<sup>41</sup>

Druhou zvláštní náležitostí výpovědi je dle § 2286 odst. 2 povinnost pronajímatele poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Nájemce má právo podat návrh soudu do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla (§ 2290). Bajura uvádí, že neuvedení tohoto poučení ve výpovědi způsobí neplatnost výpovědi. Lze usuzovat, že jelikož je ustanoveními chráněna slabší smluvní strana, bude se jednat o neplatnost absolutní, neboť rozpor se zákonem současně založí rozpor s veřejným pořádkem.<sup>42</sup>

Celkem problematicky se jeví nešťastně zvolená dikce zákona ohledně námitek. Ze zákona není zjevné, komu mají být námitky směřovány, zda je podání námitek hmotněprávní podmínkou přípustnosti žaloby na přezkum oprávněnosti, ani není jasné, která práva jsou s podáním námitek spojena.<sup>43</sup> Vzhledem k tomu, že zákon rozlišuje mezi podáním námitek a návrhem na přezkum, budou námitky narozdíl od soudní žaloby adresovány přímo pronajímateli. Tomu také nasvědčuje obdobné ustanovení v § 2314 o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Na rozdíl od úpravy v § 2286 odst. 2 je toto ustanovení ohledně námitek jasné, nicméně analogická aplikace bude zřejmě vyloučena.<sup>44</sup> Křeček se domnívá, že rozhodující je soudní přezkum, který nemůže být determinován tím, zda nájemce podal či nepodal proti výpovědi námitky.<sup>45</sup> Konečně lze tedy námitky považovat za *"jakési bezformální namítání neplatnosti či neoprávněnosti výpovědi, které směřuje nájemce pronajímateli."*<sup>46</sup>

Při srovnání s minulou právní úpravou se jedná o mírné zjednodušení. I v minulé úpravě musela být výpověď písemná, musela být doručena druhé straně, musel zde být uveden důvod výpovědi i poučení. Dle § 711 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., musel navíc pronajímatel v poučení přesně uvést lhůtu šedesáti dnů k podání žaloby na neplatnost výpovědi. To současná úprava již nevyžaduje. Lze mít za to, že je na nájemci, aby si nadále střežil svá práva a povinnosti a sám si zjistil, v jaké lhůtě se může obrátit na soud.<sup>47</sup>

<sup>41</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009, usnesení NS ze dne 15. října 2002, sp. zn. 21. Cdo 370/2002, usnesení NS ze dne 21. května 1996, sp. zn. 2 Cdo 245/96

<sup>42</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 35.

<sup>43</sup> SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 454 - 455.

<sup>44</sup> Tamtéž.

<sup>45</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 111.

<sup>46</sup> SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 454 - 455.

<sup>47</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 35.

De lege ferenda by bylo vhodné objasnit vztah mezi ustanoveními § 2291 odst. 3 a § 2288 odst. 3. Pokud je opravdu nutné, jak se autor domnívá, vyzvat nájemce v případě některých výpovědních důvodů dle § 2288 odst. 1 ještě před podáním výpovědi, bylo by na místě uvažovat o jiné textaci odst. 3 zmiňovaného ustanovení. Ani současná úprava institutu námitek vůči výpovědi dle § 2286 není bezproblémová. Zákodárce by měl tento institut postavit na jisto po vzoru § 2314 nebo se vymezit ohledně formy a následků takového právního jednání.

### **3. Obecně k výpovědním důvodům**

#### **3.1. Rychlý exkurz právním vývojem**

Tato kapitola bude věnována právnímu vývoji institutu výpovědních důvodů. Důvod je prostý. Jakýkoliv právní řád musí a priori reagovat na vývoj společnosti a potřeb lidí. Tyto potřeby se v průběhu času přirozeně mění. K lepšímu pochopení současného stavu pak logicky přispěje pochopení historických souvislostí. Jelikož se práce zabývá i genezí jednotlivých výpovědních důvodů, poslouží tento obecný přehled i pro snažší orientaci čtenáře. Práce si neklade za cíl předložit ucelený historický výklad. Z důvodu rozsahu práce bohatě postačí, pokud se vrátíme o více než sto let zpět do právní úpravy prvorepublikové.

Problematika nájmu a tedy i výpovědních důvodů ze strany pronajímatele byla upravena již rakouským občanským zákoníkem z roku 1811. Prvním zákonem československého státu z 28. října 1918, tzv. recepční normou, byly převzaty všechny zákony rakousko-uherské monarchie. Na poli soukromoprávním jím byl i rakouský občanský zákoník č. 946/1811 Sb. zák. soud., v novelizované podobě.<sup>48</sup> Tento byl platný až do roku 1950.

V občanském zákoníku však byla výpověď ze strany pronajímatele upravena jen okrajově v § 1118. Větší prostor ohledně výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele byl věnován v předpise procesním, a to v zákoně č. 113/1895, ř. z., civilní řád soudní (c. ř. s.). Výpověď byla upravena v šesté části ve třetím oddílu v § 560 – 576, o řízení v rozepřích ze smlouvy nájemní. Dle § 561 řád rozlišoval výpověď ze strany nájemce a pronajímatele. Dále řád rozlišoval výpověď soudní a mimosoudní. Rozdíl mezi výpovědí soudní a mimosoudní spočíval pouze ve formě podání, kdy mimosoudní výpověď mohla být dána skrze notáře nebo

---

<sup>48</sup> SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Civilní kodexy*, 1. díl, Občanské zákoníky. Ostrava: KEY Publishing, 2010. 45 s.

jiným způsobem.<sup>49</sup> Tímto jiným způsobem bylo myšleno podání ústní nebo formou dopisu.<sup>50</sup> Soudní výpověď pak byla dána prostřednictvím soudu. Z uvedeného vyplývá, že výpověď z nájmu bytu byla zpočátku institutem procesním. Hmotněprávní předpisy začaly hrát významnou roli později.<sup>51</sup>

V roce 1918 bylo kromě recepční normy přijato i nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti ve srozumění s ostatními zúčastněnými ministry č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců. Kromě jiného nařízení v § 7 stanovilo, že pronajímatel může nájemní smlouvu vypovědět jen z důležitých důvodů. V druhém odstavci zmiňovaného ustanovení bylo uvedeno, co je za důležitý důvod považováno. Jednalo se o demonstrativní výčet sedmi výpovědních důvodů.<sup>52</sup> O rok později došlo k důležité změně nařízením ministerstva spravedlnosti a ministerstva pro sociální věci č. 62/1919 Sb. z. a n., o ochraně nájemců. Dle § 1 zmiňovaného nařízení mohl dát pronajímatel výpověď pouze se svolením soudu. To ovšem vyvolalo duplicitu řízení, kdy se nejprve žalovalo o přivolení k výpovědi, a až poté bylo vedeno řízení dle šesté části třetího oddílu c. ř. s.<sup>53</sup>

V období první republiky byla ochrana nájemníků upravena více než dvaceti předpisy.<sup>54</sup> Důležitým předpisem se stal zákon č. 85/1923 Sb. zákon o ochraně nájemníků. Dle § 4 odst. 5 zmiňovaného zákona usnesení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu nahrazovalo po právní moci platnou výpověď. Tím byl vyřešen problém duplicity řízení.

V roce 1950 byly přijaty dva nové předpisy. Prvním byl zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, který tradičně bližší hmotněprávní úpravu výpovědi z nájmu bytu neobsahoval. Druhým byl zákon č. 142/1950 Sb., občanský soudní řád. Tento procesní předpis rozlišoval mezi nájmy nechráněné (§ 369 – 381) a nájmy chráněné (§ 382 – 393), přičemž nájem bytu spadal mezi nájmy chráněné. Výpověď byla upravena v § 385, kde bylo v prvním odstavci stanoveno, že výpověď může být dána jen z důležitých důvodů. Zákon ve druhém odstavci umožňoval ve „zvlášť náročných případech“ žádat o přivolení ke zrušení

<sup>49</sup> KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef a kol. *Výpovědní důvody z nájmu bytu, komentář k ustanovením § 711 a § 711a občanského zákoníku*. 5. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2007, s. 10.

<sup>50</sup> ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 129.

<sup>51</sup> KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef a kol. *Výpovědní důvody...*, s. 10.

<sup>52</sup> Dle § 7 odst. 2: „Za důležitý důvod buď pokládáno obzvláště (...). S ohledem na znění lze dojít k závěru, že výčet je demonstrativní.

<sup>53</sup> KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef a kol. *Výpovědní důvody...*, s. 11.

<sup>54</sup> Důvodem tak rozšířené úpravy byla krátká časová účinnost jednotlivých zákonů. Jednalo se především o zákony o ochraně nájemníků a zákony, kterými se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče. V zákonech o ochraně nájemníků byly upraveny jednotlivé výpovědní důvody. Pro názornost uveďme jejich kvantitativní vývoj (v závorce je uveden počet výpovědních důvodů): zákon č. 275/1920 Sb. z. a n. (6), zákon č. 130/1922 (11), zákon č. 85/1923 (16), zákon č. 85/1924 (18), zákon č. 48/1925 (17), zákon č. 44/1928 (19). Jednalo se ve všech případech o výčet demonstrativní.

nájemního poměru bez výpovědi. Jednotlivé výpovědní důvody zákon neobsahoval. Pouze ve třetím odstavci odkazoval na nařízení ministerstva spravedlnosti.<sup>55</sup> Tímto předpisem bylo nařízení č. 179/1950 Sb., o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmu nebo k jejich zrušení bez výpovědi, s účinností do přijetí občanského zákoníku v roce 1964. Tento předpis rozlišoval mezi výpovědí nájmu pro potřebu pronajímatelovu (§ 1) a výpovědí pro nájemcovu chování (§ 2). Opět se jednalo o výčet demonstrativní.<sup>56</sup>

V roce 1964 došlo k přijetí nového občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., který byl s přihlédnutím k velké novelizaci zákonem č. 509/1991 Sb., účinný až do 31. 12. 2013. V období po přijetí zákoníku do roku 1991 došlo v rámci institutu nájmu bytu k velkým změnám. V první řadě byl smluvní typ nájmu ze zákona vypuštěn a nahrazen smluvním typem „přenechání“ (§ 152 – 189). Občanský zákoník byl vystaven na koncepci tzv. státního socialistického vlastnictví. Většina domů v té době již byla ve vlastnictví státu a bytové hospodaření mělo nadále fungovat na principu administrativním a přidělovacím.<sup>57</sup> Nelze tedy úplně přímo hovořit o klasických výpovědních důvodech, které byly aplikovány mezi soukromoprávními subjekty z dob dřívějších. Vedle občanského zákoníku byl přijat i zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, ve kterém byl na místo institutu výpovědi z nájmu bytu zaveden institut „zrušení práva užívat byt“ (§ 37 – 47). Tento v § 37 rozlišoval mezi zrušením práva národním výborem a soudem. Ohledně podmínek, za kterých mohl zrušit právo užívání bytu soud, však zákon pouze odkazoval na občanský zákoník.<sup>58</sup> Podrobněji bylo zrušení užívacího práva upraveno v prováděcích předpisech.

Na poli procesním byl v roce 1963 přijat i zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. Ten však oproti dřívějším úpravám žádná speciální ustanovení ohledně výpovědi z nájmu bytu již neobsahoval. Dle názorů Křečka, Hrubého, se jednalo o období, kdy v praxi nebylo některých institutů užíváno a jinde jich bylo zneužíváno. Fakticky tedy ve státem řízeném bytovém hospodářství přávládal voluntarismus.<sup>59</sup>

Změnu přinesla novela zákona č. 509/1991 Sb., která znamenala návrat k dřívějšímu institutu nájmu. V zákoníku ve znění této novely bylo možné ukončit nájemní vztah písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí (§ 710). Nájemní vztah mohl samozřejmě ukončit jak

---

<sup>55</sup> Dle § 385 odst. 3: „*Ministr spravedlnosti stanoví v dohodě se zúčastněnými ministry nařízením, z kterých důležitých důvodů, buď se zřetelem na potřebu pronajímatele, nebo chování nájemce, či z jiných důležitých důvodů, může být dáno přivolení k výpovědi; stejně stanoví, z kterých zvláště naléhavých důvodů může být žádáno o přivolení ke zrušení nájemního poměru bez výpovědi.*“

<sup>56</sup> Dle § 4: „*Přivolení k výpovědi může být dáno i z jiných důvodů, jež soud uzná za tak důležité, jako jsou důvody uvedené v § 1 až 3.*“

<sup>57</sup> KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef a kol: *Výpovědní důvody...*, s. 11.

<sup>58</sup> Dle § 37 odst. 2, zákona č. 41/1964 Sb.: „*Občanský zákoník stanoví, kdy o zrušení práva užívat byt (část bytu) rozhoduje soud ( § 177 odst. 1, § 184, § 394 odst. 3).*“

<sup>59</sup> KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef a kol: *Výpovědní důvody...*, s. 21.

pronajímatel tak i nájemce. Pronajímatel však byl vázán na soudní přivolení k výpovědi. V § 711 byl stanoven taxativní výčet výpovědních důvodů ze strany pronajímatele. Důležitost novely zákona v intencích práva nájmu bytu lze spatřovat především v možnosti nových majitelů po restitucích ukončit nájemní vztah s řadou nájemců, kteří by hypoteticky mohli blokovat mnoho bytů dodnes.<sup>60</sup> Novela zákona rozlišovala výpovědní důvody na straně pronajímatele a výpovědní důvody na straně nájemce.

Od roku 1992 občanský zákoník prošel několika novelami. Výpovědní důvody dle § 711 se příliš neměnily. Jednalo se spíše o změny v textaci. Velkou změnu však přinesla novela zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů. Tato novela zavedla kromě institutu jednostranného zvyšování nájemného nově i možnost vypovědět nájemní vztah dle § 711a, tedy možnost vypovědět nájem ze strany pronajímatele bez přivolení soudu. Rozšíření výpovědních důvodů lze považovat za zpřísnění postavení nájemce, který byl historicky privilegován jako slabší smluvní strana. Snaha korigovat postavení pronajímatele a nájemce je v posledních dvaceti letech poměrně dost patrná.<sup>61</sup> Poslední novela, která podstatněji mění úpravu nájmu bytů je upravena v zákoně č. 132/2011 Sb. Tato novela však znění výpovědních důvodů dle § 711 a § 711a nijak podstatně nezměnila.<sup>62</sup>

Výklad by měl být samozřejmě zakončen úpravou současnou, nicméně systematické výpovědních důvodů dle zákona č. 89/2012 Sb., bude věnována samostatná kapitola.

Závěrem lze říci, že institut výpovědi a výpovědních důvodů prošel za posledních sto let nemálo změnami. Zpočátku se jednalo o institut předně procesní. Teprve posléze se začaly objevovat hmotněprávní úpravy. Ochranu nájemců lze vypořádat ve všech zmíněných právních řádech. Někdy tato ochrana byla silnější, někdy méně. Patrně největší posun směřující k vyrovnání postavení mezi stranami lze vypořádat v novelách 509/1991 Sb. a následných. Dnes jsou výpovědní důvody oproti dřívějšímu institutem předně hotněprávním.

---

<sup>60</sup> KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef a kol: *Výpovědní důvody...*, s. 21.

<sup>61</sup> Lze vzpomenout diskuze ohledně možnosti náhradního doručování v případě výpovědi pronajímatele, zavedení kauce, zavedení výpovědních důvodů dle § 711a, možnost vypovězení nájmu bez přivolení soudu a jiné.

<sup>62</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Právní změny nájemního bydlení od 1. 11. 2011*. Praha: Leges 2011, s. 50.

### **3.2. Systematika výpovědních důvodů ze strany pronajímatele dle zákona č. 89/2012 Sb.**

Jak již bylo v předešlé kapitole nastíněno, k systematice výpovědních důvodů bylo v průběhu historie přistupováno odlišně. I dnes lze výpovědní důvody dělit podle různých kritérií. Zřejmě nejzákladnějším kritériem by bylo dělení na vypovězení nájemního vztahu ze strany nájemce a ze strany pronajímatele. Tato práce je zaměřena na výpovědní důvody ze strany pronajímatele, tudíž problematika výpovědi ze strany nájemce bude z důvodu rozsahu a užšího zaměření záměrně opomenuta.

Výpovědní důvody lze dělit na ty, které lze vypovědět s výpovědní dobou, a na ty, které lze vypovědět bez této doby. V úvahu připadá i dělení podle toho, zda výpovědní důvod vzniká na straně nájemce nebo na straně pronajímatele. Výpovědní důvody můžeme také dělit z hlediska negativního účinku chování na výpovědní důvody pro porušení povinnosti nájemcem či důvody bez porušení povinnosti. Výpovědní důvody lze rozdělit i dle sjednané délky nájmu, tedy vypověď nájmu sjednaného na dobu určitou či neurčitou. V zákoně můžeme nalézt i určité specifické důvody jako vypověď bez uvedení důvodu, vypověď z důvodu veřejného zájmu či vypověď pro změnu vlastníka. Jistě bychom našli i jiná kritéria dělení, která zde nejsou zmíněna. Autor vezme za své systematiku zvolenou zákonem, tedy dělení dle možnosti vypovědět nájemní vztah sjednaný na dobu neurčitou či určitou a dělení na vypověď s výpovědní dobou či bez výpovědní doby.

Výpovědní důvody z nájmu bytu ze strany pronajímatele jsou v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upraveny v § 2288 odst. 1, 2 a v § 2291. Z důvodu lepší přehlednosti uvedeme celý výčet:

§ 2288 odst. 1: Výpovědní důvody, pro které může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou či neurčitou s výpovědní dobou:

- nájemce hrubě poruší svou povinnost
- nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin (spáchaný na pronajímateli, členu domácnosti, osobě bydlící v domě či cizímu majetku, který se nachází v domě)
- byt má být vyklizen z důvodu veřejného zájmu
- obdobně závažný důvod

§ 2288 odst. 2: Výpovědní důvody, pro které může pronajímatel vypovědět nájem sjednaný pouze na dobu neurčitou s výpovědní dobou:

- pronajímatel potřebuje byt pro své užívání

- pronajímatel potřebuje byt pro užívání svým příbuzným nebo manželem

§ 2291 odst. 1: Výpovědní důvod, pro který může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby, nehledě na to, zda je nájem sjednaný na dobu určitou či neurčitou.

- Nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem

Oproti předchozí právní úpravě se jedná o určité zjednodušení, zúžení oblasti výpovědních důvodů na ty, které jsou praktické a aktuální. S určitým vývojem společnosti některé výpovědní důvody ztratily svůj význam. Předně se jedná o vypuštění výpovědních důvodů, kdy nájemce měl dva či více bytů, nájemce byt bez řádného důvodu nevyužíval, či výpovědní důvod z bytu, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti.<sup>63</sup>

Jak vidno, nová právní úprava některé výpovědní důvody redukovala, jiné výpovědní důvody naopak přibyly. Jak již bylo dříve několikrát zmíněno, z předchozí úpravy byl vyřazen institut přivolení soudu k výpovědi. I přesto lze nalézt určitou analogii v systematice úpravy. Dřívější úprava dělila výpovědní důvody na straně nájemce a výpovědní důvody pro potřebu pronajímatele mezi dvě ustanovení. Současná úprava činí de facto to samé v rámci ustanovení jediného mezi dva odstavce.

V následujících kapitolách budou podrobně rozebrány jednotlivé důvody dle této systematiky zákona.

## 4. Výpovědní důvody dle § 2288

### 4.1. Výpověď pro hrubé porušení povinnosti nájemcem

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou či neurčitou v tříměsíční výpovědní době, poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu. Jedná se o relativně nové ustanovení. Ve srovnání s předchozí úpravou se jedná o výpovědní důvod z části složený ze dvou předešlých. O tom bude blíže pojednáno v následující podkapitole.

---

<sup>63</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 336.



#### 4.1.1. Geneze ustanovení

Analogii tohoto výpovědního důvodu lze nalézt již v nařízení č. 83/1918 Sb., a to konkrétně v § 7 odst. 2 č. 1 a 3. Dle tohoto ustanovení mohl pronajímatel vypovědět nájem, pokud byl nájemce v prodlení s placením činže, či „*ztrpčuje-li neustálým nebo hrubým přestupováním platného domácího řádu nebo svým bezohledným, urážlivým nebo jinak nenáležitým chováním spolubydlitelům bydlení v domě, anebo porušuje-li těžce pořádek v domě (...)*“. Totéž platilo i o chování osob, které nájemce přijal do jím najatých místností, pokud opomenul zjednat nápravu. Obdobné znění měla i pozdější úprava v rámci prvorepublikových zákonů o ochraně nájemníků a i v případě úpravy nařízení č. 179/1950 Sb.

Změnu pojetí výpovědního důvodu přinesl zákon č. 40/1964 Sb. V § 184 písmene b, soud mohl zrušit právo užívání bytu, jestliže „*uživatel nebo ti, kdož s ním bydlí, přes výstrahu porušují hrubě zásady socialistického soužití nebo jestliže uživatel hrubě porušuje své povinnosti, zejména tím, že neplatí úhradu za užívání bytu nebo za služby po dobu delší než tři měsíce*“. Hrubé porušení zde bylo rozděleno na porušování „zásad socialistického soužití“ a porušování „uživatelových“ (nájemcových) povinností. Toto pojetí bylo ponecháno i ve znění po novele zákona č. 509/1991 Sb., samozřejmě s tím rozdílem, že pojem „zásady socialistického soužití“ byl nahrazen institutem dobrých mravů (§ 711). Právní úprava se dále do účinnosti nového zákona č. 89/2012 Sb., podstatně nezměnila.

Úprava v zákoně č. 89/2012 Sb., se opět navrácí ke znění před účinností zákona č. 40/1964 Sb., tedy nerozlišuje speciálně úpravu výpovědního důvodu pro hrubé porušení dobrých mravů a hrubé porušení nájemcovy povinnosti (alespoň ne z pohledu textu zákona). Dále pro skutečnost, kdy nájemce dluží pronajímateli nájemné za určité období, stanovuje pronajímateli možnost vypovězení nájemního vztahu dle jiného ustanovení zákona. O tom bude více řečeno na jiném místě.

#### 4.1.2. Výpověď pro hrubé porušení

Zákon již nezná výpovědní důvod pro porušení dobrých mravů nájemcem jako tomu bylo v předešlé úpravě. Křeček k vynětí tohoto důvodu dodává, že tento ostatně nebyl v praxi příliš využíván, a to také proto, že pronajímatel nebyl strážcem dobrých mravů nájemce.<sup>64</sup> To však neznamená, že by nový zákoník institut dobrých mravů neznal.<sup>65</sup> Naopak chování, které

<sup>64</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 113.

<sup>65</sup> Srov. § 2 odst. 3

je v rozporu s dobrými mravy, samozřejmě může naplnit výpovědní důvod hrubého porušení nájemcovi povinnosti.

Zákon v rámci speciálních ustanovení o nájmu bytu v § 2256 odst. 2 stanoví, že nájemce má dodržovat po dobu nájmu obvyklá chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Co bude obvyklým chováním v domě či obvyklý náležitý pořádek nechává zákon otevřeně. To je ponecháno na budoucím posouzení soudní praxe. O výpovědní důvod hrubého porušení se bude jednat tedy v případě, kdy nájemce nerespektuje rozumné pokyny pronajímatele nebo povinnosti dané právním předpisem nebo dané obsahem smlouvy. To však nebude platit v případě, když by nájemce nerespektoval zakázaná ujednání (§ 2239), či ujednání zkracující nájemcova práva (§ 2235), a to i za předpokladu, že by takové ujednání bylo uvedeno ve smlouvě.<sup>66</sup>

Je zřejmé, že povinnost vyplývající z nájmu je nutné vykládat širěji, nikoliv tedy jen ve smyslu povinností stanovených v nájemní smlouvě.<sup>67</sup> Porušení povinnosti musí dosahovat určité intenzity. Pouhé neobvyklé chování či alternativní přístup k životu zřejmě nebudou postačovat k naplnění tohoto výpovědního důvodu. Zřejmě bude záležet na budoucí soudní praxi.

Samotný pojem „hrubého porušení“ v zákoně není definován. Vedle tohoto se v zákoně objevují i termíny prostého porušení, závažného porušení a zvláště závažného porušení. Ze znění zákona pak není zcela jasné, jaký vztah mezi těmito pojmy je. Závažné porušení je výslovně zmíněno v § 2269 odst. 2 (případ neinformování pronajímatele o své nepřítomnosti v bytě déle než dva měsíce) a v § 2272 odst. 1 (neoznámení počtu nových členů v bytě). Z důvodové zprávy k § 2272<sup>68</sup> vyplývá, že se v případě závažného porušení bude jednat o porušení, které dosahuje nižší intenzity, než porušení hrubé či zvláště závažné. Není však vyloučeno, že při opakujícím se závažném porušování může intenzita „přerůst“ v hrubé či zvláště závažné porušení. O jaký vztah z hlediska intenzity půjde (v případě hrubého a zvláště závažného porušení), však důvodová zpráva mlčí. Ze systematického výkladu lze dovodit, s ohledem na fakt, že hrubé porušení nájemce je sankcionováno výpovědí s výpovědní dobou a zvláště závažné porušení je sankcionováno výpovědí bez výpovědní doby, tedy následkem pro nájemce fatálnější, že zvláště závažné porušení bude z hlediska intenzity

---

<sup>66</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 114.

<sup>67</sup> Tamtéž.

<sup>68</sup> § 2272: „(...) Poruší-li tuto povinnost, zakládá to vyvratitelnou právní domněnku závažného porušení povinnosti; při opakovaném porušení půjde o zvláště závažné nebo hrubé porušení povinnosti s důsledky, které z toho plynou. (...)“

zásahem silnějším.<sup>69</sup> V § 2291 odst. 2 je stanoven příklad zvláště závažného porušení. Dle tohoto ustanovení půjde o zvláště závažné porušení, pokud nájemce nezaplatí nájemné a náklady na služby alespoň za dobu tří měsíců. Lze souhlasit s některými autory,<sup>70</sup> že pokud nájemce dluží nájemné za dobu kratší, mohlo by se jednat o zásah z hlediska intenzity slabší, tedy by se mohlo jednat o hrubé porušení povinnosti nájemce. O zvláště závažném porušení povinnosti například z důvodu nezaplacení nájmu dle § 2291 je pojednáno v jiné kapitole.

Jak bylo výše řečeno, závažné porušení je porušením nižší intenzity, než hrubé porušení, a to je nižší, než zvláště závažné porušení. Otázka však zůstává, co je kritériem posouzení, o které porušení se jedná. V případě zvláště závažného porušení může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby. To se do jisté míry podobá odstoupení od smlouvy v § 2001 a násl. Autor souhlasí s názorem Krejčířové, která usuzuje, že nájemce ani pronajímatel ze zákona nemá právo odstoupit od smlouvy, což však nevylučuje možnost, aby si takové odstoupení strany smluvně ujednaly.<sup>71</sup> Vzhledem k tomu, že zákon bližší výklad k výpovědnímu důvodu pro hrubé porušení neobsahuje, lze aplikovat obdobně test podstatného porušení z úpravy odstoupení od smlouvy. Dle § 2002 odst. 1 může strana odstoupit od smlouvy bez zbytečného odkladu, jestliže strana druhá poruší smlouvu podstatným způsobem. Podstatné porušení je zákonem definováno jako takové, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla, nebo musela vědět, že by ji druhá strana neuzavřela, pokud by toto porušení předpokládala. Hrubým porušením tedy musí být takové porušení, které nedosahuje intenzity podstatného porušení smlouvy, protože pro tento případ zákon v obdobných případech dovoluje odstoupit od smlouvy. Tedy v intencích speciálních ustanovení o nájmu bytu zákon dovoluje pronajímateli vypovědět nájem bez výpovědní doby. Jako možné řešení se pak jeví, aby bylo ve smlouvě přímo stanoveno, co je zvláště závažným porušením povinnosti, popřípadě co pro strany představuje hrubé porušení povinnosti. Tyto kategorie je ovšem nutné hodnotit z objektivního hlediska. Totiž pronajímatel musí mít vždy na paměti, že nemůže docházet ke zkracování práva nájemce (§ 2235). Dalším kritériem by mohlo být posouzení z hlediska domovních řádů a zvyklostí, popřípadě smluvní odkaz na tyto řády. Avšak pak i v tomto případě je nutné posoudit možnou nicotnost s ohledem na slabší smluvní stranu takto stanovených pravidel.

---

<sup>69</sup> Obdobně in KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 332.

<sup>70</sup> Tamtéž 333 s.

<sup>71</sup> KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, 2013, č. 11, s. 33. Autorka takto usuzuje s ohledem na to, že občanský zákoník vedle obecné úpravy odstoupení od smlouvy nově stanovuje právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, přičemž speciální úprava má přednost před obecnou.

Konečně Bajura shrnuje, že za hrubé porušení nájemcových povinností lze s ohledem na znění zákona a s přihlédnutím k použitelné judikatuře a doposud vytvořeným zvyklostem považovat:<sup>72</sup>

- dání bytu nebo jeho části do podnájmu třetí osobě v rozporu se zákonem (§ 2276)
- porušení smluvní výhrady souhlasu pronajímatele s přijetím nového člena domácnosti (§ 2272 odst. 2)
- nezaplacení nájemného nebo záloh na služby za dobu kratší než 3 měsíce (srov. § 2291 odst. 2)
- opakované nedodržení pravidel obvyklých pro chování v domě nebo rozumných pokynů pronajímatele (§ 2256)
- opakované neoznámení zvýšení počtu členů domácnosti ani do dvou měsíců poté, co změna nastala (§ 2272 odst. 2)
- provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele (§ 2263)
- opakované odmítnutí umožnit pronajímateli prohlídku bytu (§ 2219)
- zvláště závažné porušení nájemcových povinností v případě, že pronajímatel nechce nájem vypovědět okamžitě podle § 2291

Není potřeba si jednotlivá zákonná ustanovení dopodrobna rozebírat. Jedná se toliko o výčet demonstrativní. Jistě bychom našli i další případy protiprávního jednání naplňující intenzitu hrubého porušení. Při posouzení jiných, než zákonem výslovně uvedených ustanovení se nabízí hledisko, což bylo ostatně i judikováno NS, zda porušení, jehož se nájemce svým chováním dopustil, je svým významem alespoň tak závažné, jako případy, které zákon za hrubé označuje.<sup>73</sup> Ve stejném rozhodnutí se soud vyjádřil i k jiným hlediskům: *„K dalším hlediskům pro posouzení intenzity protiprávního jednání nájemce bude patřit, zda nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu a jaká byla motivace tohoto jednání, ale též zda nájemce dosud plnil své povinnosti, případně jaká doba uplynula od porušení*

<sup>72</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 54 - 55.

<sup>73</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. března 2000, sp. zn. 26 Cdo 85/2004

*povinnosti nájemcem do dne výpovědi*<sup>74</sup> (...).<sup>75</sup> V judikatuře NS lze nalézt i kritérium, zda nájemce svým jednáním porušil i jiné právní předpisy (stavební zákon apod.).<sup>76</sup>

Závěrem lze říci, že výpovědní důvod pro hrubé porušení nájemcovy povinnosti bude zřejmě frekventovaně užíván. To lze vyvodit z rozsahu právní materie, která se vztahuje k tomuto výpovědnímu důvodu, ale také i k judikovaným možným okolnostem. Pro soudní rozhodnutí, zda se jedná o hrubé porušení, bude vždy záležet na posouzení konkrétního případu.<sup>77</sup> De lege ferenda by bylo vhodné stanovit jasnější vymezení vztahu mezi zákonem předkládanými stupni porušení povinností. Lze předpokládat, že budoucí soudní praxe se bude muset v rámci tohoto výpovědního důvodu vypořádat s výkladem některých neurčitých pojmů jako je „náležitý pořádek“, „pravidla obvyklá pro chování v domě“ apod.

## **4.2. Výpověď z důvodu odsouzení pro úmyslný trestný čin**

Podle § 2288 odst. 1 písmene b), může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, pokud je nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

### **4.2.1. Geneze ustanovení**

Jedná se o relativně nový výpovědní důvod, který minulá právní úprava neznala.<sup>78</sup> Autoři zákona se zřejmě dali inspirovat rakouskou právní úpravou, kterou pouze modifikovali v neprospěch nájemce. Avšak i ve srovnání s tímto inspiračním zdrojem lze konstatovat, že

---

<sup>74</sup> K otázce uplynutí doby od porušení povinnosti též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009, srov. I rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000

<sup>75</sup> Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. března 1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98

<sup>76</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 2751/2004, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004

<sup>77</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 333.

<sup>78</sup> Někteří autoři (KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 114.) se vyjadřují v tom smyslu, že dosavadní právní úprava tento důvod neznala. To je ovšem jen poloviční pravda. Úprava občanského zákoníku z roku 1964 skutečně tento důvod neobsahovala, ale z dob minulých lze nalézt případy, kdy se tento výpovědní důvod v právním řádu objevoval. Např.: zákon č. 44/1928 Sb. o ochraně nájemníků v § 1 odst. 2 bod 18).

úprava je poněkud odlišná. Jako příklad lze uvést, že není potřeba, aby byl nájemce pravomocně odsouzen. Postačí skutečnost, že trestný čin spáchal.<sup>79</sup>

Z obsahového hlediska však nelze říci, že skutečnost spáchání trestného činu nájemcem nebyla dříve v rámci nájmu bytu pronajímatelem brána v úvahu. Taková skutečnost byla dříve podřazena pod obecněji stanovené výpovědní důvody jako je hrubé porušení dobrých mravů v domě, popřípadě porušení povinnosti nájemcem.<sup>80</sup>

#### 4.2.2. Výpověď z důvodu odsouzení pro úmyslný trestný čin

Primární podmínkou pro naplnění skutkové podstaty tohoto výpovědního důvodu je spáchání a následné pravomocné odsouzení nájemce za úmyslný trestný čin.<sup>81</sup> Tímto lze z výčtu trestných činů vyřadit všechny, které nájemce spáchá z nedbalosti či z hrubé nedbalosti.<sup>82</sup>

Výpovědní důvod zahrnuje taxativní výčet čtyř okruhů objektů, vůči kterým může trestný čin směřovat. Těmi jsou pronajímatel, člen jeho domácnosti, dále osoba, která bydlí v domě, nebo cizí majetek v domě. Objektem ochrany zde pak bude osoba pronajímatele, členů jeho domácnosti, jejich život, zdraví, svoboda a cizí majetek.<sup>83</sup> Z jazykového výkladu ustanovení vyplývá, že zmiňovaný cizí majetek nemusí patřit některé vyjmenované osobě, nýbrž tento cizí majetek může být ve vlastnictví i třetích osob. Účelem výpovědního důvodu pak bude ochrana klidného soužití v domě či pokojný vztah mezi nájemcem a pronajímatelem.<sup>84</sup> Účelem je také ochrana dobrých mravů a veřejného pořádku.<sup>85</sup>

Celkem nesystémová se zdá být zákonem poskytnutá ochrana členům domácnosti pronajímatele. Jiné osoby pronajímateli blízké takto chráněny nejsou. Nabízí se otázka, proč by měl být člen domácnosti pronajímatele chráněn více než jiné osoby pronajímateli blízké.

---

<sup>79</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. Některé aspekty ochrany nájemce bytu jako slabší strany právního vztahu v kontextu návrhu nového občanského zákoníku. In: *COFOLA 2010: the Conference Proceedings*. Brno: Masaryk University, 2010, s. 459 – 474.

<sup>80</sup> Vychází se z toho, že za chování porušující dobré mravy v domě lze považovat za jistých okolností výstupy, hádky, urážky a dokonce i fyzické napadení jiných obyvatel domu (viz in KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef a kol. *Výpovědní důvody z nájmu bytu, komentář k ustanovením § 711 a § 711a občanského zákoníku*. 5. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2007, s. 50.) Pakliže by za takové jednání byl nájemce odsouzen v rámci trestního řízení, mohlo by to naplnit tento důvod.

<sup>81</sup> Co je trestným činem jakož i úmyslné spáchání trestného činu je definováno v zákoně č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, v § 13 a § 15.

<sup>82</sup> Tamtéž § 16.

<sup>83</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 333.

<sup>84</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*,s. 52.

<sup>85</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 333 – 334.

Domácnost pronajímatele totiž vůbec nemusí být ve stejném domě, ve kterém se nachází pronajímaný byt. Dokonce se nemusí vyskytovat ani v blízkém okolí. Lze také namítnout, že přestože by se byt nacházel ve stejném domě co nájemcův byt, byl by člen domácnosti chráněn v rámci okruhu osob, kteří bydlí v domě. Dle názoru autora se jedná o určitý exces zákonodárce. Ten měl zřejmě na mysli poskytnout ochranu osobám pronajímateli blízkým. Lze však podotknout, že tato ochrana jim může být poskytnuta v rámci výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 1 písmene d) – výpověď z důvodu obdobně závažných. Potom se jeví zmínění členů domácnosti ve výčtu jako nadbytečné.

Za osobu, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, lze považovat i osobu, se kterou nájemce sdílí domácnost (argumentem a maiori ad minus). Nájemce se tedy může dopustit trestného činu i na této osobě. Nelze souhlasit s Křečkem, který vyvozuje ze zákona nedělitelnost společného nájmu, tudíž nemožnost výpovědět nájem z tohoto výpovědního důvodu pouze jednomu z nájemců.<sup>86</sup> Naopak se lze přiklonit k názoru Bajury, jenž uvádí, že takto se pronajímatel může problematického nájemce „zbavit“ a následně pronajmout byt osobě, vůči které se původní nájemce dopouštěl trestné činnosti.<sup>87</sup> Problematictější bude situace v případě společného nájemního práva manželů. Nelze založit nájemní právo pouze jednomu z manželů. Bajura nabízí řešení ve využití zvláštních ustanovení proti domácímu násilí (§ 751 a násl).<sup>88</sup>

Zákon přímo nestanovuje, o které trestné činy se v rámci tohoto výpovědního důvodu jedná. Přirozeně nepůjde o výčet všech trestných činů. V úvahu přicházejí pouze ty trestné činy, které lze spáchat vůči jiné osobě či majetku. Jistě by bylo beze smyslu si rozebírat jednotlivé skutkové podstaty všech trestných činů. Příkladem lze uvést, že bezesporu výčet zahrnuje TČ proti životu a zdraví, proti svobodě, právům na ochranu osobnosti, soukromí a listovního tajemství, TČ proti lidské důstojnosti, rodině a dětem, majetku. Naproti tomu lze jistě vyloučit TČ proti branné povinnosti či TČ vojenské. Vždy bude záležet na konkrétním trestném činu. Nelze vyloučit budoucí dotváření v rámci soudní praxe.

Výrazný dopad soudní praxe lze předpokládat ohledně čtvrté skutkové podstaty, kdy TČ bude směřovat proti majetku, který se nachází v domě, kde je nájemcův byt. Předně je nutné posoudit otázku, co se myslí pojmem „nacházet v domě“. Zda se tím myslí katastrální vyměření domu, popřípadě přilehlých pozemků náležející k domu, či oplocený prostor zajištěný zámkovou překážkou (včetně vnitřního nádvoří), nebo samotný dům ohraničený

---

<sup>86</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 115.

<sup>87</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 36.

<sup>88</sup> Tamtéž.

zdmi. V každém jednotlivém případě lze najít některé sporné příklady. Dle názoru autora je nutné s ohledem na jazykový a teleologický výklad přistupovat k dané otázce restriktivně. Důvodem je ochrana slabší smluvní strany. Ochranu lze přiznat věcem, které se nacházejí v domě (rozumněno ve zdmi ohraničené budově). A contrario pak nelze ochranu v rámci tohoto výpovědního důvodu přiznat věcem, které se v tomto domě nenacházejí, popřípadě se nacházejí v blízkém okolí. To však neznamená, že by tyto věci vně domu nemohly požívat právní ochrany v rámci výpovědních důvodů. V úvahu přichází zejména výpovědní důvod dle § 2288 odst. 1 písmene d).<sup>89</sup> Kritériem posouzení by pak mělo být, zda jednání nájemce má nějakou příčinnou souvislost na vliv a klidné soužití v domě, či zda má vůbec reálnou možnost soužití v domě ovlivnit.

Na závěr lze jen konstatovat, že se v rámci tohoto výpovědního důvodu jedná o určitou snahu vyrovnat postavení mezi nájemcem a pronajímatelem. Jedná se o zcela nový výpovědní důvod. V případě jakéhokoliv rozšiřování taxativního výčtu výpovědních důvodů se de facto posiluje postavení pronajímatele, kterému se rozšiřuje možné pole působnosti. Na druhou stranu se tento výpovědní důvod částečně překrývá s výpovědním důvodem z předešlé právní úpravy – porušení dobrých mravů v domě. Nelze tedy hovořit o zcela novém pojetí. Teprve soudní praxe ukáže využitelnost tohoto důvodu.

### **4.3. Výpověď z důvodu veřejného zájmu**

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat.

#### **4.3.1. Geneze ustanovení**

Jedná se o tradiční výpovědní důvod, který se vyskytoval již v prvorepublikové úpravě, a to v rámci zákonů o ochraně nájemníků.<sup>90</sup> V rámci prvorepublikové úpravy výpovědní důvod neprošel výraznějšími změnami. Lze poukázat na to, že pronajímatel musel v první řadě prokázat úředním povolením stavební úpravy, zároveň byl povinen opatřit

---

<sup>89</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 53.

<sup>90</sup> Prvně se tento důvod objevil v zákoně č. 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků, § 1 bod 4 ve znění: „prokáže-li pronajímatel úřední povolení k užitečnější stavbě a opatří-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za přiměřený. Náhrady za jiné místnosti nežli byty pronajímatel opatřovati nemusí. Nepočne-li pronajímatel se stavbou do tří měsíců po odevzdání bytu a nepokračuje-li v ní nepřetržitě, jest povinen nahraditi nájemníkovi způsobenou škodu, a žádá-li o to nájemník, pronajmouti mu znovu byt; ..



bytovou náhradu. V případě, kdy nezapočal se stavebními pracemi do konce zákoné lhůty, byl povinen byt nájemci znovu pronajmout a nahradit veškerou škodu, která nájemci vznikla. Jednalo se v porovnání s dnešní úpravou o poměrně dost přísný výpovědní důvod.

Změna tohoto důvodu přišla v rámci zákona č. 179/1950 Sb., o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmu nebo k jejich zrušení bez výpovědi. V té době plnil funkci stavebního úřadu národní výbor. Pronajímatel tento důvod musel prokázat pravomocným příkazem nebo souhlasem vydaným národním výborem. Stanovenou podmínkou bylo, že stavební úpravu nebylo možno provést bez vyklizení nájemního předmětu (§ 1 písmeno e)). Povinnost bytové náhrady ani bližší úpravu ohledně škody či možnosti opětovného pronájmu zákon neobsahoval. To samé platilo i pro úpravu v zákoně č. 41/ 1964 Sb., o hospodaření s byty. V té době již veškeré rozhodování činil národní výbor. Veřejný zájem zde byl nahrazen pojmem obecného zájmu. I koncepce byla chápána jinak, kdy důvod obecného zájmu mohl být spatřován například v nadměrnosti stanovené plochy na jedince.<sup>91</sup>

Další změna nastala až v rámci novely zákona č. 509/1991 Sb. Ve znění této novely byl výpovědní důvod z důvodu veřejného zájmu upraven v § 711 odst. 1 písmene e). Znění ustanovení se až do účinnosti NOZ nijak nezměnilo (pouze byl v roce 2006 přesunut mezi důvody, ke kterým je nutné předchozí přivolení soudu). Předchozí úprava stanovila dvě skutkové podstaty tohoto výpovědního důvodu. Dle první skutkové podstaty mohl pronajímatel vypovědět nájemní vztah, jestliže bylo potřebné z důvodu veřejného zájmu naložit s bytem tak, že byt nelze užívat. Druhá skutková podstata zahrnovala provádění oprav, při jejichž provádění nelze byt nebo dům po delší dobu užívat. Tento patřil do skupiny výpovědních důvodů, které nejsou zapříčiněny negativním chováním nájemce, nýbrž se jedná o důvod vzniklý na straně pronajímatele. Předchozí právní úprava v souladu s výše zmíněným upravovala institut bytových náhrad (§ 712), hrazení stěhovacích nákladů (§ 711a odst. 3) popřípadě i hrazení případných škod.

#### **4.3.2. Výpověď z důvodu veřejného zájmu**

S příchodem NOZ prošel tento výpovědní důvod změnou. Druhá skutková podstata byla vypuštěna a byla ponechána pouze skutková podstata první. Tedy do budoucna potřeba

---

<sup>91</sup> Například v zákoně č. 41/1964 Sb., byla nadměrnost definována: „Byt je nadměrný, připadá-li z úhrnu podlahové plochy obytných místností na uživatele bytu a na každého dalšího příslušníka jeho domácnosti více než 18 m<sup>2</sup>; k součtu této výměry podlahové plochy se připočítává ještě 6 m<sup>2</sup>; nebydlí-li však s uživatelem bytu příslušník domácnosti 6 m<sup>2</sup> se nepřipočítává; přesahuje-li obytná plocha bytu, jež tvoří jediná místnost 30 m<sup>2</sup>, jestliže v tomto bytě bydlí jako jeho uživatel jednotlivá osoba bez dalších příslušníků domácnosti.“

naléhavých oprav nebo realizace záměrů pronajímatele výpovědním důvodem být nemůže.<sup>92</sup> Druhý zmíněný případ je nyní řešen, přičemž není nutné ukončení nájemního vztahu, v rámci ustanovení § 2259 a § 2260, popřípadě je nájemci umožněno vypovědět nájem z důvodu podstatné změny okolností (§ 2287). Byl zrušen institut bytových náhrad.<sup>93</sup> Právní ochrana poskytnutá nájemci z dřívější úpravy ve formě hrazení stěhovacích nákladů či hrazení škod vymizela.

Skutková podstata tohoto výpovědního důvodu obsahuje neurčitý právní pojem veřejného zájmu, jehož definice není zákonem stanovena. Je ponecháno na teorii: „*Veřejný zájem, druh zájmu, který je obecně prospěšný (zejména zájem státu či jiné veřejnoprávní korporace), opak čistě soukromého zájmu. Uplatňuje se v tvorbě, interpretaci a v aplikaci práva, zvláště jako jeden z důvodů zákonné limitace základních práv a svobod. Protože se jedná o jeden z právních pojmů s neostrým významem, měl by být v zákonech blíže specifikován či definován.*“<sup>94</sup> Dle názoru autora je naopak neúčelné, možná i nemožné, dostatečně univerzálně definovat takto široce vymezený neurčitý pojem v rámci zákonné úpravy. To je věcí spíše soudní praxe. Ostatně i Bajura konstatuje, že se jedná o pojem, který soudům poskytuje značnou možnost uvážení.<sup>95</sup> Ponechejme stranou tuto otázku, která je spíše věcí teorie práva. S čím lze naprosto souhlasit je vymezení veřejného zájmu jako protiklad k zájmu soukromému (tyto zájmy se však klidně mohou překrývat).

Bajura shrnuje, které jednání lze pod skutkovou podstatu podřadit: „*Situace, kdy je vlastník domu nebo bytu povinen na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci byt, s nímž bude dále z důvodu celospolečenského zájmu (který má přednost před soukromým zájmem pronajímatele) naloženo tak, že jej již nebude možné užívat k bydlení, vyklidit. Takovým veřejným zájmem může být např. ochrana takových hodnot, jako jsou život a zdraví.*“<sup>96</sup>

Z výše uvedeného vyplývá, že nezbytným předpokladem je existence rozhodnutí orgánu veřejné moci.<sup>97</sup> Další podmínkou je tedy i to, že byt nebude vůbec možné užívat. Konečně rozhodnutí musí svou podstatou chránit veřejné zájmy a umožnit pronajímateli

<sup>92</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 115 – 116.

<sup>93</sup> Bytové náhrady byly podstatně dotčeny i novelou zákona č. 132/2011 Sb. Křeček uvádí, že podstatné omezení povinnosti pronajímatele opatřit nájemci po výpovědi náhradní byt bylo již přípravou na připravované znění nového zákoníku. In KŘEČEK, Stanislav. *Právní změny nájemního bydlení od 1. 11. 2011*. Praha: Leges, 2011, s. 51.

<sup>94</sup> GERLOCH, Aleš in HENDRYCH, BĚLINA a kol. *Právníký slovník*, 3. vydání, 2009

<sup>95</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 67. K otázce veřejného zájmu se obdobně vyjádřil i NS v rozsudku ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 26 Cdo 1642/2008

<sup>96</sup> Tamtéž.

<sup>97</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu z dne 26. dubna 2001, sp. zn. 933/2000, taktéž rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. prosince 2001, sp. zn. 26 Cdo 40/2001

vypovědět nájem. Pokud z rozhodnutí orgánu veřejné správy vyplývá neodkladné odstranění budovy, ve které se byt nachází, pronajímatel fakticky nebude mít možnost vypovědět nájemní vztah. Nájem pak neskončí výpovědí, nýbrž zničením předmětu nájmu (bytu). Pouhé úvahy pronajímatele, ohledně potřeby veřejného zájmu, nemohou být důvodem k výpovědi.<sup>98</sup> Za rozhodnutí, které by naplňovalo předpoklady tohoto výpovědního důvodu, by mohlo být považováno rozhodnutí o tom, že dům podlehe demolici, nebo provedení změn ve stavbě domu, popřípadě změna užívání domu, která vyplývá z rozhodnutí orgánu veřejné moci (nejčastěji zřejmě stavebního úřadu), a zároveň důsledek tohoto rozhodnutí bude, že byt nebude nadále sloužit své funkci.<sup>99</sup>

Na straně druhé nelze prokazovat výpovědní důvod z rozhodnutí veřejného orgánu, které ve svém důsledku neznamená zánik možnosti užívat byt (např. vyklizení z důvodu nutné zabezpečovací práce).<sup>100</sup> Existence územního plánu, na jehož základě je dům určen k demolici, sama o sobě uvedený výpovědní důvod nezakládá.<sup>101</sup>

V minulosti byl tento výpovědní důvod často zneužíván (respektive pouze skutková podstata potřeby pronajímatele, která byla v NOZ zrušena). Pronajímatelé často tento důvod využívali jako záminku pro vystěhování nájemce a k tvrzeným stavebním opravám i nedocházelo.<sup>102</sup> Předně je nutné si uvědomit, že tento výpovědní důvod nespočívá v nějakém negativním chování nájemce. Nejedná se tedy o sankci za porušení povinností. Předchozí právní úprava proto obsahovala zvýšenou ochranu, s ohledem na druhou skutkovou podstatu, ve formě institutu náhradního bytu. Nájemce měl v odůvodněných případech nárok na náhradu nákladů. Novelou zákona č. 107/2006 Sb., byl pronajímatel již obecně povinen nahradit stěhovací náklady. Institut bytových náhrad již v NOZ upraven není. S ohledem na to, že výpovědní důvod nespočívá na straně nájemce, měla by být v NOZ stanovena v rámci tohoto důvodu vyšší míra ochrany, než je tomu doposud. V úvahu připadá náhrada stěhovacích nákladů nebo případná náhrada škody jako je tomu dle výpovědních důvodů v § 2288 odst. 2. Nájemce by takto byl alespoň částečně zhojen za výpověď, kterou nezapříčinil. Důvodem je také i to, že na rozdíl od výpovědi z důvodu potřeby pronajímatele dle § 2288 odst. 2, lze případ výpovědi z důvodu veřejného zájmu použít i na nájmy sjednané na dobu určitou. Závazek z nájmu uzavřený na dobu určitou je sjednán „pevněji“ než na dobu

<sup>98</sup> Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 15. 4. 1993, sp. zn. 137/93

<sup>99</sup> KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 334.

<sup>100</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 68.

<sup>101</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. září 1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99, též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. července 2003, sp. zn. 25 Cdo 1281/2001 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1424/2005

<sup>102</sup> KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef a kol: *Výpovědní důvody...*, s. 112.

neurčitou.<sup>103</sup> Měl by pak požívat i větší právní ochrany. Na druhé straně lze namítat, že v případě potřeby veřejného zájmu ani pronajímatel nemusí být odpovědný za situaci, ve které veřejný zájem na vyklizení nastal, a tudíž nelze vzniklé náklady přičítat ani jemu. Tato úvaha však s ohledem na § 2257 odst. 1 nemůže uspět, neboť pronajímatel je objektivně odpovědný, aby byl byt ve stavu způsobilém k užívání. Navíc nelze vyloučit možnost regresní náhrady pronajímatele v rámci obecných ustanovení o náhradě škody vůči třetí osobě. Lze uzavřít, že vyrovnáváním postavení mezi pronajímatelem a nájemcem, zákonodárce reaguje na změny ve společnosti a v potřebách lidí. Není však vhodným řešením, aby se oslabila právní ochrana nájemce v případě důvodu, které nejsou na jeho straně.

Co se týče praxe, jednalo se o výjimečně užívaný výpovědní důvod, čemuž nasvědčuje i velmi chudá judikatura, která se v podstatě omezuje jen na prokázání veřejného zájmu.<sup>104</sup> Vzhledem k tomu, že NOZ tento výpovědní důvod podstatně nezměnil (kromě zmíněné redukce jedné skutkové podstaty), lze předpokládat podobný trend.

#### 4.4. Obdobně závažný důvod vypovězení nájmu

Dle § 2288 odst. 1 písmene d), může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, jestliže tu je jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu. Ve srovnání s minulou úpravou se jedná o nový výpovědní důvod.<sup>105</sup> Nabízí se otázka, jaké povahy je výčet výpovědních důvodů, který obsahuje tento výpovědní důvod. Zda se jedná o výčet demonstrativní či taxativní. V odborných kruzích o tom nepanuje shoda. Autor se přiklání k názoru, že se jedná o výčet taxativní. Ovšem lze nalézt i názory jiné.<sup>106</sup> Pronajímatel totiž z jiných než v zákoně uvedených důvodů vypovědět nájem nemůže. Strany si ani nemohou sjednat žádné další výpovědní důvody. To, že některé důvody (§ 2288 odst. 1 písmene a) a d)) obsahují neurčité pojmy ještě neznámé, že se jedná o demonstrativní výčet.

---

<sup>103</sup> V případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou pronajímatel nemůže vypovědět nájemní vztah z důvodů potřeby pronajímatele či potřeby svého příbuzného. Na druhé straně nájemce nemůže vypovědět nájemní vztah před uplynutím sjednané doby (kromě případu podstatné změny okolností).

<sup>104</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 67.

<sup>105</sup> Úprava bývala většinou demonstrativní. To lze dovodit ze znění zákona, které většinou obsahovalo slova „zvláště“ či „obzvláště“ apod. V nařízení č. 179/1950 Sb. bylo výslovně stanoveno, že lze vypovědět nájem i z jiných než v zákoně uvedených důvodů, které soud posoudí za naléhavé. Taxativní výčet byl stanoven až pro občanský zákoník č. 40/1964 Sb. Tak je i nadále pokračováno v NOZ viz dále.

<sup>106</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 51.

Jelikož se jedná o nový výpovědní důvod, který není blíže vymezen, lze očekávat, že bude soudní praxí časem vytvořen seznam jednání, která pod uvedený důvod budou spadat. Z důvodové zprávy k § 2288 vyplývá, že je tento důvod nutné vykládat restriktivně.

Jak již bylo řečeno v kapitole o výpovědi z důvodu spáchání trestného činu, pod tento výpovědní důvod lze podřadit například spáchání trestného činu, který bude směřovat proti věcem mimo dům, avšak bude mít dopad na soužití v domě. Bajura je toho názoru, že lze pod tento výpovědní důvod možné podřadit i situaci, kdy se nájemce dopustí činu, který vykazuje znaky úmyslného trestného činu proti pronajímateli, členovi jeho domácnosti, nebo osobě, která bydlí v domě, za předpokladu, že je závadné jednání dostatečně prokázáno.<sup>107</sup> Dále konstatuje, že není nutné čekat až na pravomocné rozhodnutí. S tímto názorem se nelze ztotožnit. Zákonodárce definováním skutkové podstaty určitým způsobem nastavuje hranici závadného jednání. V okamžiku podřazení obdobného jednání, jako zákonem výslovně zmíněného, avšak s nenaplněním celé skutkové podstaty (požadavek pravomocného odsouzení), je de facto na tento výpovědní důvod rezignováno. Situace, kdy nájemce není pravomocně odsouzen a kdy je pravomocně odsouzen, jistě nelze brát jako „obdobné“ a už vůbec ne jako obdobně závažné. Navíc by zde byla do jisté míry narušena zásada presumpce nevinny.

Závěrem lze říci, že se bude zřejmě jednat o nejvíce judikaturou dotvářený výpovědní důvod. Jednání musí naplňovat kritérium alespoň obdobné závažnosti. Konečně samotná dikce tohoto ustanovení není důvodem proto, aby byl výčet výpovědních důvodů považován za výčet demonstrativní.

#### **4.5. Výpověď z důvodu potřeby pronajímatele**

Podle § 2289 odst. 2 písmene a) a b), může pronajímatel vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno. Stejně může být nájem vypovězen, pokud potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo vedlejší linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

---

<sup>107</sup> Tamtéž s. 70.

#### 4.5.1. Geneze ustanovení

V rámci právních řádů se v případě tohoto výpovědního důvodu nejedná o žádnou novinku. Tento byl upraven již v prvorepublikové úpravě v rámci souboru zákonů o ochraně nájemníků. Oproti současné úpravě však zákon neupravoval dva výpovědní důvody (skutkové podstaty), nýbrž větší počet těchto skutkových podstat, což záleželo na konkrétním zákonu o ochraně nájemníků.<sup>108</sup> Nejpodrobnější úpravu obsahoval zákon č. 44/1928 Sb., který rozlišoval hned pět skutkových podstat (§ 1 odst. 2 body 10, 11, 12, 13, 14). Pronajímatel mohl vypovědět nájemní vztah v případě, kdy potřeboval nutně byt pro sebe a zároveň by mu vznikla větší škoda, než nájemníkovi, kdyby v nájemním vztahu setrval. Pronajímatel mohl vypovědět nájemní vztah v případě, kdy byt potřeboval k účelům provozním pro svého zaměstnance. Pronajímatel dále mohl vypovědět nájemní vztah z důvodu potřeby pro sebe bez dalšího, jestliže nájemci poskytl bytovou náhradu, kterou soud uznal za vhodnou. Právní úprava pamatovala i na výpověď z důvodu potřeby vlastníka domu, který byt nutně potřeboval pro sebe, přičemž se vystěhoval po 1. 9. 1914 (úprava zřejmě reagovala na důsledky hromadného stěhování obyvatelstva po začátku 1. světové války). Posledním důvodem pronajímatele byla potřeba bytu pro své ženaté nebo vdané dítě. I zde však byla povinnost nájemci poskytnout náhradní bydlení.

V nařízení č. 179/1950 Sb. již zákonodárce zřetelně systematicky odděluje výpovědní důvody pro potřebu pronajímatele (§ 1) a výpověď pro chování nájemcovy (§ 2). V § 1 byl stanoven výčet šesti výpovědních důvodů, přičemž pět z nich se zabývalo výpovědí z důvodu potřeby nájmu jiné osoby. Lze ovšem konstatovat, že se již v právní úpravě projevil vliv politiky socialistického vlastnictví, kdy byly výpovědní důvody zaměřovány na byty zřízené v podnicích národních, komunálních, na byty zřízené v budovách jednotného zemědělského družstva nebo zemědělského výrobního družstva, na byty v budově úřadu či na byty v budovách cizích států. Privilegovanými byli zaměstnanci těchto podniků či členové družstev na místo bývalých nájemců, kteří členy být přestali. De facto se jednalo o jediný výpovědní důvod směřující na rodinné domky a pronajímatelovu potřebu pro své děti.<sup>109</sup> Avšak i zde byla vymíněna podmínka obecného zájmu v rámci plnění hospodářského plánu. Podobná úprava byla i v zákoně č. 41/1964 Sb. Zde mohl místní národní výbor zrušit na návrh

---

<sup>108</sup> Zákon formuluje tento výpovědní důvod pod dvě různá ustanovení (písmena a) a b)), ale de facto se jedná v souhrnu o jeden výpovědní důvod stanovený alternativně dvěma skutkovými podstatami. Tato práce pojímá tento důvod jako jediný.

<sup>109</sup> Dle § 1 písmene f): „*Chce-li se pronajímatel nastěhovat do bytu ve svém rodinném domku nebo potřebuje-li bytu v něm pro své ženaté (vdané) děti a nevyžaduje-li podle uvážení poměrů jak pronajímatelových nebo jeho dětí, tak nájemcových obecný zájem na plnění úkolů jednotného hospodářského plánu, ani hospodářské a rodinné poměry nájemcovy, aby nájemní poměr zůstal zachován.*“

vlastníka rodinného domku právo užívat byt, jestliže vlastník byt potřeboval pro své ženaté (vdané) dítě, a zároveň uživatel bytu bydlel lépe, než vlastník nebo jeho ženaté dítě (§ 40).

V rámci novely zákona č. 501/1991 Sb., došlo k redukci výpovědních důvodů na dva. Nájem bylo možné vypovědět, pokud nájemce potřeboval byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zeti, nebo snachu, své rodiče nebo sourozence. Ve srovnání s minulou úpravou se zvýšil počet osob, pro které bylo možné mít potřebu bydlení. Opět se jednalo o určité rozšíření rozsahu výpovědního důvodu, tudíž o snahu vyrovnat postavení subjektů nájmu. Druhým důvodem byla situace, kdy nájemce přestal vykonávat práci, ke které byl nájem služebního bytu vázán, a zároveň pronajímatel potřeboval byt pro jiného nájemce, který by tuto práci vykonával. Znění těchto dvou ustanovení se prakticky nezměnil až do novely zákona č. 132/2011 Sb., kdy výpověď z důvodu potřeby služebního bytu byla zrušena.

Na závěr lze uvést, že po celou dobu trvání tohoto výpovědního důvodu napříč právním řádem, byla nájemcům poskytnuta ochrana v rámci bytových náhrad, popřípadě v rámci hrazení stěhovacích nákladů. Znění zákona po novele č. 501/1991 Sb. dovolovalo soudu přisoudit stěhovací náklady v odůvodněných případech. Po novele zákona č. 107/2006 Sb. byla tato ochrana poskytnuta již v každém případě.

#### **4.5.2. Výpověď z důvodu potřeby pronajímatele**

Oproti předchozím právním úpravám doznal tento výpovědní důvod větších změn. V první řadě je možné tento důvod použít pouze v případě nájmu sjednaných na dobu neurčitou. Podle dřívějších úprav bylo zapotřebí předchozí přivolení soudu. Jak bylo již řečeno, tento institut již ze zákona vymizel. Jako v předchozích právních úpravách, je i zde stanovena určitá míra ochrany nájemců v rámci § 2289. V rámci tohoto ustanovení je novinkou povinnost pronajímatele nájemci znovu byt pronajmout. To doposud náš právní řád neznal. S ohledem na to, že se jedná o výpovědní důvod na straně pronajímatele bez zavinění nájemce, lze tuto přísnější ochranu uvítat.

Výpovědní důvod obsahuje dvě alternativní skutkové podstaty, a to jednak potřebu samotného pronajímatele a potřebu pronajímatele pro svého příbuzného. Minulá právní úprava tuto potřebu nerozlišovala a výpovědní důvod byl takto stanoven v rámci jednoho ustanovení. Výčet osob se ve druhé skutkové podstatě opět rozšiřuje. Jedná se o taxativní výčet příbuzných pronajímatele nebo jeho manžela. Těmi mohou být příbuzní v přímé linii – rodič, prarodič, dítě či vnuk, a příbuzní ve vedlejší linii ve druhém stupni – sourozenci (§ 772 odst. 1 a 2).

V literatuře se objevil názor, že tento výpovědní důvod lze použít pouze v případě, kdy je to nutné pro řešení bydlení mezi manžely v době rozvodového řízení nebo již po rozvodu.<sup>110</sup> Ovšem lze nalézt i názor jiný, který s výše uvedeným nesouhlasí.<sup>111</sup> Bajura například dovozuje, že výše zmíněné nelze dovodit jazykovým zněním normy. Odkazuje přitom na odlišné znění obou důvodů, kdy první skutková podstata neobsahuje na rozdíl od druhé slovo „potřebovat“. Činí pak závěr, že v případě, kdy v bytě bude bydlet sám pronajímatel, nemusí být splněna podmínka spočívající v existenci rozvodového řízení či skončeného rozvodu.<sup>112</sup> S tímto však nelze souhlasit. V první řadě právě z jazykového výkladu lze nutně dovodit, s ohledem na jasně stanovenou podmínku „(...) a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno“ (§ 2288 odst. 2 písmene a)), že za jiných situací pronajímatel vypovědět nájem nemůže. Ohledně jazykového výkladu slova „potřebovat“ v první skutkové podstatě, se autor této práce domnívá, že zde potřeba pronajímatele být musí. Lze poukázat především na teleologický výklad. Účel ustanovení je poskytnout byt k užívání pronajímateli. Ze slovního spojení „hodlá opustit“ vyznívá jeho bytová potřeba. Kdyby tato bytová potřeba dána nebyla, důvod by ztrácel smysl i účel. V případě, kdyby pronajímatel měl například jiný prázdný byt, kde by mohl svou bytovou potřebu uspokojit, a on by přesto vypověděl nájem nájemci, došlo by de facto k obcházení zákona, které zákonodárce jistě neměl v úmyslu. Došlo by k absurdní situaci, kdy nesouvisející právní skutečnost (rozvod manželství) zcela nelogicky způsobí zánik nájemního vztahu. Již ze samotné podstaty institutu výpovědních důvodů na straně pronajímatele musí být patrná jistá příčinná souvislost mezi úmyslem opuštění rodinné domácnosti a (nezbytnou) potřebou nastěhovat se právě do konkrétního bytu. Ostatně taková výpověď by bez potřeby pronajímatele mohla naplnit předpoklad porušení dobrých mravů.<sup>113</sup> Lze také přihlídnout k historickému výkladu, kdy se výpověď musela vždy opírat o „potřebu pronajímatele nebo jeho dětí“.

Tohoto výpovědního důvodu nemůže využít pronajímatel - právnická osoba, neboť ta nemůže byt využít k uspokojování své bytové potřeby, jak již bylo NS několikrát judikováno.<sup>114</sup> V případě potřeby pro příbuzného pronajímatele není rozhodující, zda

---

<sup>110</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer Česká republika, 2013, 248 s.

<sup>111</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 73.

<sup>112</sup> Tamtéž.

<sup>113</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. listopadu. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2695/2003, taktéž rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. srpna 2005, sp. zn. 26 Cdo 2474/2004, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. dubna 2008, sp. zn. 26 Cdo 1653/2007

<sup>114</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 1997, sp. zn. 2 Cdo 213/97, taktéž rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2818/99



pronajímatel vlastní více volných bytů. Toto kritérium by však mohlo hrát roli v rámci posouzení dobrých mravů.<sup>115</sup>

Závěrem lze podotknout, že v minulosti často docházelo ke zneužití tohoto důvodu. Křeček uvádí, že bylo zcela běžné, když bylo s bytem po vyklizení nájemce naloženo zcela jinak, než bylo ve výpovědi deklarováno.<sup>116</sup> Nová právní úprava přichází alespoň částečně s řešením v podobě ochrany nájemce v § 2289. Pronajímatel je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, pokud pronajímatel byt nevyužije do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Patrně však tato úprava k zamezení zneužívání práva postačovat nebude. Zákon sice stanoví nutnost podání návrhu na rozvod či požadavek rozvedeného manželství, avšak nijak neupravuje možnost kontroly ze strany nájemce. V případě ostatních důvodů jaksi pronajímatel reaguje na nájemcovo negativní jednání, tudíž si nájemce zcela jasně posoudí, zda má smysl se soudně bránit pomocí návrhu na přezkum oprávněnosti výpovědi (§ 2290). V rámci tohoto důvodu je nájemce ponechán v nejistotě ohledně poctivosti pronajímatele. Lze namítnout, že v případě pochybností by nájemce mohl vyzvat pronajímatele, aby tvrzené skutečnosti doložil pravomocným rozhodnutím, popřípadě jinými dokumenty, avšak v případě neochoty pronajímatele nemá nájemce, kromě návrhu na přezkum, jiné možnosti. S ohledem na výši soudních poplatků za vedené řízení, popřípadě jiných soudních výloh, je velmi pravděpodobné, že většina nájemců se do soudního přezkumu kvůli pouhé nejistotě pouštět nebude. Zároveň prokazování neexistence vážných důvodů, pro které pronajímatel nevyužil byt k účelu, který ve výpovědi deklaroval, je zpravidla mimo reálné možnosti nájemce.<sup>117</sup> Nájemci pak zbývá možnost uzavřít nájemní smlouvu na dobu určitou, kde je tento výpovědní důvod vyloučen. To však zřejmě nemusí vyhovat ani jedné ze smluvních stran.

De lege ferenda by stačilo, kdyby byla stanovena pronajímateli povinnost, aby tvrzený důvod speciálně k tomuto výpovědnímu důvodu ve výpovědi prokázal, popřípadě aby na výzvu nájemce byl povinen tuto skutečnost prokázat. Jedná se přece o výpovědní důvod, který nezapříčinil nájemce, proto by neměl být takto informačně znevýhodněn. V případě druhé skutkové podstaty však je situace složitější, neboť nepřipadají v úvahu žádné veřejnoprávní listiny, kterými by pronajímatel mohl tvrzenou potřebu příbuzného prokázat.

---

<sup>115</sup> Z rozsudku nejvyššího soudu ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008: „Míra naléhavosti uspokojit potřebu bydlení dcery žalobkyně právě v bytě užívaném žalovanou je totiž mimo jiné určována i tím, zda, popř. z jakých důvodů nemůže uspokojovat tuto potřebu v jiném bytě ve vlastnictví žalobkyně.“

<sup>116</sup> KŘEČEK, Stanislav. Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ. *Bulletin advokacie*. č. 132. s. 16.

<sup>117</sup> KŘEČEK, Stanislav. Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ. *Bulletin advokacie*. č. 132. s. 16.

Dle ustálené judikatury je pronajímatel pouze povinen ve výpovědi uvést, ve prospěch které konkrétní osoby nájem vypovídá.<sup>118</sup> Snad se s tímto nedostatkem soudní praxe vyrovná.

## 5. Výpovědní důvod dle § 2291

Pokud nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu.

### 5.1. Geneze ustanovení

Na úvod lze konstatovat, že žádná z předchozích právních úprav neobsahovala výpovědní důvod, který by pronajímateli umožňoval vypovědět nájemní vztah bez výpovědní doby. Jedná se tedy o zcela nový výpovědní důvod. I přesto lze najít určitou analogii ve smyslu ustanoveních o odstoupení (zrušení, dřívější skončení) z nájemního vztahu bez výpovědi. Vzhledem k tomu, že zákon systematicky neřadil toto odstoupení mezi výpovědní důvody, o výpovědní důvod se v historických souvislostech nejednalo. Dnešní úprava však z minulé úpravy do jisté míry vychází.

Institut zrušení nájemní smlouvy byl upraven již v zákoně č. 946/1811 Sb.<sup>119</sup> V prvorepublikové úpravě zákonů o ochraně nájemců byl institut zrušení nájmu řešen odkazem právě na ustanovení § 1118 občanského zákoníku.<sup>120</sup> Z právní úpravy vyplývá, že nájem mohl být takto zrušen jen pokud docházelo ke značné škodě na straně pronajímatele. Takto zrušit nájemní smlouvu nebylo možné z důvodu dlužného nájemného, neboť tato skutečnost byla podřazena pod konkrétní výpovědní důvod.

Jistou změnu přinesl zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Ten rozlišoval zrušení nájemní smlouvy, ke které bylo potřeba v případě nájemní smlouvy ujednané na dobu neurčitou vždy výpovědi (§ 400). Vedle toho byl pronajímatel oprávněn kdykoliv odstoupit

---

<sup>118</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. prosince 1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/96

<sup>119</sup> Dle § 1118: „*Pronajímatel (propachtovatel) může se své strany žádati dřívější zrušení smlouvy, když nájemce (pachtýř) věci užívá tak, že vzhází značná újma; když byv upomenut se zaplacením platu tak prodlévá, že do projití období zadržené nájemné (pachtovné) úplně nezapravit; nebo když se musí pronajaté stavení znovu vystavěti. Nájemce není povinen dopustiti, aby na jeho újmu byla provedena užitečnější stavba, je však povinen dopustiti nutné opravy.*“

<sup>120</sup> A to tradičně ve všech úpravách v § 3: „*Po dobu účinnosti tohoto zákona může pronajímatel žádati zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi podle § 1118 všeob. obč. zák jen, zneužívá-li nájemník bytu ke značné škodě pronajímatelově, nebo musí-li se pronajaté stavení z nařízení stavebního úřadu znovu stavěti.*“

od smlouvy, jestliže nájemce přes výstrahu užíval věc tak, že pronajímateli vznikala značná škoda. Totéž platilo i v případě, kdy nájemce i přes upomenutí nezaplatil dlužné nájemné do splatnosti dalšího nájemného. Pokud byla doba splatnosti kratší než tři měsíce, pak platilo, že nájemce musel nezaplatit do tří měsíců (§ 404).

K další změně došlo v souvislosti s přijetím zákona č. 40/1964 Sb. Dle § 184 písmene b) mohl soud na návrh organizace zrušit právo užívat byt, pokud uživatel nebo ti, kdo s ním bydleli, přes výstrahu porušovali zásady socialistického soužití, nebo jestliže uživatel hrubě porušoval své povinnosti, zejména tím, že neplatil úhrady za užívání bytu nebo za služby po dobu delší než tři měsíce.

Novela zákona č. 501/1991 Sb., znamenala návrat k právní úpravě před rokem 1964. Dle § 679 (ve znění poslední novely zákona) mohl pronajímatel odstoupit od smlouvy, pokud nájemce přes písemnou výstrahu užíval byt tak, že pronajímateli vznikala škoda, nebo taková škoda hrozila. Příklad neplacení nájemného byl opět zařazen pod výpovědní důvod hrubé porušení povinnosti. Tedy z důvodu neplacení nájemného od smlouvy odstoupit nešlo.

## 5.2. Porušení povinnosti zvláště závažným způsobem

Srovnání aktuální právní úpravy s předešlou je do jisté míry problematické. Institut odstoupení od smlouvy je upraven v § 2001 - § 2005. Dle § 2004 odst. 1 se odstoupením od smlouvy závazek zrušuje od počátku. Nová právní úprava však připouští odstoupení od smlouvy s účinky ex tunc (§ 2004 odst. 3), a to v případě závazků postupného dílčího plnění. Při aplikaci § 2291 dochází k obdobným účinkům, neboť se nájemní vztah zrušuje bez výpovědní doby. Autor se ztotožňuje s názorem Krejčířové, která uvádí, že ze zákona nájemce ani pronajímatel nemůže odstoupit od smlouvy, což však nevylučuje možnost stanovit si podmínky odstoupení ve smlouvě (samozřejmě s přihlednutím k ochraně slabší strany dle § 2235).<sup>121</sup> Zákonodárce dal zřejmě přednost výpovědi bez výpovědní doby z důvodu předejití možným sporům ohledně náhrady vzájemného plnění.<sup>122</sup>

Druhým problematickým srovnávacím aspektem je odlišná koncepce v rámci posuzování intenzity porušení povinnosti nájemce. NOZ přichází nově s určitou kategorizací, kterou předchozí právní úpravy neznaly.<sup>123</sup> Předně pak jednání, spočívající v nezaplacení nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce,

<sup>121</sup> KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, 2013, č. 11. s. 33.

<sup>122</sup> Tamtéž.

<sup>123</sup> Autor odkazuje na výklad v kapitole 4.1., kde jsou stupně intenzity vysvětleny.

již nespadá pod výpovědní důvod s výpovědní dobou (srov. § 710 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb.), nýbrž naplňuje již kritérium vyšší intenzity dle § 2291.

Dle § 2291 odst. 1 je nezbytnou podmínkou k naplnění důvodu jednání, dosahující intenzity zvláště závažného porušení. Tento výpovědní důvod je podobně jako důvod výpovědi pro hrubé porušení povinností značně otevřený. V druhém odstavci zmiňovaného ustanovení zákon příkladem („zejména“) uvádí, jaká jednání přichází v úvahu. Další podmínkou je předchozí výzva k odstranění závadného chování nebo odstranění protiprávního stavu pod sankcí nicotnosti.

### 5.3. Příklady zvláště závažného porušení

Dle § 2292 odst. 2 nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména pokud nezaplatí nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje byt nebo dům závažným způsobem, způsobuje jinak závažné škody pronajímateli nebo osobám, které žijí v domě, nebo neoprávněně byt užívá jiným způsobem či k jinému účelu, než bylo ujednáno. Jelikož se jedná o demonstrativní výčet, jistě lze vzít v úvahu i jiné případy. Tyto však musí vždy splňovat požadavek intenzity zvláště závažného porušení ze strany nájemce. Kritérium intenzity pak bude jednání, které svými důsledky převyšuje hrubé porušení nájemce a je svou závažností srovnatelné s výše uvedenými příklady.

Úprava výpovědi pro neplacení nájemného prošla v rámci minulých právních předpisů určitým vývojem. Do novely zákona č. 107/2006 Sb., se považovalo za hrubé porušení povinnosti nájemce to, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu „za dobu delší než tři měsíce“. Po novele byl výpovědní důvod formulován jako nezaplacení nájemného „ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného“. To znamenalo, že od 31. března 2006 do 31. prosince 2013 nezáleželo na délce prodleání, ale záleželo na celkové výši dluhu. Z rozhodnutí NS: „*Pro naplnění výpovědního důvodu uvedeného v § 711 odst. 1 písm. d) obč. zák., ve znění účinném do 30. 3. 2006, založeného na tvrzení, že nájemce neplatil nájemné a úhradu na plnění poskytovanou s užíváním bytu, nebyla (na rozdíl od stávající úpravy) rozhodující výše dluhu, nýbrž doba, po kterou nájemce tyto závazky nehradil.*“<sup>124</sup> Ustálená soudní praxe dovodila, že neplacením nájemného je vedle situace, kde z titulu není placena žádná částka, rovněž situace, kdy nájemce neplatí nájemné v

<sup>124</sup>

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. května 2008, sp. zn. 26 Cdo 731/2008

plné výši.<sup>125</sup> Také bylo soudní praxí dovozeno, že výpovědní důvod je naplněn, jestliže nájemce v časovém úseku tří měsíců užíval byt, aniž by za něj platil dohodnuté nájemné. Tato doba může být naplněna i součtem měsíců, které nejdou za sebou.<sup>126</sup>

Dnešní znění zákona se opět navrácí k úpravě před novelou zákona č. 107/2006 Sb., avšak nelze se ztotožňovat s výše citovaným rozhodnutím (respektive s tvrzením, že výše dluhu není rozhodující). Je nutné poukázat na to, že rozhodnutí se vztahovalo na výpovědní důvod s výpovědní dobou. Dnes by musel být tento výklad aplikován v rámci výpovědi bez výpovědní doby, a taková úprava by byla nepřiměřeně tvrdá. Lze souhlasit se Seluckou, Kabelkovou, které dovozují, že musí být vždy naplněna generální klauzule vzniku výpovědi nájmu, tudíž dluh musí mít atributy „kvalifikovaného dluhu“, tj. dluhu majícího atributy „zvlášť závažného porušení nájemce“.<sup>127</sup> Ačkoliv dikce § 2291 obsahuje text „alespoň za dobu tří měsíců“, je nutné ustanovení vykládat tak, že se jedná o částku odpovídající výši plateb na nájemném a na náklady na služby za tři měsíce.<sup>128</sup>

Vyvstává však otázka, jak by mělo být posouzeno jednání, kdy nájemce nezaplatí nájemné za dobu jednoho nebo dvou měsíců. Zda lze takové jednání kvalifikovat jako hrubé dle § 2288 odst. 1 písmene a). Bajura dochází k závěru, že s ohledem na systematický výklad (srovnáním s § 2228 odst. 4 a § 2309 písmene b)), patrně lze dojít k závěru, že za hrubé porušení je možné považovat už to, když nájemce nezaplatí nájemné za jeden měsíc, následně bude v prodlení s touto platbou další měsíc, a následně nájemné neuhradí ani na výzvu pronajímatele v přiměřené dodatečné lhůtě.<sup>129</sup>

Je na místě zabývat se otázkou, zda je nutné, aby dluh trval i v době doručení výpovědi. Nejvyšší soud dovodil, že naplnění výpovědního důvodu nelze podmiňovat tím, že porušení povinnosti nájemce bytu trvá i ke dni doručení výpovědi z nájmu bytu nájemce.<sup>130</sup> Pro úplnost je třeba poukázat i na rozhodnutí NS, podle kterého doba, která uplynula od

---

<sup>125</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 287/2010, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. prosince 2009, sp. zn. 26 Cdo 2573/2008, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. října 2008, sp. zn. 26 Cdo 1909/2007, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. února 2003, sp. zn. 26 Cdo 585/2002

<sup>126</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. prosince 2010, sp. zn. 26 Cdo 287/2010, rozsudek NS ze dne 12. února 2009, sp. zn. 26 Cdo 4559/2007, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. února 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006

<sup>127</sup> SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 472.

<sup>128</sup> Tamtéž.

<sup>129</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 48.

<sup>130</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. srpna 2007, sp. zn. 26 Cdo 2091/2006

porušení povinnosti do dne výpovědi, může být významná pro úvahu, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy.<sup>131</sup>

Ohledně případů poškození domu závažným nebo nenapravitelným způsobem se nabízí otázka, jak intenzivní musí takový zásah být. Lze se domnívat, že v první řadě musí přesáhnout míru intenzity, která by spadala pod hrubé porušení dle § 2288 NOZ. Dle některých autorů,<sup>132</sup> by se mohlo jednat o škodu vyčíslenou na částku ve výši tříměsíčního nájemného. Ovšem takové kritérium by bylo pouze pomocné. Jsou i názory, že postačí jen částka zakládající trestní odpovědnost (5000 Kč).<sup>133</sup>

V případě, kdy nájemce užívá byt neoprávněně či jiným způsobem, než bylo ujednáno, bude záležet na výkladu uzavřené smlouvy. Pokud bude nájemce v bytě bydlet a vedle toho vykonávat své podnikání, pronajímatel uplatnit důvod nemůže. Pokud by však nájemce v rozporu s ujednáním ve smlouvě v bytě pouze podnikal nebo choval zvíře, tuto možnost by pronajímatel měl mít. Lze mít za to, že pojmy "*jiným způsobem, či k jinému účelu, než bylo ujednáno*", bude nutné vykládat restriktivně, a to vzhledem k ustanovení na ochranu nájemců, pokud by ujednání zkracovalo slabší stranu (§ 2235).<sup>134</sup>

Závěrem lze uzavřít, že na utváření tohoto výpovědního důvodu bude mít rozhodující vliv soudní praxe.

---

<sup>131</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. března 1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98

<sup>132</sup> SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 471.

<sup>133</sup> BAJURA: *Výpověď z nájmu bytu a jiné...*, s. 49.

<sup>134</sup> Tamtéž.

## Závěr

Práce si kladla za cíl podrobnou analýzu výpovědních institutů a institutů příbuzných. První část práce se zabývala čistě výkladem institutu výpovědi bez srovnávacího prvku. První kapitola byla věnována obecnému výkladu výpovědi. Byla v ní nastíněna i problematika plurality subjektů, a to jak na straně pronajímatele, tak i na straně nájemce.

V druhé kapitole jsem se již zabýval obecnými a zvláštními požadavky, které právní řád klade na platnost výpovědi. Nový občanský zákoník přichází s novou koncepcí právního jednání.

I přes novou koncepci NOZ, kde jsou tendence hledět na jednání jako na spíše platné než neplatné, vyplývají z judikatury určité mantinely, které musí pronajímatel v případě obecných náležitostí výpovědi respektovat. Lze pouze doporučit co nejvyšší možnou důslednost v konkretizaci nájemního vztahu, který má být vypovězen.

V případě zvláštních požadavků jsem se blíže zabýval institutem výzvy v případě zvlášť závažného porušení povinnosti nájemce a v případě hrubého porušení povinnosti nájemce. De lege ferenda by bylo vhodné objasnit vztah mezi ustanoveními § 2291 odst. 3 a § 2288 odst. 3. Pokud je opravdu nutné, jak se domnívám, vyzvat nájemce v případě některých výpovědních důvodů dle § 2288 odst. 1 ještě před podáním výpovědi, bylo by na místě uvažovat o jiné textaci odst. 3 zmiňovaného ustanovení. Ani současná úprava institutu námitek vůči výpovědi dle § 2286 není bezproblémová. Zákonodárce by měl tento institut postavit na jisto po vzoru § 2314 nebo se vymežit ohledně formy a následků takového právního jednání.

Třetí kapitola byla věnovaná právnímu vývoji institutu výpovědních důvodů. Prvorepubliková úprava obsahovala, na rozdíl od úpravy z let padesátých a následně šedesátých, velmi kvalitní a propracovanou úpravu. To je samozřejmě do jisté míry způsobeno tehdejšími politickými zaměřením.

V rámci výpovědního důvodu pro hrubé porušení lze poukázat na jistou nesrozumitelnost zákona. Zákon nově stanovuje tři různé stupně intenzity, ač není zcela zřejmé, jaký mezi nimi je vztah. De lege ferenda by bylo vhodné tuto nejasnost osvětlit.

Z provedeného srovnání vyplývá, že prvorepubliková úprava byla jistě jedním z inspiračních zdrojů, když většina výpovědních důvodů byla již za prvorepublikového období známá. Lze především poukázat na propracovanou úpravu zákonů o ochraně nájemníků z dvacátých let.

Nový občanský zákoník ponechává na mnoha místech otevřený výklad pro soudní praxi. Jako příklad lze uvést samotné posouzení hrubého a zvláště závažného porušení povinnosti, otevřený výpovědní důvod v rámci obdobně závažného důvodu dle písmene d) apod. Je potom otázkou, zda se z našich soudců nestávají zákonodárci.

V rámci srovnání s předešlou právní úpravou lze konstatovat, že nová zákoná úprava vyrovnává celkem podstatně postavení pronajímatele a nájemce. Jako příklad lze uvést zrušení některých výpovědních důvodů, zrušení bytových náhrad a konečně také předchozí přivolení soudu v rámci výpovědi dle § 711a zákona č. 40/1964 Sb. Jistě je legitimní, pokud je posilována ochrana pronajímatele v případě výpovědních důvodů pro nájemcovo negativní chování či jednání. Domnívám se, že zrušením institutu předchozího přivolení soudu v rámci výpovědního důvodu pro potřebu pronajímatele, či jeho příbuzných, je tomu právě naopak. Jsem přesvědčený, že výpovědní důvod pro potřebu pronajímatele bude i nadále velmi zneužívaným prostředkem pronajímatelů. De lege ferenda by bylo vhodné zlepšit postavení nájemce alespoň v tom ohledu, aby se nedostával do informační nouze. Ustanovení § 2289 má jistě určitý preventivní rozsah, ale já se obávám, že taková ochrana proti zneužívání nepostačí.



## Seznam použitých zdrojů

### Monografie a komentářová literatura

- BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2014, s. 37.
- BAJURA, Jan., SALAČ, Josef. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník, Svazek V. (§ 1721 až 2520). Komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1278.
- DEJLOVÁ, Hana. *Zánik nájmu bytu*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2005, s. 11.
- ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha : Wolters Kluwer Česká republika, 2013, 248 s.
- GERLOCH, Aleš in HENDRYCH, BĚLINA a kol. *Právní slovník*, 3. vydání, 2009
- HULMÁK, Milan. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník II., § 460 - 880. Komentář*. 2. vydání. Praha : Wolters Kluwer, 2009, 2041 s.
- KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 332.
- KORECKÁ, Věra. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011, s. 847.
- KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 86.
- KŘEČEK, Stanislav, HRUBÝ, Josef a kol. *Výpovědní důvody z nájmu bytu, komentář k ustanovením § 711 a § 711a občanského zákoníku*. 5. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2007, s. 50
- KŘEČEK, Stanislav. *Změny v bytovém právu po 1. 1. 2007*. 1. vydání. Praha: Linde 2006, s. 69
- KŘEČEK, Stanislav. *Právní změny nájemního bydlení od 1. 11. 2011*. Praha: Leges 2011, s. 50.
- MELZER, Filip. In MELZER, Filip, TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník § 419-654. Svazek III. Komentář*. 1. vydání. Praha : Leges, 2014, s. 465.
- ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Praha: Nakladatelství V. Linhart, 1935, 1110 s.
- SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. 1. vydání. Praha : Univerzita Karlova v Praze – Právní fakulta, ediční středisko, 2003, s. 94.
- SELUCKÁ, Markéta, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 462.
- SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Civilní kodexy*, 1. díl, Občanské zákoníky. Ostrava: KEY Publishing, 2010. 45 s.

- SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Civilní kodexy*, 2. díl, Procesní předpisy. Ostrava: KEY Publishing, 2010. 45 s.
- ŠILHÁN, Josef. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721 - 2054). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1173.
- ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Právní jednání podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. - Komentář, srovnání se zahraničím a vybraná platná judikatura*, 2. vydání, Praha: Linde Praha a. s., 2013, s. 192.

#### Časopisecká literatura a sborníky:

- KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, 2013, č. 11. s. 33.
- DOBROVOLNÁ, Eva. Některé aspekty ochrany nájemce bytu jako slabší strany právního vztahu v kontextu návrhu nového občanského zákoníku. In: *COFOLA 2010: the Conference Proceedings*. Brno: Masaryk University, 2010, s. 459 – 474.
- KŘEČEK, Stanislav. Aktuální přehled změn v bytovém právu po novele OZ. *Bulletin advokacie*. č. 132. s. 16.
- BALÍK, Stanislav, ŠÍMOVÁ, Kateřina. Poznámka k problematice přivolení k výpovědi z nájmu bytu. *Právní praxe*, 1996, č. 3, 148 s.

**Právní předpisy:** (čerpány z [www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz), SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Civilní kodexy*, 1. díl, Občanské zákoníky. Ostrava: KEY Publishing, 2010. 978 s., SCHELLE, Karel, TAUCHEN, Jaromír. *Civilní kodexy*, 2. díl, Procesní předpisy. Ostrava: KEY Publishing, 2010. 978 s.)

- zákon č. 946/1811 Sb. - obecný zákoník občanský
- zákon č. 113/1895 Sb. - civilní řád soudní
- nařízení č. 83/1918 Sb. - nařízení ministra sociálních péče a ministra spravedlnosti o ochraně nájemců
- nařízení č. 62/1919 Sb. - ministerstva spravedlnosti a ministerstva pro sociální péči
- zákon č. 275/1920 Sb. - o ochraně nájemníků
- zákon č. 130/1922 Sb. - o ochraně nájemníků
- zákon č. 85/1923 Sb. - o ochraně nájemníků
- zákon č. 85/1924 Sb. - o ochraně nájemníků
- zákon č. 48/ 1925 Sb. - o ochraně nájemníků
- zákon č. 44/1928 Sb. - o ochraně nájemníků
- zákon č. 141/1950 Sb. - občanský zákoník
- zákon č. 142/1950Sb. - občanský soudní řád
- nařízení č. 179/1950 Sb. - ministerstva spravedlnosti o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmu

- zákon č. 99/1963 Sb. - občanský soudní řád
- zákon č. 40/1964 Sb – občanský zákoník
- zákon č. 41/1964 Sb. - o hospodaření s byty
- zákon č. 509/1991 Sb. - kterým se mění doplňuje a upravuje obč. zák.
- zákon č. 107/2006 Sb. - o jednostranném zvyšování nájemného z bytu
- zákon č. 40/2009 Sb. – trestní zákoník
- zákon č. 132/2011Sb. - zákon, kterým se mění obč. zák
- zákon č. 89/2012 Sb. - občanský zákkoník
- důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012

**Přehled judikatury:** (čerpána z [www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz), [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. srpna 2007, sp. zn. 28 Cdo 2700/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. února 2000, sp. zn. 26 Cdo 1616/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. srpna 2008, sp. zn. 26 Cdo 3589/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2008, sp. zn. 26 Cdo 3842/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. června 1997, sp. zn 2 Cdon 37/97
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5. října 1994, sp. zn. 9 Co 552/93
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. května 1996, sp. zn. 2 Cdon 127/96
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 78/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 2818/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30 března 2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2010, sp. zn. 26 Cdo 3809/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2012, sp. zn. 30 Cdo 1233/2011
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2006, sp. zn. 26 Cdo 2014/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. září 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. října 2002, sp. zn. 21. Cdo 370/2002
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. května 1996, sp. zn. 2 Cdon 245/96
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. března 2000, sp. zn. 26 Cdo 85/2004
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. dubna 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. března 1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 2751/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 291/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu z dne 26. debna 2001, sp. zn. 933/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. prosince 2001, sp. zn. 26 Cdo 40/2001
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 15. dubna 1993, sp. zn. 137/93

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. září 1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. července 2003, sp. zn. 25 Cdo 1281/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1424/2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. listopadu. 2004, sp. zn. 26 Cdo 2695/2003,
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. srpna 2005, sp. zn. 26 Cdo 2474/2004
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. dubna 2008, sp. zn. 26 Cdo 1653/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 1997, sp. zn. 2 Cdon 213/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008

**Internetové zdroje:**

- [www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz)
- [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

## **Abstrakt**

### v českém jazyce

Tato práce se zaměřuje na srovnání výpovědních důvodů nájmu bytu ze strany pronajímatele. Hlavním cílem této práce je analýza jednotlivých relevantních ustanovení nové právní úpravy a jejich srovnání s úpravou minulou. Dále pak srovnávám jednotlivé výpovědní důvody v rámci jedné právní úpravy a ve svém souhrnu. Cílem této práce je posoudit do jaké míry se s příchodem nového zákoníku změnil vztah pronajímatele a nájemce vzhledem k ochraně slabší strany. Samozřejmostí je stanovení vlastních východisek v případě problematických ustanovení.

### v anglickém jazyce

This thesis is focused on comparison of termination of a residential lease by lessor. The main aim of this thesis is the analysis of individual relevant enactments in new civil code and their compare with previous civil code. Then i compare individual reasons of notice under the terms of their own civil code and after this in its summary. It follows a detailed analysis of individual reason of notice with notice period and without notice period. The aim of this thesis is consider to a which extend change relation between lessor and lease in relation of weaker party. Of course there is determination of own bases in case of problematic enactments.

## **Seznam klíčových slov**

### v českém jazyce

Nový občanský zákoník, nájem bytu, pronajímatel, nájemce, výpověď nájmu, výpovědní doba, výpovědní důvod.

### v anglickém jazyce

New civil code, residential lease, lessor, lessee, notice of termination lease, period of notice, reason of notice.