

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

Analýza výpovědních důvodů z nájmu bytu

Jaroslava Macounová

© 2015 ČZU v Praze

!!!

**Místo této strany vložíte zadání diplomové práce.
(Do jedné vazby originál a do druhé kopii)**

!!!

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci „Analýza výpovědních důvodů z nájmu bytu“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 12.2.2015

Poděkování

Ráda bych na tomto místě poděkovala paní Mgr. Ivaně Hájkové, vedoucí práce, za vedení při tvorbě práce, její cenné odborné rady, čas a trpělivost.

Analýza výpovědních důvodů z nájmu bytu

Analysis of reasons for termination of an apartment lease

Souhrn

Diplomová práce se zabývá problematikou výpovědi z nájmu bytu. V teoretické části je stručně uveden vývoj legislativy, základní pojmy, smluvní strany, jejich práva a povinnosti, vznik a zánik nájemní smlouvy. Pozornost je věnována ochraně nájemníka a neplacení nájemného. Práce je zaměřena na výpověď ze strany pronajímatele, zejména pro neplacení nájemného. V teoretické části je podán komentář k jednotlivým ustanovením výpovědních důvodů. V praktické části jsou výpovědní důvody komparovány s předchozím občanským zákoníkem a Slovenskou republikou, dále je provedena analýza judikatury a dotazníkové šetření zaměřené na bytový fond obcí. Studium teorie a praktická zjištění přinesly informace shrnuté ve zhodnocení práce. Východiskem je řešení problému hmotné nouze nájemce.

Summary

This diploma maps the issue of notice on an apartment lease. The theoretical section briefly shows the development of the legislation, key terms, contracting parties, their rights and obligations and origin and termination of the lease contract. Attention is given to protection of the tenant and failure to pay the rent. The work focuses on notice by the lessor, particularly due to failure to pay the rent. The theoretical section also includes a commentary concerning the individual provisions concerning reasons for notice. The practical section compares reasons for notice with the previous Civil Code and also the Slovak Republic, as well as analysing court practice and executing a questionnaire survey focusing on the municipal apartment fund. The learning theory and practical findings provided information summarised in the evaluation of the work. The output is solution of the problem of tenants being without a means of subsistence.

Klíčová slova: nájem bytu, obecní byt, nájemní smlouva, nájemní bydlení, výpověď z nájmu, výpovědní důvody, dlužné nájemné, zánik nájmu bytu, práva a povinnosti nájemce, práva a povinnosti pronajímatele, vlastnictví bytu, výpovědní lhůty, sociální bydlení.

Keywords: apartment lease, council apartment, lease contract, tenancy housing, notice on lease, reasons for notice, owed rent, termination of apartment lease, the tenant's rights and obligations, the lessor's rights and obligations, ownership of the apartment, periods of notice, social housing.

OBSAH

1. Úvod	11
2. Cíl a metodika práce.....	13
3. Teoretická východiska.....	14
3.1 Přehled historie nájemních vztahů.....	14
3.1.1 Římské právo	14
3.1.2 Všeobecný zákoník občanský č. 946/1811 Sb. z.s. (AGBG).....	14
3.1.3 Změny v občanském právu po vzniku ČSR.....	16
3.1.4 Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.....	17
3.1.5 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.....	18
3.1.6 Výpovědní důvody ve stavu ke konci účinnosti OZ č. 40/1964 Sb.....	21
3.2 Platná legislativa nájemního bydlení	22
3.2.1 Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.....	22
3.2.2 Základní pojmy	23
3.2.3 Vznik nájmu.....	26
3.2.4 Smluvní strany, jejich práva a povinnosti.....	29
3.2.5 Skončení nájmu bytu.....	35
3.2.6 Výpověď ze strany nájemce.....	41
3.3 Výpovědní důvody ze strany pronajímatele dle OZ č. 89/2012 Sb.	43
3.3.1 Nová koncepce výpovědních důvodů	43
3.3.2 Výpovědní důvody na dobu určitou i neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou .	45
3.3.3 Výpovědní důvody na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou	49
3.3.4 Výpovědní důvody při porušení povinností nájemce bez výpovědní doby	50
3.3.5 Výpovědní důvod s dvouměsíční výpovědní dobou	53
3.3.6 Výpovědní důvod z nájmu služebního bytu.....	54
3.3.7 Výpovědní důvod z nájmu bytu zvláštního určení	55
3.3.8 Smluvní výpovědní důvody	55
3.4 Výpovědní důvody z nájmu bytu ve Slovenské republice.....	56
3.4.1 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. a jeho vývoj od rozdělení ČSFR	56
3.4.2 Zákon č. 98/2014 Sb. o krátkodobém nájmu	62

4. Empirická část	67
4.1 Komparace předchozího OZ č. 40/1964 Sb. a nového OZ č. 89/2012 Sb.	67
4.1.1 Komparace ochrany práv nájemce	67
4.1.2 Komparace členění výpovědních důvodů pronajímatele	71
4.1.3 Hrubé porušení povinností nájemce.....	72
4.1.4 Trestný čin nájemce	74
4.1.5 Veřejný zájem	75
4.1.6 Jiný obdobně závažný důvod	76
4.1.7 Pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo své blízké.....	77
4.1.8 Neplacení nájemného	78
4.1.9 Poškozování bytu, domu, aj. obtíže zvlášť závažným způsobem.....	80
4.1.10 Užívání bytu jiným způsobem či k jinému účelu než sjednanému	81
4.1.11 Nové výpovědní důvody	84
4.2 Komparace platné legislativy ČR a SR	84
4.2.1 Porušení povinností nájemce	85
4.2.2 Neplacení nájemného	86
4.2.3 Veřejný zájem společnosti	90
4.2.4 Osobní zájem pronajímatele	90
4.2.5 Užívání bytu k jinému účelu	91
4.3 Výzkumné šetření - postavení obce jako pronajímatele	92
5. Zhodnocení výsledků a doporučení	103
Závěr	107
Seznam použitých zdrojů.....	109
Knižní publikace	109
Články.....	111
Elektronické zdroje	112
Právní předpisy	114
Judikatura.....	116
Seznam příloh	117
Seznam zkratk	117

Příloha č. 1 – Vývoj výpovědních důvodů SR dle OZ č. 40/1964 Sb. a souvisejících ustanovení	119
Příloha č. 2 – Výpovědní důvody pronajímatele – Komparační tabulka vývoje legislativy ČR	122
Příloha č. 3 – Komparační tabulka výpovědních důvodů - legislativa ČR x SR.....	123
Příloha č. 4 – Seznam respondentů dle Vyhlášky Ministerstva vnitra č. 388/2002 Sb. ..	124
Příloha č. 5 – Průvodní dopis k dotazníku.	129
Příloha č. 6 – Dotazník – Zánik nájmu obecního bytu.	130
Příloha č. 7 – Vyhodnocení dotazníku, zpětná vazba respondentům.	135

1. Úvod

Právo na bydlení je základní lidskou potřebou, přičemž kvalita bydlení je ukazatelem životní úrovně a právě proto je zakotveno také v řadě mezinárodních smluv. Základními mezinárodními dokumenty upravujícími právo na bydlení jsou Všeobecná deklarace lidských práv (přijata Valným shromážděním OSN r. 1948 v New Yorku), jakož i Deklarace práv dítěte, Evropská sociální charta, Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech (přijaty v r. 1966) aj.¹ Konkrétně článek č. 11 Paktu,² kterým je ČR vázána, uznává právo každého jedince na přiměřenou životní úroveň, která vedle výživy a šatstva zahrnuje přiměřené, lidsky důstojné bydlení.³

Ústavní pořádek ČR obsahuje právo na bydlení nepřímě v Listině základních práv a svobod v čl. 10, odst. 2: „Každý má právo na ochranu před neoprávněným zasahováním do soukromého a rodinného života“ a čl. 12, odst. 1: „Obydlí je nedotknutelné“ (zák. č. 2/1969 Sb.). Na ochranu obydlí také pamatoval občanský zákoník (dále jen „OZ“) č. 40/1964 Sb. zvláštním ustanovením o nájmu bytu, speciální úprava zůstala zachována i v novém OZ č. 89/2012 Sb., kde obsahuje řadu ustanovení chránících nájemce. Právní normy jsou nástrojem pro ochranu soudní, v této oblasti je významný náleží Ústavního soudu ČR publikovaný pod č. 231/2000 Sb.: „Právo na bydlení je základním lidským právem“.

Nájem bytu je jeden z nejčastějších způsobů, jak si opatřit bydlení a tuto formu většinou používají ti, kteří nejsou schopni si pořídit bydlení z vlastních zdrojů. Z hlediska tržní ekonomiky je byt nebo dům zboží, z hlediska právního jde o předmět závazkového vztahu, který zakládá smluvním stranám určitá práva a povinnosti (dále jen PaP), zejména pak nájemci právo užívat byt, tedy „bydlet“. Pro nájemce má byt daleko širší význam, než je pouhá definice nemovité věci. Je pro něj místem odpočinku, radosti, starostí, výchovy dětí, partnerských vztahů, poskytuje mu pocit bezpečí a zázemí. Všechny tyto charakteristiky tvoří z najatého bytu DOMOV - místo, ke kterému máme všichni silné emocionální vazby, a jeho ztráta může mít vážné následky. Veškeré funkce, které nám obydlí poskytuje, nelze tedy vyčíslit v penězích a zcela jistě pro každou smluvní stranu bude mít předmět nájmu jinou hodnotu.

¹ ZUKLÍNOVÁ, M., SCHÖDELBAUEROVÁ, P., *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu*, s. 102

² Vyhláška ministra zahraničních věcí č. 120/1976 Sb. o Mezinárodním paktu o občanských a politických právech a Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech

³ BODNÁŘ, Jiří et al., *Právo a bydlení*, Sborník dostupný z:

http://petrotahal.cz/file/PUBLIKACE_ISO_B5_FINAL_verze2.pdf

Nájemní bydlení lze posuzovat ve dvou rovinách - sociální a právní. Sociálním hlediskem se zabývá bytová politika ČR, kterou vytváří Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen MMR). Kompetence k realizaci bytové politiky je MMR stanovena zákonem č. 2/1969 Sb. (kompetenční zákon). Tato diplomová práce se však nebude podrobně věnovat bytové a sociální politice, nýbrž bude zaměřena na právní aspekty bydlení. Nájem bytu je právní vztah dvou smluvních stran, nelze se tedy zabývat pouze otázkou, zda jsou chráněna práva nájemce, ale i tím, zda jsou chráněna práva pronajímatele, respektive vlastníka, zda není ve výkonu svých práv nadměru omezován. Konkrétní zaměření práce pak bude zacíleno na výpověď pronajímatele z nájmu bytu, její vývoj, podmínky a následky, které sebou zánik smlouvy přináší pro obě smluvní strany.

2. Cíl a metodika práce

Cílem této práce je studium problematiky výpovědi z nájmu bytu a praktický výzkum v této oblasti. Klíčovou normou je aktuální OZ č. 89/2012 Sb. Diplomová práce navazuje na bakalářskou práci na téma Zánik nájmu bytu zpracovanou podle předchozího OZ č. 40/1964 Sb. s účinností ke dni 31.12.2012. Propojení obou prací je využito v praktické části diplomové práce.

Pro zachování logických souvislostí a uvedení do zkoumané problematiky je na začátek zařazen historický exkurz do nájemních vztahů, dále popsána aktuální legislativa, vyloženy základní pojmy, způsob a podmínky vzniku nájmu bytu, smluvní strany a jejich PaP postupně tak, aby bylo možno lépe uchopit porušení těchto práv a z nich plynoucí následky, zejména pak zánik smluvního vztahu.

Legislativní vývoj zániku nájmu je od roku 1993, tzn. od rozdělení ČSFR na samostatnou Českou republiku a Slovenskou republiku komparován a posouzen v obou zemích. Z jednotlivých způsobů zániku nájmu bytu je práce blíže zaměřena na výpovědní důvody ze strany pronajímatele, které jsou velmi častým důvodem soudních sporů. Práce porovnává jednotlivé výpovědní důvody a jejich vývoj v českém i slovenském právu.

Vzhledem ke krátké účinnosti nového českého OZ č. 89/2012 Sb., nebyla v době výzkumu dostupná nová judikatura a není zcela jisté, zda stávající bude aplikovatelná a v jaké míře. Názor na tuto otázku je uveden v praktické části ke každému výpovědnímu důvodu zvlášť. Dále je vytvořen možný převodový můstek mezi starou a novou právní úpravou a vyhledána relevantní judikatura i názory odborné veřejnosti. Skutečnost však ukáže teprve budoucí soudní praxe. Ke zvláštní části o nájmu bytu nového OZ, zejména k výpovědi pronajímatele, obsahuje práce úvahy *de lege lata*.

Použitými metodami jsou v teoretické části deskripce, ve výzkumné pak analýza, komparace a dotazníkové šetření. V závěru práce pomocí syntézy je vytvořena vlastní představa o zkoumané oblasti, předloženo stanovisko k řešení zjištěných problémů včetně úvah *de lege ferenda* ohledně krátce účinného OZ č. 89/2012 Sb.

Dotazníkové šetření je provedeno v oblasti bytové sféry obcí, v praktickém šetření ověřována hypotéza pravděpodobně nejčastějšího výpovědního důvodu ze strany pronajímatele, tj. výpovědní důvod pro neplacení nájemného a další okolnosti.

Po zhodnocení výsledků výzkumu je poskytnuta zpětná vazba respondentům.

3. Teoretická východiska

3.1 Přehled historie nájemních vztahů

3.1.1 Římské právo

Původ nájmu, stejně tak, jako původ jiných právních vztahů soukromého práva, má kořeny již v klasickém římském právu. Právníci starověkého Říma sice nevytvořili nájemní smlouvu přibližně v podobě, jakou známe dnes, ale měli jasnou představu o ochraně vlastnických práv a zabývali se otázkou jakou žalobou tato práva chránit. Právní věda, která pak vznikla na základě římskoprávních pramenů, již vyvinula a rozpracovala práva věcná (*iura in re*).⁴

Římské právo znalo pouze věcné právo k cizím nemovitostem, respektive pouze k pozemkům, a to dva právní vztahy – tzv. *superficies* a *emphyteusis*, která se v mnohém podobala postavení vlastníka. *Superficies* znamenalo dlouhodobý nájem pozemku s právem stavby. Zajímavá byla ochrana *superficiáře* (nájemce) v podobě výjimky z jinak platící zásady v římském právu, že povrch pozemku ustupuje půdě (*superficies solo cedit*).⁵

Superficiář mohl se stavbou volně nakládat, např. ji zastavit nebo zbořit. Toto právo bylo dědičné⁶ a převoditelné a tím byl vlastník pozemku značně omezen, za to mu vznikl nárok na pravidelný plat – *solarium*, dnes známý pod pojmem nájem.

Emphyteusis byl dlouhodobý pacht (nájem) pozemku s právem hospodaření a užívání plodů. Povinností *emphyteuta* (pachtýře) bylo nést veškeré náklady na udržování a obdělávání pozemku a vlastníkovi platit pachtovné. Toto právo přecházelo rovněž na dědice. Povinností pronajímatele bylo udržovat pozemek ve způsobilém stavu a platit veřejné dávky (daně). Zásady *emphyteutického* práva neztratily význam ani později, kdy římský starověk se stal dávnou minulostí, dokonce některé jeho prvky obsahuje nový OZ č. 89/2012 Sb.⁷

3.1.2 Všeobecný zákoník občanský č. 946/1811 Sb. z.s. (AGBG)

Nájemní bydlení existovalo i za feudalismu, podstatný rozvoj však zaznamenalo počátkem 19. století. Prvním OZ, který platil na našem území, byl rakouský všeobecný

⁴ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEPEJK, M. *Římské právo*, s. 152-153

⁵ Tato zásada se vrátila do nového OZ č. 89/2012 Sb.

⁶ I dědění nájmu je nově zařazeno do OZ č. 89/2012 Sb.

⁷ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEPEJK, M. *Římské právo*, s. 200-202

zákoník občanský AGBG⁸ (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) ze dne 1. 6. 1811 a po vzniku samostatného Československa v roce 1918 byl recipován do jeho právního řádu. Institut nájmu obsahuje druhý oddíl (o osobních právech k věcem), hlavě dvacátépáté, konkrétně ustanovení §§ 1090–1121 O smlouvách pachtovních (nájemních), dědičného pachtu a dědičného úroku. Jednalo se o poměrně podrobnou právní úpravu, protože nájemní smlouva byla v té době často používána.⁹

Smlouvu pachtovní odlišuje v pojmech od smlouvy nájemní jako nájem půdy, který lze užívat pouze pílí a přičiněním (§ 1091), z toho plyne povinnost nájemce půdu obdělávat a hospodářská stavení udržovat. Pronájemce (propachtovatel)¹⁰ měl v povinnostech předmět smlouvy na vlastní náklady odevzdat nájemci k užívání a v těchto právech jej nemohl rušit – za to mu náležela odměna - pachtovné, které bylo možno uhradit i v naturáliích - plodech. Pokud se pronajatá věc stala nezpůsobilou být předmětem nájmu, byl nájemce povinen vadu pronajímateli oznámit, ten měl povinnost vadu odstranit a do té doby byl nájemce zproštěn povinností hradit nájemné. Drobné opravy a údržbu hradil nájemce sám. Některá tato ustanovení byla modifikována do dnešní podoby OZ č. 89/2012 Sb. Zákoník AGBG kromě nájmu uvádí termín „činže“ (§ 1100), který byl později užíván výhradně pro nájem bytu. K zajištění nájemného v prodlení měl pronajímatel zástavní právo k věcem nájemce.¹¹ Na druhou stranu na ochranu nájemce tento kodex již znal institut „vis maior“ (zásah vyšší moci). Pokud nájemce z důvodů války, požáru, povodně, nákazy, apod. nemohl věc užívat, neplatil nájemné.

Způsoby zániku nájemní smlouvy dle AGBG:

- zánikem věci (§ 1112)
- uplynutím doby, na kterou byla sjednána (§ 1113)
- výpovědí - u pachtovní smlouvy na dobu neurčitou (§ 1116)
- zcizením věci, tj. pokud vlastník prodal – zcizil věc jinému, byl povinen nájemci nahradit škodu, ušlý zisk (§ 1120)
- odstoupením od smlouvy - nájemce mohl odstoupit od smlouvy, pokud mu byla věc předána ve stavu nezpůsobilém užívání, nebo se v průběhu smlouvy stala nezpůsobilou užívání (§ 1117)

⁸ Dostupný v systému Alfa CD ve znění předpisů jej měnících a doplňujících ke dni 1. 1. 1925

⁹ ZUKLÍNOVÁ, M. SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu*, s. 101

¹⁰ Pachtovné a propachtovatel jsou opět užívanými pojmy v novém OZ č. 89/2012 Sb.

¹¹ Zástavní právo se vztahovalo na zařízení, hospodářské nářadí, dobytek, plody i svršky nájemce i členů jeho rodiny - § 1101

Po skončení smlouvy byl nájemce povinen věc vrátit dle soupisu pronajímateli.

Pokud mohu porovnat institut nájmu podle AGBG a dnešního OZ č. 89/2012 Sb., přestože tyto normy dělí časový úsek dvou století, v současné právní úpravě nacházím mnohá převzatá ustanovení a Všeobecný zákoník občanský z roku 1811 hodnotím, na tehdejší dobu, jako velmi kvalitní právní kodex. Karel Schelle a Jaromír Tauchen hodnotí Všeobecný zákoník občanský jako nejvýznamnější právní kodex vydaný na našem území, který vedle francouzského a německého patřil ke třem stěžejním evropským civilním zákoníkům a který v novelizované podobě platí v Rakousku dodnes.¹²

3.1.3 Změny v občanském právu po vzniku ČSR

Po vzniku ČSR započal proces ochrany nájemce jako slabší smluvní strany Nařízením ministra sociální péče a ministra spravedlnosti o ochraně nájemníků č. 83/1918 Sb. jednak zákazem neoprávněného zvyšování nájemného v ustanovení § 2, a dále pak taxativně vymezenými sedmi výpovědními důvody ze strany pronajímatele, uvedenými v ustanovení § 7.

Nařízení č. 62/1919 Sb. následně upravovalo povinnost soudní výpovědi z nájmu. Ochrana nájemníků pokračovala dalšími zákony č. 275/1920 Sb., č. 130/1922 Sb., č. 85/1923 Sb., č. 85/1924 Sb., č. 48/1925 Sb. a v roce 1928 zákon o ochraně nájemníků č. 44/1928 Sb. již obsahoval 19 výpovědních důvodů se svolením okresního soudu, uvedených v ustanovení § 1 a platil až do 31.12.1950 ve znění novel týkajících se bytové péče č. 205/1931 Sb., č. 210/1931 Sb., č. 164/1932 Sb., č. 244/1933 Sb. a č. 32/1934 Sb.; zrušen byl zákonem č. 142/1950 Sb. o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád).^{13, 14}

Co se týká vývoje zcela nového OZ po vzniku ČSR, přípravné práce na něm byly zahájeny na ministerstvu spravedlnosti již v r. 1919 a za tím účelem byla zřízena komise z teoretiků i praktiků. Právníci nebyli jednotni, zda pracovat na novém kodexu, nebo zda má projít revizí recipovaný rakouský zákoník. Diskuse nebraly konce a práce na zákoníku byly pomalé. Teprve koncem r. 1930 byl připraven nový zákoník s důvodovou zprávou. Z důvodů kritiky bylo jeho vydání zdrženo, až došlo k vyhocení politické situace

¹² SCHELLE, K. TAUCHEN, J. *Občanské zákoníky. Kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*, s. 16

¹³ ZUKLÍNOVÁ, M. SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu*, s. 102

¹⁴ Doplněno a ověřeno dle právního systému CODEXIS

a v r. 1938 znemožnil nakonec vydání tohoto kodexu mnichovský diktát.¹⁵ Tento nevydaný zákoník byl vedle dalších významných zdrojů podkladem pro tvorbu aktuálního OZ č. 89/2012 Sb.

3.1.4 Občanský zákoník č. 141/1950 Sb.

Poválečná republika navázala na předválečný právní stav (tzn. před mnichovským diktátem) a dále platil novelizovaný rakouský OZ. Právní řád v té době zaznamenával výrazné změny, byly to zejména dekrety o národní správě (č. 5/1945 Sb.), o konfiskaci půdy (č. 12/1945 Sb.), o konfiskaci nepřátelského majetku (č. 108/1945 Sb.) aj., které ve jménu budovatelského programu podpořené i událostmi po únorovém převratu v r. 1948 na dlouhou dobu pohřbily vývoj občanských demokratických práv v naší zemi. Tyto události byly hlavními důvody pro vytvoření nového OZ, který by pomohl upevnit a rozvíjet výsledky polického vítězství KSČ - jak pravil v červnu 1948 na zasedání ÚV KSČ K. Gottwald: *“...je třeba zlikvidovat nemožný stav, kdy u nás platí zákony z doby Marie Terezie”*.¹⁶

Nový OZ, tzv. “střední kodex” na sebe nedal dlouho čekat a byl vydán 25.10.1950 s účinností od 1.1.1951. Již nerozlišoval smlouvu nájemní a pachtovní a ve své dvacáté hlavě uváděl pouze smlouvu nájemní. PaP smluvních stran se však příliš nelišila od AGBG. Drobné změny se týkaly např. splatnosti nájemného měsíčně dopředu a u pozemků pololetně pozadu.¹⁷ Nájemce mohl věc přenechat dále do podnájmu, pokud smlouva nestanovila jinak (§ 392). Zákoník přiznával nájemci, který řádně plnil své povinnosti, právo na přednostní uzavření nové nájemní smlouvy. Vliv totalitního režimu se promítl do ustanovení, kterými kodex upřednostňoval práva státu nebo socialistické právnické osoby (§ 399, odst. 2) při uzavření nové nájemní smlouvy.

Co se týká skončení nájmu bytu, nájemní smlouva zanikla z těchto důvodů:

- uplynutím doby, na kterou byla sjednána (pokud však nájemce užíval věc i po uplynutí této doby, smlouva byla obnovena - § 398, odst. 2)
- výpovědí (§ 400 – 402)
- odstoupením od smlouvy, byla-li věc nezpůsobilá smluvenému užívání (§ 403)

¹⁵ SCHELLE, K. TAUCHEN, J., *Občanské zákoníky. Kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*, s. 19-20

¹⁶ SCHELLE, K., SHELOVÁ, I. *Vývoj kodifikace občanského práva*, s. 20

¹⁷ Stejně jako u AGBG bylo možné splatnost ujednat jinak, v případě nezaviněné škody byl také nájemce této povinnosti zproštěn.

- odstoupením od smlouvy, byla-li věc trvale poškozována nájemcem (§ 404)
- zkázou najaté věci (§ 405)

Vedle úpravy nájemních vztahů v OZ došlo také v r. 1950 k nové úpravě hospodaření s byty a to zákony č. 110/1950 Sb. o organizaci bytového majetku a fondu bytového hospodářství a č. 111/1950 Sb. o hospodaření s některými místnostmi. V roce 1956 pak vyšel zákon č. 67/1956 Sb. o hospodaření s byty, který pozbyl účinnosti 31.3.1964 (nahrazen zákonem č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty).¹⁸

3.1.5 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.

OZ č. 40/1964 Sb. byl používán téměř celých padesát let a za tu dobu prošel řadou významných změn a modifikací, které si vyžádaly jednak politické události a jednak vývoj občanské společnosti jako takové. V období socialistické éry Československa v něm byly výrazně potlačeny demokratické principy, musely ustoupit totalitnímu režimu. Specifické otázky bytové problematiky upravoval zákon č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty¹⁹ a zákon č. 52/1966 Sb. o osobním vlastnictví k bytům.²⁰ Pojem “nájem” byl zákoníkem zcela ignorován a zastoupil jej nový institut tzv. “osobní užívání”. Byty do osobního užívání byly přenechávány občanům prostřednictvím státních, družstevních nebo jiných socialistických organizací. Svobodnou vůli při podpisu nájemní smlouvy nahradilo správní rozhodnutí orgánu o přidělení bytu do užívání. Uživateli převzetím bytu vzniklo právo byt užívat, povinnost hradit poplatek za užívání bytu (měsíčně pozadu), provádět drobné opravy aj. Právo užívat byt zaniklo dohodou mezi organizací a uživatelem nebo písemným oznámením uživatele. Zrušit právo užívání mohl pouze v taxativně vyjmenovaných případech soud nebo národní výbor. Komunistický režim si novým institutem osobního užívání zajistil zachování nemovitostí v socialistickém vlastnictví a ponechal si tak veškerá rozhodovací práva o těchto nemovitostech.²¹

Zásadní změnu po pádu totalitního režimu a nástupu demokracie po listopadovém převratu přinesla tzv. **Velká novela** provedená zákonem č. **509/1991** Sb., která byla

¹⁸ SCHELLE, K., TAUCHEN, J. *Občanské zákoníky. Kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*, s. 23

¹⁹ Zákon č. 41/1964 Sb. pozbyl účinnosti 31.12.1991

²⁰ SCHELLE, K., SHELOVÁ, I. *Vývoj kodifikace občanského práva*, s. 26.

²¹ KOČÍ, R., *Nástin vývoje právní úpravy nájmu*. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/93304/clanek/obcan7.html>

důležitou vývojovou etapou v ochraně nájemníků a zabezpečení bydlení.²² Zvláštní ustanovení o nájmu bytu (§ 685 a násl.) převzala z předchozí úpravy o osobním užívání bytu, upravila PaP vyplývající z nájmu bytu i příslušnou terminologii. Důležité bylo, že tato novela odstranila dosavadní administrativní zasahování do práv nájemních vztahů a připravila legislativní půdu pro přirozený vývoj trhu s byty. Co se týká ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele, tak výpověď mohla být dána nájemci pouze z taxativně vyjmenovaných důvodů a oproti předchozí zákonné úpravě nemohl již zrušit nájem bytu orgán státní správy.²³

Také **novela** z roku 2006 uskutečněná zákonem č. **107/2006** Sb. byla pro vývoj nájmu bytu zásadní. Přinesla dvě podstatné změny, a to jednostranné zvyšování nájemného²⁴ a dále možnost pronajímatele dát výpověď nájemci bez přivolení soudu. Znamenala významný posun v PaP smluvních stran u nájmu bytu, který byl do té doby nad míru chráněn. V komparaci s cizími právními úpravami bylo nutné si uvědomit přehnanou péči o nájemce ze strany státu, která přetrvávala ještě z doby socialismu, na úkor vlastníků nemovitostí a tento nerovný stav řešit výše zmíněnou novelou.²⁵ Pro účely této práce je klíčová změna ustanovení § 711 a násl., kdy podle právního stavu před zmíněnou novelou mohl pronajímatel dát výpověď nájemci z nájmu bytu pouze s přivolením soudu. Tato novela značně posílila postavení pronajímatele a poskytla mu tolik veřejností žádanou ochranu v jeho vlastnických právech tím, že připustila možnost podání výpovědi bez přivolení soudu, avšak pouze v taxativně vyjmenovaných případech.²⁶ Důvody k výpovědi bez přivolení soudu byly zařazeny pod nový § 711a [viz příloha č. 2]. Výhradně spočívaly v osobě nájemce, v jeho hrubém porušování povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a hrubém porušování dobrých mravů v domě. K ochraně nájemce svědčilo právo obrátit se žalobou na soud o určení neplatnosti výpovědi a povinnost pronajímatele jej na toto právo

²² Důvodová zpráva k občanskému zákoníku č. 89/2012 Sb.: „Žádná z dílčích novel občanského zákoníku provedených po roce 1991 do současné doby nepřekonala významem ani rozsahem novelu č. 509/1991 Sb. Tato novela byla ve své době chápána jako provizorium nastolující jen dočasné řešení, které mělo zajistit prostor pro rekonstrukci“.

²³ HRUBÝ, J., *Výpovědní důvody z nájmu bytu. Komentář k ustanovením § 711 občanského zákoníku.2.*, s. 48

²⁴ Jak vyplývá z názvu novely: „o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů“.

²⁵ KAPOUN, J., *Nová právní úprava nájmu bytu v občanském zákoníku*, Dostupné z: www.epravo.cz/.../nova-pravni-uprava-najmu-bytu-v-obcanskem-zakoniku-40159.html?..

²⁶ MACOUNOVÁ, J., *Zánik nájmu bytu*, s. 11-12

v písemné výpovědi upozornit.²⁷ Hrubým porušením povinností nájemce je neplacení nájemného. Novela upravila definici dluhu naplňující výpovědní důvod tak, že dluh musel být ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu. Předchozí právní úprava vyžadovala dluh vyšší než tříměsíční.²⁸

Poslední novela OZ č. 40/1964 Sb. týkající se nájmu bytu byla tzv. **Bytová novela** provedená zákonem č. 132/2011 Sb. Cílem této novely bylo posílit jednu ze základních zásad v občansko-právním vztahu - zásadu autonomie vůle stran při zachování nezbytné ochrany nájemce. Liberalizační uvolnění prostoru pro pronajímatele při nakládání s nájemními byty bylo nezbytným krokem k odstranění jedné z řady výhrad ÚS ČR i Evropského soudu pro lidská práva, kdy právě dlouhodobá omezení ze strany státu v nájmu bytu a při stanovení výše nájemného byla kritizována v řadě judikátů těchto soudů.²⁹ Novelou, stejně jako v předchozí, došlo k zúžení práv nájemců a posílení práv pronajímatelů v oblasti přechodu nájmu bytu. Pokud dřívější úprava OZ zajišťovala prostřednictvím institutu § 710 přechod nájmu bytu v případě úmrtí nájemce na taxativně vyjmenované osoby (tento výčet byl předchozí novelou upraven) takřka neomezené užívání bytu připomínající dědění, tato novela omezila přechod nájmu pouze na dobu dvou let. Sociální modifikace novely umožnila výjimku v podobě zvýšené ochrany pro seniory starší 70-ti let věku (přechod časově neomezený) a nezletilce (přechod až do dosažení 20-ti let věku).³⁰ Tato omezení, vzhledem k již zavedenému tržnímu nájmemu po ukončení procesu deregulace, nemusela znamenat pro osoby žijící v daném bytě problém.³¹

Další změnou, která již byla přípravou na zrušení bytových náhrad v novém OZ č. 89/2012 Sb., bylo jejich omezení. Novela č. 132/2011 Sb. zrušila moderační právo soudu rozhodnout o vyšší bytové náhradě, stanovila maximální dobu šest měsíců pro poskytnutí přístřeší a vypustila ustanovení o bytové náhradě v případě skončení nájmu služebního bytu.³² Vyjma změny výpovědního důvodu týkajícího se bytu vzlátního určení

²⁷ *Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*, Dostupné z:

<https://www.mmr.cz/getmedia/9e20bf44-7011-4f7c-ac82-e8f2854073d8/Komentar107web.pdf>

²⁸ KŘEČEK, S., *Změny v bytovém právu po 1.1.2007*, s. 83

²⁹ „Bytová“ novela občanského zákoníku, *Právní rozhledy*, roč. 2011, č. 7, příloha II in MACOUNOVÁ, J., *Zánik nájmu bytu*, s. 11-12

³⁰ SELUCKÁ, M., *Nájem bytu po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb. Právní rozhledy*, roč. 2011, č. 22, s. 816-832

³¹ HÁCHOVÁ, K., *Přechod nájmu bytu – novela občanského zákoníku. Poradce Veřejné Správy*, roč. 2012, č.4-5, s. 86

³² ZUKLÍNOVÁ, M. SCHÖDELBAUEROVÁ, P. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu*, s. 287

a služebních bytů, nepřinesla novela č. 132/2011 Sb. žádné významné změny v oblasti výpovědních důvodů z nájmu bytu, tj. v ustanoveních §§ 711 a 711a.

3.1.6 Výpovědní důvody ve stavu ke konci účinnosti OZ č. 40/1964 Sb.

Pro účely posouzení vývoje výpovědních důvodů a jejich komparace ve výzkumné části diplomové práce jsou v této kapitole uvedeny výpovědní důvody v právním stavu ke konci účinnosti OZ č. 40/1964 Sb. Výpovědní důvody zde byly rozděleny na ty, ke kterým pronajímatel nepotřeboval přivolení soudu a spočívaly výhradně v osobě nájemce a důvody s přivolením soudu, protože spočívaly většinou v osobě pronajímatele. Obě skupiny výpovědních důvodů obsahovaly taxativní výčet a platily pro ně stejné zákonné náležitosti, zejména uvedení důvodu výpovědi a lhůty, kdy má nájem bytu skončit a to nejméně 3 měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Nezbytnou náležitostí bylo také poučení o možnostech podání žaloby na neplatnost výpovědi a povinnosti vyklidit byt do patnácti dnů ode dne zajištění přístřeší vč. jeho bližší specifikace. Jestliže některá z uvedených obligatorních náležitostí chyběla, výpověď byla absolutně neplatná. Výpověď musela být nájemci doručena a podle ustálené judikatury stačilo, pokud se dostala do sféry dispozice nájemce, např. oznámení o uložení poštovní zásilky vhozením do schránky.³³

§ 711, odst. 2 - výpověď pronajímatele bez přivolení soudu:

- **písm. a)** nájemce, popř. osoby, které s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě
- **písm. b)** nájemce hrubě porušuje své povinnosti, zejména neplacením nájemného a dalších plnění poskytovaných v souvislosti s nájmem
- **písm. c)** má-li nájemce dva nebo více bytů a nelze po něm spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt
- **písm. d)** neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů, nebo jej užívá jen občas
- **písm. e)** jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba, nebo osoba starší 70 let.

³³ Blíže rozsudek NS ČR ze dne 19. 11. 2008, sp. zn. 26 Cdo 238/2008 in KORECKÁ, V., *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, s. 313-314

§ 711a, odst. 1 – výpověď pronajímatele s přivolením soudu:

- **písm. a)** pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, rodiče nebo sourozence
- **písm. b)** z důvodu veřejného zájmu je potřeba s bytem nebo domem naložit tak, že jej nelze užívat nebo byt nebo dům vyžaduje opravy, při nichž nelze byt nebo dům po delší dobu užívat
- **písm. c)** jde-li o byt, který stavebně souvisí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat.³⁴

3.2 Platná legislativa nájemního bydlení

3.2.1 Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

Základním pilířem právní úpravy nájmu bytu je občanský zákoník. V současné době je krátce účinný (od 1.1.2014) zcela nový OZ č. 89/2012 Sb., ze dne 3.2.2012., platný zveřejněním ve Sbírce zákonů č. 33/2012 dne 22.3.2012. Tento nový kodex nahradil OZ č. 40/1964 Sb. starý téměř 50 let, dále pak zák. č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník, zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a mnoho dalších.

Jednou z nesporných výhod nového OZ je odstranění dvoukolejnosti občanského a obchodního zákoníku, zdůraznění autonomie vůle smluvních stran a ochrana slabší strany formou zakázaných ujednání proti překvapivým či nekalým praktikám. V oblasti legislativy nájmu bytu je třeba také zmínit nový zák. č. 67/2013 Sb. o službách také účinný od 1.1.2014. Cílem tohoto předpisu je zastřešit úpravu služeb spojených s užíváním bytu, která byla dosud roztržštěná v řadě právních předpisů, a stanovit obecná pravidla pro rozúčtování služeb.

Hlavní zásady nového OZ jsou uvedeny v hlavě I. a patří mezi ně uplatňování soukromého práva nezávisle na právu veřejném, zákaz ujednání porušujících dobré mravy a zákaz jiného výkladu práva, než jaký plyne z vlastního smyslu slov. Obecně je třeba zdůraznit, že tento OZ preferuje smluvní vůli stran, což je patrné i z menšího množství kogentních ustanovení oproti předchozímu OZ č. 40/1964 Sb.

Nový OZ přinesl řadu změn v oblasti nájmu obecně i ve zvláštní úpravě o nájmu bytu. Úpravu nájmu obsahuje nový OZ v části čtvrté – Relativní majetková práva. Obecné

³⁴ Občanský zákoník a související předpisy podle stavu k 23.1.2012, ÚZ č. 881., s 62-63

ustanovení o nájmu – lex generalis je obsaženo v §§ 2201–2234. Před ním má aplikační přednost Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu – lex specialis, obsažené v §§ 2235-2301. Jde o rozsáhlou právní úpravu, ve které se některá ustanovení mění ve prospěch nájemce, jiná zase ve prospěch pronajímatele; až na drobné výjimky se jedná o dispozitivní ustanovení respektující smluvní vůli stran.

Co se týká přechodných ustanovení OZ, je třeba zmínit, že nájem je výjimkou z obecné zásady právní jistoty a od 1.1.2014 se bude nájem řídit ustanoveními tohoto nového kodexu i v případě, kdy byla smlouva uzavřena do 31.12.2013.³⁵ Jde o retroaktivní ustanovení, ze kterého existují dvě výjimky – pacht a nájem movitých věcí. Na nájem bytu se tedy tato zpětná účinnost sice vztahuje, avšak i nadále se bude posuzovat podle dosavadní úpravy vznik nájmu, jakož i PaP vzniklá před nabytím účinnosti OZ č. 89/2014 Sb. a to z důvodů ochrany práv nabytých v dobré víře v době platnosti předešlé právní úpravy.³⁶ Důležité je také zmínit, že některé nájemní smlouvy uzavírané koncem roku 2013 již s touto skutečností počítaly a smluvní strany si přímo ve smlouvě ujednaly aplikaci OZ č. 89/2012 Sb. pro všechny případy, což se jeví jako velice praktické z hlediska aplikace práva u případných soudních sporů.³⁷

3.2.2 Základní pojmy

Aktuální definici obecného pojmu **BYT** OZ přináší v ustanovení § 2236, odst. 1: *Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*³⁸

Z výkladu pojmu jasně vyplývá, že pokud pronajímatel přenechává nájemci byt nebo dům k uspokojení jeho bytových potřeb, tehdy se jedná o bydlení. Jestliže by však byl byt či dům pronajat k jiným účelům než bydlení, nebo právnické osobě, která nedisponuje bytovou potřebou, byla by použita obecná úprava o nájmu. Co je bytem a domem je tedy posuzováno zejména na základě faktu a kolaudační rozhodnutí není prioritní.³⁹

³⁵ HUTAŘOVÁ, I., *Nový občanský zákoník a nájemní vztahy*, Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/novy-obcansky-zakonik-a-najemni-vztahy-93168.html>

³⁶ BARTUŇKOVÁ, E., *Nájem bytu dle nového občanského zákoníku*, Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/najem-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-90488.html>

³⁷ ŠVEHLÍK, M., *Nájemní smlouva podle NOZ*, Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/najemni-smlouva-podle-noz-93409.html>

³⁸ Předchozí občanský zákoník č. 40/1964 Sb. definici pojmu byt neuváděl

³⁹ DREXLEROVÁ, J., *Výpověď z nájmu bytu dle nového občanského zákoníku. Poradce Veřejné Správy*. roč. 2014, č. 2-3, s 72

Dle dosavadní judikatury byl rozhodující pro posouzení souboru místností jako bytu právní stav založený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu o povolení užívání stavby (případně o změně účelu jejího užívání), nikoli faktický stav jejich užívání.⁴⁰ Bylo-li takto o posouzení otázky co je bytem stavebním úřadem rozhodnuto, soud z tohoto rozhodnutí vycházel (§ 135, odst. 2 zák. č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád). Z výše uvedeného výkladu pojmu dle nového OZ vyplývá, že faktický stav věci bude mít přednost a zmíněná judikatura již nebude aplikovatelná.

Obecnou definici bytu uvádí i vyhláška MMR č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, § 3, písm. g): „*Bytem se rozumí soubor místností popřípadě jedna obytná místnost, který svým technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*“.

Bližší určení pojmu byt pak může být družstevní byt, služební byt, byt v osobním vlastnictví, avšak pro účely této práce je spíše třeba vyložit specifika pojmu obecní byt a byt zvláštního určení. **Obecní byt**, není oficiální pojem, jde pouze o označení bytu, kde vlastníkem je obec. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích v ustanovení § 35 ukládá obci v samostatné působnosti v jejím územním obvodu pečovat o uspokojování potřeb svých občanů, zejména pak potřeb bydlení. V souladu s tím má obec dle ústavního zákona č. 1/1993 Sb. Ústava ČR zaručené právo na samosprávu a v jeho rámci dle ustanovení čl. 101 ústavy právo vlastnit majetek a v souladu s vlastním rozpočtem s ním hospodařit. Z těchto důvodů a pro tyto účely v rámci své finanční autonomie disponují obce bytovým fondem, který spravují a dostávají se tak do role pronajímatele obecních bytů. Podle původního záměru měly být obecní byty určeny pro sociálně slabší skupiny obyvatel a obce měly svoji bytovou politiku provádět s ohledem na tuto skutečnost. Vzhledem k tomu, že na obce bylo dle zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí převedeno značné množství státních bytů, a obce na tento stav nebyly připraveny, nebyly tak schopny provozovat bytový fond v situaci, kdy vybrané nájemné nezajišťovalo ani kvalitní zabezpečení správy, natož pak provádění potřebné údržby a oprav nově nabytých nemovitostí. To byly okolnosti, které přinutily obce část bytového fondu prodat.⁴¹ V současné době je ukončený proces deregulace nájemného a tak vybrané

⁴⁰ NS sp. zn.26 Cdo 400/2000 in SELUCKÁ, M., FIALA, J., KLIKOVÁ, A. *Byt v soukromém a veřejném právu*, s. 32-33

⁴¹ MAŇÁSKOVÁ, A., *Byty a bydlení v podmínkách bytového družstva*, s. 13-14

nájemné obcí z jejich bytového fondu by mělo být schopno pokrýt náklady na správu a údržbu [viz příloha č. 6 - dotazník, otázka č. 13].

Nájemci obecních bytů se stávají ti občané, kteří nechtějí mít starosti s vlastním ubytováním a raději platí nájemné, ale většinou však ti, kteří nejsou finančně schopni si vlastní bydlení pořídit. Část těchto nájemníků se dostává do finanční krize a není schopna hradit nájemné. Obec jako pronajímatel vymáhá své pohledávky běžnými nástroji a pokud je neúspěšná, řeší situaci výpovědí z nájmu bytu. Na problematiku bytového fondu obcí je zaměřen výzkum v diplomové práci.

Byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení jsou byty, které jsou stavebně a svojí vybaveností určené pro občany se zdravotním postižením, a proto mají některá specifika v zákoně. Většinou se jedná o byty obecní nebo byty pořízené ze státních prostředků. Přidělení takového bytu zdravotně postiženému občanovi se řídí pravidly vlastníka nebo zřizovatele. Vyhláška č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb doslovně byty zvláštního určení nebo domy zvláštního určení nedefinuje, avšak co je důležité, stanovuje obecné technické požadavky na tyto stavby tak, aby bylo zabezpečeno jejich užívání osobami s pohybovým, zrakovým, sluchovým a mentálním postižením, osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku, nebo dítě do tří let. Jde tedy o osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Velmi stručnou definici bytu zvláštního určení přináší i OZ ve zvláštním ustanovení o nájmu bytu § 2300 odst. 1: „...*byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby, nebo byt v domě s pečovatelskou službou,...*“⁴²

Pojem **BYDLENÍ** není přímo v OZ definován, lze jej však z výše citovaných výkladů pojmu bytu jednoduše odvodit. Jde o právo nájemce byt nebo jiný prostor užívat na základě uzavřené nájemní smlouvy s pronajímatelem. Je důležité si tento termín neplést s pojmem ubytování, který znamená pouze přechodný nájem (§ 2326 a násl.) a nevztahuje se na něj speciální úprava nájemní smlouvy bytu.

Diplomová práce obsahuje výrazy nájem a nájemné. Vzhledem k jejich podobnosti a tím pádem i možné zaměnitelnosti je důležitý jejich výklad. OZ jej nepřináší, lze pouze dovodit z ustanovení, která je upravují. Institut **NÁJEM** je přímo uveden v názvu oddílu 3, hlava II., jde o závazky z právních jednání, tedy právní stav, kdy pronajímatel pronajal

⁴² Předchozí OZ č. 40/1964 Sb. uváděl tuto definici v ustanovení § 685, odst. 4, avšak ustanovení o pečovatelské službě bylo pouze ve znění OZ před novelou č. 132/2011 Sb.

nájemci byt k užívání. Zatímco **NÁJEMNÉ** je úhrada za užívání bytu, jak je nesporné z ustanovení § 2246, které definuje nájemné jako pevnou částku ujednanou mezi smluvními stranami a má se za to, že tato částka je měsíční. Není-li nájemné ujednáno, pronajímateli vnikne právo na nájemné v ceně obvyklé v místě a čase – tato podmínka je stejná i v obecném ustanovení o nájemném, tj. v § 2217. Potřebný výklad ostatních pojmů je uveden v kontextu práce.

3.2.3 Vznik nájmu

Nájem bytu vzniká nejčastěji uzavřením nájemní smlouvy. Jde o dvou nebo vícestranný právní úkon, kterým pronajímatel přenechává nájemci byt do dočasného užívání na dobu určitou nebo neurčitou a to za úplatu, tzv. nájemné. Smlouva je jednou ze základních právních skutečností, vedoucích ke vzniku právních vztahů. Její uzavření je ponecháno zásadně na uvážení a rozhodnutí samotných subjektů, zda vůbec a s kým smlouvu uzavřou, jaký bude její obsah, forma, případně typ.⁴³ Smluvní strany vždy musí být obdařeny právní způsobilostí a musí projevit vůli danou smlouvu uzavřít. Fyzické osoby mají právní osobnost (způsobilost) od narození do smrti (§ 23 OZ č. 89/2012 Sb.), svéprávnosti k právním úkonům získávají dovršením zletilosti (§ 30 OZ) a nově přiznáním svéprávnosti rozhodnutím soudu na vlastní žádost (§ 37 OZ). Nezpůsobilé osoby jsou zastoupeny opatrovníkem. Právnícké osoby nabývají způsobilosti k právním úkonům svým vznikem, respektive zápisem do příslušného rejstříku. Autonomie vůle učinit právní úkon je typická pro soukromé právo a je platnou ústavní zásadou vyjadřující svobodu lidského jednání v právních vztazích. Dle ustálené judikatury NS ČR ze dne 3.6.2009, sp. zn. 28 Cdo 2716/2008 jde o možnost osoby vlastní vůlí ovlivňovat a určovat své postavení v právních, zvláště pak závazkových vztazích, přičemž jedním z jejích projevů je i svoboda určení obsahu právního úkonu.⁴⁴

Smlouva obsahuje obligatorní a další smluvní náležitosti. Nově OZ dává přednost tomu, aby platnost nájemní smlouvy nebyla nijak omezována a determinována dalšími podmínkami. Zákon sice stanoví písemnou formu, jako v předchozí úpravě, avšak s ohledem na právní jistotu nájemce připouští, že pokud tato podmínka není splněna, nemůže to být k újmě nájemce (§ 2238) a dále užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré

⁴³ LAVICKÝ, P., *Přehled judikatury ve věcech zásad soukromého práva. Svazek I. Zásada autonomie vůle*, s. 15

⁴⁴ Tamtéž, s. 9-13

víře, nájem je po právu a smlouva se považuje za uzavřenou. Podstatný je tedy opět faktický stav věci, tj., že pronajímatel ví, že nájemce bydlí a nájemce hradí nájemné.

Podmínkou vzniku nájemního vztahu po uzavření smlouvy je předání bytu. Důležité je, aby byl právně volný a způsobilým předmětem nájmu v ujednané době. K předání bytu fakticky dojde předáním klíčů či jiných prostředků (čipové karty) k otevření bytu a domu (§ 2242).⁴⁵ Dle druhého odstavce tohoto ustanovení se mohou v případě, kdy byt způsobilý k nastěhování není, nájemce a pronajímatel dohodnout o dalších podmínkách – např., že nájemce provede potřebné opravy na své náklady a má pak nárok na slevu z nájmu, nebo tyto opravy provede pronajímatel již za bydlení nájemce a po tuto dobu má nájemce také nárok na slevu z nájmu, apod.

Stanovení výše nájemného již není obligatorní náležitostí smlouvy, tzn., že pokud si nájemce a pronajímatel nájemné neujednají, má pronajímatel nárok na nájemné v obvyklé výši v místě a čase (§ 2246, odst. 2). Způsob zjištění místně obvyklého nájemného určuje Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. Strany si mohou ujednat nejen výši nájemného, ale také podmínky jeho zvyšování. Ustanovení § 2248 připouští zvyšování v ročních cyklech. Není-li zvyšování nájemného ujednáno konkrétně, či naopak úplně vyloučeno, může dle § 2249 písemně pronajímatel navrhnout nájemci zvýšení až do výše ceny obvyklé v daném místě a čase, maximálně však o 20 %. Nesouhlasí-li nájemce písemně do dvou měsíců, má pronajímatel právo ve lhůtě dalších tří měsíců požádat o určení výše nájemného soud.

Vedle nájemného je povinností nájemce platit služby spojené s užíváním bytu. Poskytování služeb je upraveno ustanovením § 2247 tak, že si strany ujednají druh služby, kterou pronajímatel zajistí. Není-li ujednáno, opět platí při čerpání těchto služeb cena obvyklá a dle druhého odstavce ustanovení se má za to, že se jedná o služby na dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod vč. čištění jímek, dodávku tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu. Výčet služeb je demonstrativní a není tedy vyloučeno ujednání dalších služeb. Jejich rozúčtování velmi obecně upravuje OZ v ustanovení § 2247, odst. 3 a 4, zvláštním zákonem pro vyúčtování je zákon č. 67/2013 Sb. Je důležité zmínit, že pronajímatel nemůže vázat svoji povinnost zajišťovat služby na skutečnost, zda má nájemce uhrazené

⁴⁵ KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 24-28

nájemné řádně a včas. Tyto povinnosti nejsou synallagmatické (vzájemně se podmiňující) a pronajímatel je povinen služby nájemci vždy zajistit.^{46, 47}

K zajištění úhrad nájmu a záloh na poskytované služby slouží pronajímateli právo na jistotu (kauci). Při pozdní úhradě nájemce má pronajímatel právo na úrok z nájmu dle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., § 2 ve výši reposazby stanovené ČNB pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení zvýšené o osm procentních bodů a poplatek ze služeb dle zák. č. 67/2013 Sb. ve výši 1 promile. Neplacení nájemného je hrubým porušením nájemce a je výpovědním důvodem pro pronajímatele [viz kapitola č. 3.3.4].

Smlouva může být uzavřena na dobu určitou i neurčitou, zvláštní ustanovení o nájmu bytu její délku neurčuje, pokud však není délka ujednána vůbec, má se za to, že jde o smlouvu na dobu neurčitou. Novinkou v OZ, která reaguje na judikaturu, je ustanovení o situaci, kdy by byla smlouva uzavřena na dobu určitou delší než 50 let, v tom případě je nájem považován za uzavřený na dobu neurčitou. V prvních padesáti letech je možno tento nájem vypovědět jako by šlo o smlouvu určitou, poté jako o smlouvu neurčitou. Při změně nájemníka může toto nové ustanovení přinést řadu nejasností, které budou muset řešit soudy.⁴⁸ Podle judikatury k předchozí právní úpravě mohl být nájem sjednán na dobu neurčitou, maximálně však na 99 let a delší doba také způsobovala jeho změnu na dobu neurčitou.⁴⁹ Nový OZ se vrátil k možnosti prolongace smlouvy, pokud si strany neujednají jinak - § 2285 stanoví automatickou obnovu nájmu, pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců, hradí nájemné a nebyl písemně vyzván pronajímatelem k odevzdání bytu. V předchozím OZ č. 40/1964 Sb. byla prolongace možná do 30.6.2006, pokud s ní pronajímatel nesouhlasil, musel do třiceti dnů po skončení nájmu podat návrh na vyklizení soudu. Novela č. 107/2006 Sb. pak prolongaci v OZ č. 40/1964 Sb. u nájmu bytu úplně vyloučila.⁵⁰

Důležitou změnou v oblasti nájemní smlouvy je možnost nechat na návrh vlastníka, nebo pronajímatele se souhlasem vlastníka, zapsat nájem bytu do katastru nemovitostí. S touto skutečností počítá i nový zákon o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb. Zápis nemá

⁴⁶ I v této povinnosti je zakotvena ochrana nájemce jako slabší smluvní strany.

⁴⁷ KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 28-37

⁴⁸ HUTAŘOVÁ, I., *Nový občanský zákoník a nájemní vztahy*, Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/novy-obcansky-zakonik-a-najemni-vztahy-93168.html>

⁴⁹ BARTUŇKOVÁ, E., *Nájem bytu dle nového občanského zákoníku*, Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/najem-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-90488.html>

⁵⁰ DVORÁKOVÁ, J., Jak NOZ upravuje skončení nájmu u bytů?. *Rekodifikace & Praxe.*, 2014, č. 4

konstitutivní účinky, jeho význam spočívá dle důvodové zprávy zejména v otázce dobré víry v zápis do veřejného seznamu.⁵¹

3.2.4 Smluvní strany, jejich práva a povinnosti

Subjekty závazkového vztahu o nájmu bytu jsou na jedné straně nájemce a na druhé straně pronajímatel, přičemž nájemce i pronajímatel mohou být zastoupeni více osobami. Společné nájemce bytu řeší ustanovení § 2270 OZ téměř shodně jako předchozí právní úprava. Uzavřou-li nájemci společně smlouvu s pronajímatelem, nebo přistoupí-li v průběhu smlouvy na stranu nájemce/nájemců nový nájemce, jsou všichni nájemci vázáni touto smlouvou společně a nerozdílně, tzn., že mají stejná PaP. Na rozdíl od předchozí úpravy je společný nájem manželů upraven v jiné části zákona – § 736 a následující. Společnými nájemci se nestávají členové domácnosti, kteří mají své právo na bydlení ve společné domácnosti odvozené od nájemního práva nájemce. Jedná se o rodinné příslušníky, společné soužití druha a družky, registrované partnery.⁵² Zde je důležité zmínit, že dle důvodové zprávy je zřejmé, že nájemcem bytu nemůže být právnická osoba, která nemá potřebu bydlení. V tomto případě by se nejednalo o chráněný nájem s uplatněním speciálních ustanovení o nájmu bytu, ale pouze o obecný nájem.⁵³ Co se týká pronajímatelů, na jejich straně může být také více osob, vlastníků bytu, kteří jsou rovněž vázáni smlouvou společně a mají stejná PaP z ní vyplývající.

Změnou subjektů dochází k převodu PaP, zásadně ne však k jejich změně a dosavadní nájemní smlouva zůstává v plné platnosti. Na straně pronajímatele jsou to případy prodeje nemovitosti, dědictví, přijetí daru. Na straně nájemce to znamená, že pronajímatel je povinen strpět nového nájemce, osobu, která splňuje OZ stanovené podmínky pro přechod nájmu. Dle rozhodnutí NS ČR sp. zn. 26 Cdo 619/2002 je přechod práva nájmu bytu právním nástupnictvím, v důsledku kterého přecházejí na osobu stanovenou v zákoně PaP předchozího nájemce.⁵⁴ Nový OZ upravuje přechod nájmu bytu poměrně rozdílně od předchozí právní úpravy, kdy přešel nájem automaticky pouze v případě smrti nájemce na osoby blízké, které žily s nájemcem ve společné domácnosti -

⁵¹ SERVUS, S. VESELÁ, D., *Nájemní smlouva podle NOZ se zaměřením na změny oproti stávající právní úpravě*, Dostupný z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/najemni-smlouva-podle-noz-se-zamerenim-na-zmeny-oproti-stavajici-pravni-uprave-i-cast-92379.html>

⁵² KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 84-86

⁵³ Tamtéž, s. 15

⁵⁴ HÁCHOVÁ, K., *Přechod nájmu bytu – novela občanského zákoníku*. *Poradce Veřejné Správy*, roč. 2012, č.4-5, s.86.

manžela, partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachu, dítě, vnuka anebo jinou osobu se souhlasem pronajímatele (§ 706, OZ č. 40/1964 Sb.).⁵⁵ Zatímco dvouletá lhůta pro přechod nájmu i jeho sociální klauzule (výjimka pro osoby starší 70 let a mladší 18 let) zůstaly zachovány, nově není potřeba souhlasu pronajímatele. Velkou novinkou je institut dědění nájmu, dle ustanovení § 2282 pokud nepřejdou PaP z nájmu na člena domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Má-li tento vlastní bydlení, dává mu OZ, § 2283 možnost nájem vypovědět s dvouměsíční výpovědní lhůtou a to do tří měsíců poté, co se o dědictví nájmu dozvěděl, ve stejné lhůtě může zděděný nájem vypovědět i pronajímatel. Zákon stanoví další podmínky, např. přednostní právo na přechod nájmu pro potomky dědice.⁵⁶

PaP smluvních stran vyplývají jednak ze zákona a jednak si je mohou smluvní strany ujednat v nájemní smlouvě. Nový OZ, jak již bylo uvedeno, dává přednost smluvní vůli stran a tato ujednání mají přednost před zákonem, pokud nejde o kogentní ustanovení, zakázaná ujednání, anebo rozpor s dobrými mravy, proto OZ obsahuje jen velmi obecná ustanovení o PaP pronajímatelů a nájemců. Práva pronajímatele korespondují s povinnostmi nájemce a naopak.⁵⁷ PaP jsou v této práci uvedena záměrně, neboť jejich nedodržování zakládá poškozené straně důvod k výpovědi smlouvy.

Mezi **základní práva nájemce** dle OZ č. 89/2012 Sb. náleží:

- § 2255, odst. 1 nerušené užívání bytu: *Nájemce užívá byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou.* Důležitý je faktický stav věci a smlouvy, nikoli správní rozhodnutí o kolaudaci předmětu smlouvy.
- § 2255, odst. 2 právo v bytě pracovat či podnikat: *Nezpůsobí-li to zvýšení zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.* Toto ustanovení je přelomové a konečně nově respektuje, že bydlení neznámá jen jíst a spát, ale také je místem, kde se lidé baví, realizují své koníčky, pracují. K této novince v OZ č. 89/2012 Sb. přispěla i judikatura, když připustila, že práce pro většinu lidí souvisí s obvyklým způsobem života a posoudila oprávněnost přítomnosti jiných osob v bytě a domě za účelem soukromých návštěv jako srovnatelnou s návštěvami pracovními. Musí se však jednat

⁵⁵ *Nájem a pacht*. Kancl. Portál Ministerstva spravedlnosti ČR. Dostupné z:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvlastni-casti/najem-a-pacht/>

⁵⁶ KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 104-105

⁵⁷ *Manuál nájemního bydlení*. Poradna pro občanství/Občanská a lidská práva. Ministerstvo pro místní rozvoj. Dostupné z: <http://www.poradna-prava.cz/folder03/Manu%C3%A1l%20n%C3%A1jemn%C3%ADho%20bydlen%C3%AD.pdf>

- o činnosti, které nezpůsobují zvýšené zatížení, neobtěžují ostatní nájemce hlukem a pachem, nepoškozují byt či dům apod.⁵⁸
- § 2256, odst. 1 náležitý pořádek a obvyklá pravidla: *Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.* Co je náležitým pořádkem je velice subjektivní. Co je pro jednoho pořádně uklizeno a spravováno, druhý může vnímat jako nepořádek a zanedbání údržby. Bude obtížné tyto spory řešit u soudu. Jde o záležitosti úklidu odpadků, společných prostor a dvorků, umístění kol, kočárků, místa pro sušení prádla, větrání, zamykání společných prostor aj. V odst. 2 tohoto ustanovení se objevuje nový termín „rozumné pokyny pronajímatele“, které by měly zajistit pořádek a klid v domě dle obecně respektovaných zvyklostí. Výchozí diskem je realizace těchto pokynů prostřednictvím vydaných domovních řádů, kterými si pronajímatelé mohou zajistit právo na kontrolu svého majetku a které mohou být i součástí nájemní smlouvy. Pozor ale, tato pravidla a domovní řády v žádném případě nemohou suspendovat práva nájemců na užívání společných prostor, přístup do domu, přijímání návštěv apod.⁵⁹
 - § 2257, odst. 1 byt způsobilý k užívání: *Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.* Výklad tohoto ustanovení je třeba provést v souladu s odst. 2, který stanoví povinnost nájemce podílet se na údržbě pronajaté nemovitosti prováděním běžné údržby a drobných oprav. Je zcela logické, že výměnu žárovky provede nájemce a opravu výtahu pronajímatel. Jsou ale opravy, u kterých to tak jasné není.⁶⁰ PhDr. Milan Skála spatřuje problém v tom, že pojmy běžná údržba, ostatní údržba nebo opravy nejsou nikde vymezené. Důvodová zpráva jen naznačuje, že běžná údržba spočívá v zachování funkčnosti. Doporučuje proto, aby si tuto část smluvní strany blíže určily ve smlouvě, vymezily si pojem oprav a stanovily, které opravy a údržbu konkrétně provádí pronajímatel a které nájemce, např. výší nákladů do pěti tisíc za jednotlivou opravu, nebo konkrétními pracemi.⁶¹
 - § 2258 právo chovat v bytě zvíře: *Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.* Jde o zcela nové právo nájemníka, které chybělo v předchozím OZ. Chov

⁵⁸ Křeček, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 55-57

⁵⁹ Tamtéž, s. 57-60

⁶⁰ Tamtéž, s. 60-61

⁶¹ SKÁLA, M., *Dopady nového občanského zákoníku do zdaňování nemovitých věcí v roce 2014 (I.)*, *Daně a právo v praxi*, č. 9. Dostupné z: http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d42716v53790-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-do-zdanovani-nemovitych/?search_query=

domácích zvířat patří dnes k běžnému způsobu života a pronajímatel již dnes nemůže s ohledem na toto ustanovení požadovat po nájemci při uzavírání smlouvy, aby se tohoto práva vzdal (jednalo by se o zakázané ujednání dle § 2239 OZ). Zároveň je však praktické v nájemní smlouvě vymezit druh a počet zvířat, které nebudou pro byt, dům a ostatní nájemníky zatěžující. Na druhou stranu pronajímatel nenese odpovědnost za škody způsobené chovem zvířat jeho nájemcem vůči ostatním uživatelům bytů. Takové škody musí nahradit nájemce a vlastník zvířete sám.⁶²

- § 2263 právo nájemce provést pro sebe potřebné stavební úpravy bytu: *Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li.....se změnou, která je nezbytná vzhledem ke zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti....nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud.* V tomto se současná úprava nikterak neliší od předchozí, zcela nově je však v OZ upraveno právo nájemce domáhat se žalobou u soudu souhlasu s úpravami s ohledem na své zdravotní postižení - posílení práva nájemce je zde zřejmé! Nájemci dle druhého odstavce ustanovení po skončení nájmu vzniká povinnost uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud se strany nedohodnou jinak.⁶³

- §§ 2265-2267 právo na odstraňování poškození nebo vad: *Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu...Neodstraní-li...může poškození odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, případně slevu z nájemného...* Pokud ze strany pronajímatele není splněná povinnost v tom smyslu, že byt je plně způsobilý k užívání, má nájemce právo na poskytnutí slevy z nájemného. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu v dostatečné lhůtě, jedná se o hrubé porušení povinnosti pronajímatele a nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Právo nájemce na odstranění poškození či vad koresponduje s právem pronajímatele na včasnou informaci od nájemce o poškození bytu.

- § 2272 právo přijmout do své domácnosti osobu blízkou: *Nájemce má právo přijímat do své domácnosti kohokoliv.* Toto právo je specifikováno a omezeno v odst. 2 ustanovení a vztahuje se na osoby blízké, členy domácnosti, nebo další případy

⁶² KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 61-64

⁶³ Tamtéž, s. 73-75

zvláštního zřetele hodné. Pro přijetí další bydlící osoby do pronajatého bytu je zapotřebí písemného souhlasu pronajímatele.⁶⁴

- §§ 2274-2278 právo přizvat do bytu podnájemce: *Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele.* Tento institut přibyl do OZ zcela nově a vyřešil předchozí obcházení souhlasu pronajímatele tvrzením o společné domácnosti s takovou osobou, když tento fakt se před soudem těžko dokazoval. Pokud nájemce v bytě s podnájemcem trvale nebydlí, je třeba k uzavření podnájemní smlouvy i nadále souhlasu pronajímatele.⁶⁵

Mezi **základní práva pronajímatele** dle OZ č. 89/2012 Sb. patří:

- § 2246 právo požadovat včasné hrazení nájemného a služeb spojených s nájmem v plné výši: *Strany si ujednají nájemné. Neujednají-li, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá* [viz kapitola č. 3.2.3]
- § 2254 k zajištění práva na nájemné a služby právo požadovat jistotu (kauci): *Ujednají-li si strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, ...nesmí být vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného.* Odstavec druhý zmíněného ustanovení pak určuje bližší podmínky použití jistoty, započtení s pohledávkami, jejího úročení a vrácení. Zde se jedná o posílení práva pronajímatele, kdy předchozí právní úprava připouštěla kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a záloh na služby.⁶⁶
- právo na úhradu poplatků z prodlení – úroku z nájmu a poplatku ze služeb [viz kapitola č. 3.2.3].
- § 2257, odst. 2 právo na náhradu nákladů nepostará-li se nájemce o drobné opravy a údržbu, ke kterým se zavázal a provede-li je pronajímatel na vlastní náklady, má právo na jejich úhradu od nájemce.
- §§ 2259-2262 právo na úpravy a jiné změny bytu a domu: *Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.* V tomto ustanovení jde o podstatné rozšíření práv pronajímatele, které ukládá nájemci strpět úpravy v domě. Musí však být splněny zákonné podmínky

⁶⁴ KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 86-87

⁶⁵ Tamtéž, s. 91-92

⁶⁶ Tamtéž, s. 51-54

pro provádění úprav bez souhlasu nájemce. Vyžadují-li si přestavby nebo jiné úpravy domu vyklizení bytu, má nájemce právo na přiměřenou úhradu nákladů, vč. vyplacení zálohy. Toto ustanovení přineslo do nového OZ další nový institut, totiž vyklizení bytu nájemcem po dobu provádění nezbytných oprav při zachování jeho práva nájmu bytu, přičemž v OZ č. 40/1964 Sb. to bylo výpovědním důvodem s přivolením soudu (§ 711a, odst. 1, písm. a).⁶⁷

- § 2264 právo na informaci o poškození předmětu nájmu: *Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli. Nájemce učiní podle svých možností, ...aby poškozením nebo vadou, ...nevznikla další škoda.* Nově je v OZ upravena povinnost nájemce nečekat pasivně na zákrok pronajímatele, ale v zájmu ochrany jeho majetku učinit vše, co je zapotřebí, aby nevznikla další nebo větší škoda.⁶⁸
- § 2269 právo na informaci o předpokládané nepřítomnosti nájemce v bytě: *Vi-li nájemce o své nepřítomnosti v bytě, ...delší než dva měsíce, ...oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, ...nemá-li takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.* Tato zvláštní povinnost je také nově uvedena v OZ a dle důvodové zprávy by měla přispívat k zabránění vzniku škod. Pokud nájemce oznámení neučiní, ač o své nepřítomnosti dopředu věděl, hrubě tím poruší svoji povinnost a naplní tak skutkovou podstatu výpovědního důvodu pronajímatele. Je ovšem třeba zdůraznit, že zmíněné ustanovení není v žádném případě použitelné za okolností vis maior.⁶⁹
- §§ 2272-2273 právo na informaci o počtu osob bydlících v bytě společně s nájemcem a změně těchto osob: *Přijme-li nájemce nového člena domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě..., neučiní-li to ani do dvou měsíců, ...má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, ...oznámí to bez zbytečného odkladu.* Důvodem této povinnosti je zcela jistě konzumace služeb, která stoupá úměrně s počtem osob v domácnosti a dále takový počet žijících osob v bytě, který odpovídá velikosti bytu a zachování hygienických podmínek bydlení. Počet osob přiměřený

⁶⁷ KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 64-69

⁶⁸ Tamtéž, s. 75-79

⁶⁹ Tamtéž, s. 80-84

velikosti bytu bohužel není nikde stanoven a tak lze očekávat problémy s praktickou aplikací tohoto ustanovení a vznik budoucí judikatury, popř. upravující novely OZ.⁷⁰

Další PaP jednotlivých smluvních stran vyplývají z jejich vzájemného písemného ujednání.

3.2.5 Skončení nájmu bytu

K zániku nájmu bytu může dojít z různých příčin. Důvody mohou ležet na straně nájemce či pronajímatele, nebo k zániku může dojít např. veřejnou či vyšší mocí (*vis maior*). Krejčířová Šárka ve svém článku “Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku” uvádí, že tato je méně přehledná, než v předchozím OZ. Skončení nájmu upravují ustanovení §§ 2285-2296, avšak nezahrnují všechny možnosti, jak k zániku může dojít. Je proto nutné vycházet i z obecné úpravy nájemního vztahu a rovněž z obecné úpravy ustanovení o zániku závazků.

Na základě výše citovaného lze rozlišit následující způsoby skončení nájmu bytu:

- dohodou smluvních stran
- uplynutím doby
- ukončením výkonu práce
- nemožností plnění
- smrtí nájemce
- odstoupením od smlouvy
- splynutím
- narovnáním
- zánikem členství v bytovém družstvu
- vyklizením bytu
- výpovědí

Stejně jako dosud nájem bytu neskončí smrtí pronajímatele. OZ výslovně stanoví, že pronajímatel nemá právo vypovědět nájem z důvodu změny vlastnictví - jedná se o kogentní ustanovení, od kterého není možné se odchýlit či ujednat stranami jinak.⁷¹ Do uvedeného výčtu některá odborná literatura řadí i zánik nájmu bytu v důsledku přechodu nájmu bytu a výměny bytu, stejný názor vyslovil i NS ČR ve svém rozsudku

⁷⁰ KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 88-91

⁷¹ KREJČÍŘOVÁ, Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, roč. 2013, č. 11, s. 33

ze dne 28.1.1998, sp. zn. 2 Cdon 1671/97. Jde o spornou záležitost, neboť se de facto nejedná o zánik smlouvy, nýbrž pouze o změnu subjektů, kdy PaP nových subjektů plynou ze smlouvy stávající [viz kapitola č. 3.2.4]. Tyto případy jsou označovány jako “relativní zánik” a na rozdíl od absolutního zániku nedochází k uvolnění bytu, ani zániku platné nájemní smlouvy, na základě které existuje nájemní vztah s novými nájemci. Dle NS ČR však nejde o vztah původní, neboť došlo k výměně jednoho ze subjektů, ale vztah nový. Tento názor NS ČR uvedený ve výše zmíněné judikatuře podporuje několik faktorů. Noví nájemci, na které je převáděn nájem bytu, mají specifické postavení, nepřecházejí na ně závazky a práva původního nájemce z titulu nájemného a úhrad služeb spojených s nájmem.⁷² Jiná judikatura však považuje přechod práva nájmu bytu za právní nástupnictví se všemi základními atributy jako je předmět nájmu, výše nájemného i určení doby, na kterou byl sjednán a proto není třeba při změně subjektů uzavírat novou nájemní smlouvu (Podle rozhodnutí NS ČR, sp. zn. 26 Cdo 619/2002, ze dne 15. 1. 2003).⁷³

K absolutnímu zániku nájmu bytu může dojít ze subjektivních i objektivních příčin ze zákona i dle projevu vůle smluvních stran. Konkrétních důvodů a příčin absolutního zániku nájemní smlouvy na byt je mnoho a ty, které vznikly nesouhlasným projevem obou stran, jsou častým důvodem občanských soudních sporů.

Skončení nájmu bytu dohodou není zakotveno ve zvláštním ustanovení o nájmu bytu. Vzhledem ke skutečnosti, že současný OZ preferuje smluvní vůli stran, je zcela nepochybné, že tento způsob je možný a právním základem pro něj bude § 1981, právě podle kterého si mohou smluvní strany sjednat zánik závazku, aniž by byl namísto zřízen závazek nový. Dohoda nesmí znevýhodňovat nájemce, neboť k zakázaným ujednáním se nepřihlíží, nebo nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Taková dohoda by byla neplatná. Forma ujednání se pak musí řídit již speciálním ustanovením o nájmu bytu, tzn., že se vyžaduje písemná forma, ale souhlasné projevy účastníků přitom nemusí být obsaženy na téže listině. V předchozí právní úpravě byla vyloučena možnost konkludentního projevu ke skončení nájmu, např. odstěhování nájemce z bytu (např. rozsudek NS ČR ze dne 16. 6. 2010 sp. zn. 26 Cdo 2386/2009).⁷⁴ Ke změně dochází novým OZ, který v ustanovení § 2292 tuto možnost připouští a podle kterého jestliže nájemce opustí byt takovým

⁷² MACOUNOVÁ, J., *Zánik nájmu bytu*, s. 14-15

⁷³ HÁCHOVÁ, K., *Přechod nájmu bytu (1.) – novela občanského zákoníku. Poradce Veřejné Správy*, roč. 2012, č. 4-5, s. 77

⁷⁴ KORECKÁ, V., *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*, s. 283

způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se být za odevzdaný ihned. Důvodová zpráva se k této změně blíže nevyjadřuje. V praxi bude patrně docházet k rozporům, zda byl konkludentní projev odstěhování skutečně bez veškerých pochybností projevem vůle nájemce ukončit nájemní vztah a bude záležet na tom, jak se k této záležitosti postaví nová judikatura.⁷⁵ Dohoda také může být uzavřena i po zahájení soudního řízení a to formou soudního smíru dle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 69 a § 99.

Skončení nájmu uplynutím doby nepochybně vyplývá ze smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou, ač také není výslovně uvedeno ve speciálním ustanovení o nájmu bytu ani v obecném ustanovení o nájmu. Je tedy nutné aplikovat obecné ustanovení OZ o právních událostech uvedené v § 603. Zde je třeba opakovaně zmínit, že tento nový OZ zpět zavedl prolongaci nájmu, tzn., že pokud se nájemce nevystěhoval ke dni skončení nájmu na dobu určitou, nebo k tomu nebyl pronajímatelem včas vyzván a nebo prolongace nebyla ve smlouvě vyloučena, nájem nekončí stanoveným dnem v nájemní smlouvě, ale je automaticky obnoven. Dle důvodové zprávy je toto ustanovení sankcí pro pronajímatele za nedostatečnou péči o svá práva a zároveň jedním z ochranných ustanovení pro nájemce.

Skončení nájmu ukončením výkonu práce se týká výhradně služebních bytů, jejichž pojem byl opětovně do OZ zaveden (§§ 2297-2299). Služební byty se vyznačují vázaností na výkon práce nájemce, nejčastěji jde o domovníky, topiče, školníky apod., ale nemusí se vždy jednat o práce vykonávané v domě. Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal tyto vázané práce vykonávat, aniž by k tomu měl vážný důvod. Ochranou klausulí pro nájemce je důvod jeho věku a zdravotního stavu, či jiný vážný důvod, v případě kterém pak nájem končí uplynutím dvou let od ukončení práce nájemce. Tato právní úprava je shodná s OZ č. 40/1964 Sb. ve znění před novelou č. 132/2011 Sb.

Skončení nájmu pro nemožnost plnění je reálné zejména v situaci, kdy dochází k zániku předmětu nájmu, tj. k zániku bytu nebo celého domu. Jde tedy o nemožnost plnění ze strany pronajímatele. Důvodem nemožnosti plnění může být jak absolutní zánik bytu, tak i absence způsobilosti být předmětem smlouvy. K absolutnímu zničení bytu, nebo celého domu dochází zpravidla následky vis maior, např. v důsledku požáru, na našem území v posledních letech též povodní apod. Podle předchozího OZ č. 40/1964 Sb. nemohl

⁷⁵ KREJČÍŘOVÁ, Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, roč. 2013, č. 11, s. 33

být předmětem smlouvy prostor, který nebyl jako byt zkolaudovaný, nebo tuto vlastnost z moci úřední ztratil.⁷⁶ Dle nového OZ č. 89/2012 Sb. je prioritní faktický stav, tzn., že způsobilost být dále předmětem smlouvy může ztratit byt vyjma úplného zničení také takovou ztrátou vlastností či devastací, že již nemůže splňovat důstojné a hygienické bydlení. Skončení nájmu pro nemožnost plnění upravuje obecné ustanovení o nájmu v § 2226 takto: „...zanikne-li věc během nájmu, nájem skončí.“ Ustanovení dále připouští částečný zánik věci a právo nájemce na slevu. V případě bytu si lze jen těžko představit jeho částečný zánik, maximálně tak zánik příslušenství jako např. sklepu, které nebrání dalšímu bydlení. To však není případ skončení nájmu, pouze úprava PaP.⁷⁷

Skončení nájmu smrtí nájemce, či všech osob na straně nájemce, může být zánikem relativním i absolutním. Pokud existují osoby, které s nájemcem žily v bytě a spňují obligatorní náležitosti pro přechod nájmu dle ustanovení § 2279, nebo existuje dědic (§ 2282), který dědictví nájmu do jednoho měsíce od smrti zůstavitele neodmítne-nevypoví, jedná se o zánik relativní, tedy pouze o změnu nájemce. Pokud však takové osoby neexistují, není vůči komu plnit, zanikla jedna smluvní strana a s ní i závazkový vztah. V případě smrti nájemce služebního bytu se nájem skončí dle § 2299. Osoba, která s nájemcem v bytě bydlela, má právo nadále bydlet do té doby, než ji pronajímatel vyzve k vyklizení bytu a to nejpozději do tří měsíců od obdržení lhůty, totéž platí na byt zvláštního určení - na tyto byty se ustanovení o přechodu nájmu nepoužijí.⁷⁸

Skončení nájmu odstoupením od smlouvy není upraveno ve zvláštním ustanovení o nájmu bytu nebo domu. Podle obecného ustanovení § 2001 OZ lze od smlouvy odstoupit, ujednají-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon. Obecně OZ dále připouští, že důvodem k odstoupení od smlouvy je porušení smlouvy podstatným způsobem. Této formulaci se blíží ustanovení § 2232 ve zvláštní části o nájmu bytu, podle kterého platí, že pokud strana porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím způsobí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Speciální ustanovení má aplikační přednost před obecným a z toho vyplývá, že ze zákona nájemce ani pronajímatel nebudou moci od smlouvy odstoupit. Není však vyloučeno si pro určité případy odstoupení od smlouvy ujednat, nesmí však být krácena práva nájemce. Z výše

⁷⁶ DEJLOVÁ, H., *Zánik nájmu bytu*, s. 3-5

⁷⁷ KREJČÍŘOVÁ, Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, roč. 2013, č. 11, s. 34

⁷⁸ Tamtéž, č. 11, s. 34

uvedeného vyplývá, že zákonodárce dává přednost výpovědi před odstoupením od smlouvy, aniž by to nějak vysvětloval v důvodové zprávě. Krejčířová Šárka se ve svém článku domnívá, že důvodem je snaha předejít nejasnostem a sporům ohledně účinků odstoupení od smlouvy, neboť v tomto případě se účinky smlouvy ruší *ex tunc* (od samého začátku), což by bylo v případě bydlení značně komplikované.⁷⁹

Skončení nájmu bytu splynutím (konsolidací) je možné podle obecného ustanovení § 1993 OZ, kde je uvedeno, že splyne-li jakýmkoliv způsobem právo s povinností v jedné osobě, tyto vzájemně zaniknou, nestanoví-li zákon jinak. Zvláštní úprava o tomto způsobu skončení nájmu nehovoří. Soudní praxe dovodila, že i v nájemních vztazích se uplatní obecný důvod zániku závazku splynutím. Nabyla-li osoba, jíž svědčilo právo nájmu bytu práva vlastnického, dochází k zániku práva nájmu bytu, neboť je pojmově vyloučeno, aby vlastník užíval byt v domě ve svém vlastnictví z jiného právního důvodu než z titulu vlastnického práva domu, v němž se byt nachází a je tedy nemožné, aby byl současně zavázaným i oprávněným. To platí i v případě spolu-vlastnického vztahu k domu.⁸⁰ K tomu dochází v případech, kdy se nájemce stává vlastníkem či spoluvlastníkem bytu nebo celého domu. V praxi půjde např. o koupi bytu nebo domu, přijetí daru, uzavření manželství nájemce a pronajímatele, nebo dědictví.

Skončení nájmu bytu narovnáním je zakotveno v obecné části OZ o změně obsahu závazků (§§ 1903-1905). Obligatorní náležitosti se budou řídit zvláštními ustanoveními o nájmu bytu, tzn., že se vyžaduje písemná forma. Jde o způsob, jakým si smluvní strany narovnávají sporná PaP ze smlouvy vyplývající a to tak, že narovnáním může dojít i ke skončení nájmu. Jde o souhlasný projev obou smluvních stran, způsob skončení je podobný skončení dohodou. Samozřejmě ani tady nemohou být krácena práva nájemce a narovnání nemůže být provedeno v rozporu s dobrými mravy.

Skončení nájmu bytu zánikem členství v bytovém družstvu je zvláštním způsobem skončení nájmu bytu, který je možný jen u družstevního bytu a je upraven zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích (dále jen ZOK). Nájem družstevního bytu je podmíněn členstvím v bytovém družstvu, podmínky stanoví ZOK a stanovy konkrétního bytového družstva. Zaniká-li členství v družstvu, zaniká i nájem. Členství může zaniknout dohodou, vystoupením člena, vyloučením člena, převodem či přechodem

⁷⁹ KREJČÍŘOVÁ, Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, roč. 2013, č. 11, s. 34

⁸⁰ DEJLOVÁ, H., *Zánik nájmu bytu*, s. 278-279; např. Usnesení NS ČR ze dne 10. 2. 2000, sp. zn. 26 Cdo 1155/99

družstevního podílu, smrtí člena, zánikem právnické osoby-člena družstva, prohlášením konkurzu na majetek člena, zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, vyzněním o neúspěšné dražbě v soudním nebo exekučním řízení, zánikem pracovního poměru, zánikem družstva bez právního nástupce. Členský podíl je předmětem dědictví, v případě smrti člena dochází ke změně nájemce a s členským podílem přechází i členství. Vyloučení člena je možné pouze z taxativně vyjmenovaných důvodů dle § 734 ZOK. Na rozdíl od předchozí úpravy, kdy nájem družstevního bytu mohl být ukončen také všemi ostatními způsoby skončení nájmu bytu, v novém OZ se ustanovení o výpovědi z nájmu bytu na družstevní byty nepoužijí.⁸¹

Skončení nájmu vyklizením bytu pronajímatelem je nový institut v ustanovení § 2284, umožňuje vyřešit situaci, kdy nájemce zemřel, nájem nepřešel na člena nájemcovy domácnosti a nájemcův dědic není znám ani do šesti měsíců ode dne úmrtí. V tomto případě je právem pronajímatele byt vyklidit a tím zaniká nájem. Nájemcovy věci pronajímatel uloží ve veřejném skladu nebo u jiného schovatele ještě pro případ pozdějšího zjištění dědice a to na jeho náklad. Nepřevzme-li dědic věci bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat.⁸²

Skončení nájmu bytu výpovědí je jednostranné právní jednání nájemce i pronajímatele. Výpověď musí splňovat jak zvláštní náležitosti vymezené v ustanovení § 2286 i obecné náležitosti právního jednání vymezené v ust. § 551 a následujících. Podání výpovědi musí být právní úkon založený na svobodné vůli, přesně specifikovaný, určitý a srozumitelný, učiněný osobou, která je k takovému právnímu úkonu způsobilá. Výpověď se dále nesmí přičít dobrým mravům ani odporovat zákonu. Obligatoří formou výpovědi i v současném OZ zůstává písemná forma a podmínka doručení. V OZ je nově stanovena domněnka doby dojití, za kterou se podle ustanovení § 573 v případě využití poštovních služeb považuje třetí pracovní den po odeslání.⁸³ Podle judikatury postačí, když se výpověď dostane do dispoziční sféry nájemce, přestože si ji na udané adrese nevyzvedne. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Výpovědní lhůta je stanovena u každého výpovědního důvodu

⁸¹ KREJČÍŘOVÁ, Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, roč. 2013, č. 11, s. 35

⁸² Tamtéž, s. 35-36

⁸³ DREXLEROVÁ, J., Výpověď z nájmu bytu dle nového občanského zákoníku. *Poradce Veřejné Správy*, roč. 2014, č. 2-3, s. 75

samostatně.⁸⁴ Smluvní strany si mohou ve smlouvě ujednat zpětvzetí výpovědi pro případ, kdy si strana podávající výpověď svůj úmysl rozmyslí, nebo daný důvod odpadne, či jinak se změní okolnosti. Zpětvzetí musí být stejně jako výpověď písemné a musí být výslovně v něm uvedeno, jakého právního úkonu se týká.⁸⁵

Skončení nájmu opuštěním bytu nájemcem dle ustanovení § 2292, konkrétně třetí věty: “*Opustili-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se za odevzdaný ihned*”, zní jako nový způsob ukončení nájmu, avšak je zde třeba upozornit na výklad JUDr. Křečka S., ve kterém citované ustanovení vzbuzuje pochybnosti o tom, zda bylo cílem zákonodárce umožnit nájemci takto konkludentně ukončit nájem při absenci výpovědi, nebo zda se jedná pouze o formu jednostranného předání bytu. V případě, kdy by bylo možné takto ukončit ze strany nájemce nájemní smlouvu, byla by dle něj vážně porušena právní jistota pronajímatelů, proto dovozuje, že ratio legis (úmysl zákonodárce) je, že pokud došlo k ukončení nájmu a byt dosud nebyl řádně předán, má se za to, že byl předán dnem jeho opuštění.⁸⁶

3.2.6 Výpověď ze strany nájemce

OZ stanoví jiné podmínky pro výpověď ze strany nájemce z nájmu bytu na dobu určitou a dobu neurčitou. V životě nájemce se mohou vyskytnout různé okolnosti, pro které bude mít důvod nájem vypovědět, ať už se jedná o důvody finanční, pracovní, zdravotní, rodinné či jinak osobní. Při výpovědi na dobu neurčitou nájemce není nikterak výpovědními důvody omezen. Obecné ustanovení o nájmu § 2229 umožňuje podat výpověď nájmu na dobu neurčitou kterékoliv straně v tříměsíční výpovědní lhůtě bez udání důvodu.⁸⁷

Na dobu určitou smí nájemce dle ustanovení § 2287 OZ nájem vypovědět, jen změní-li se okolnosti za kterých byla smlouva uzavírána do té míry, že nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. V praxi se bude jednat o případy, kdy nájemce získá práci v jiném místě, kam není možné bez obtíží z najatého bytu dojíždět, nebo se nájemce stěhuje na jiné místo z osobních, zdravotních či jiných vážných

⁸⁴ DVOŘÁKOVÁ, J., Jak NOZ upravuje skončení nájmu u bytů?. *Rekodifikace & Praxe.*, 2014, č. 4

⁸⁵ KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 124

⁸⁶ KŘEČEK, S., Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. *Bulletin advokacie*, roč. 2014, č. 5, s. 19

⁸⁷ KREJČÍROVÁ, Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, roč. 2013, č. 11, s. 36-38

důvodů. Jde o uplatnění zásady ke změně okolností *clausula rebus sic stantibus* (za předpokladu že věci zůstanou, jak jsou),⁸⁸ jak uvádí důvodová zpráva k OZ. Zákonodárce v tomto ustanovení zakotvil ochranu nájemce, avšak je třeba toto ustanovení chápat jako krajní východisko, popř. na tuto možnost pamatovat již při uzavírání smlouvy a stanovit pro tento případ nějakou smluvní výpovědní lhůtu, neboť zákon v tomto případě nestanovuje žádnou. Tak může vzniknout pronajímateli škoda v podobě chybějícího příjmu nájmu, než uzavře smlouvu novou a to bez jeho viny, přičemž výpověď bez výpovědní lhůty je jinak používána jako sankce za porušení povinností. Podle výkladového stanoviska č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ČR ze dne 3. 3. 2014 je i v tomto případě výpovědní lhůta tříměsíční.⁸⁹ Také Krejčířová Šárka se ve svém článku zabývá výpovědní lhůtou v tomto případě. Připouští, že podle obecného ustanovení o výpovědi v § 1998 odst. 2 platí, že: “*Je-li závazek vypovězen, zaniká uplynutím výpovědní doby. Lze-li však závazek vypovědět bez výpovědní doby, zaniká závazek účinností výpovědi*”. Dále pak uvádí, že ustanovení o výpovědi nájmu na dobu určitou nájemcem neobsahuje délku výpovědní doby a není tedy jisté, zda by judikatura připustila aplikaci výše citovaného obecného ustanovení, když se nejedná o případ sankční výpovědi a proto rovněž doporučuje nájemci si výpovědní lhůtu sjednat ve smlouvě.⁹⁰ Dle výše uvedeného výkladového stanoviska č. 21 absence pravidla o délce výpovědní lhůty zde představuje mezeru v zákoně, jestliže počítá s výpovědní dobou, avšak nestanoví její délku. Pak je nutné tento případ řešit pomocí analogie s ustanovením § 10 odst. 1 a pro vyplnění této mezery nalézt ustanovení právního případu co do obsahu nejbližšího ustanovení § 2287. Při komplexním pohledu na úpravu nájmu nemovitostí v OZ je nejčastější výpovědní dobou tříměsíční lhůta (§ 2222, 2231, 2288) a to i s ohledem na chráněný nájem bytu.⁹¹

Sankčními výpovědními důvody nájemce jsou porušení povinností pronajímatele. OZ nespecifikuje použití pro smlouvu na dobu určitou nebo neurčitou, lze tedy dovodit

⁸⁸ *Nájem a pacht*. Kancl. Portál Ministertva spravedlnosti ČR. Dostupné z:

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvladni-casti/najem-a-pacht/>

⁸⁹ DVORÁKOVÁ, J., Jak NOZ upravuje skončení nájmu u bytů? *Rekodifikace & Praxe*, Dostupné z:

<http://www.epravo.cz/top/efocus/mesicnik-rekodifikace-praxe-otazky-odpovedi-94277.html>

⁹⁰ KREJČÍŘOVÁ, Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, roč. 2013, č. 11, s. 36

⁹¹ Členové jmenovaní do Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při MS. K výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem podle § 2287 o.z., *Bulletin advokacie*, roč. 2014, č. 5, s. 44-45

možnost použití v obojím případě. Vždy se bude jednat o výpověď bez výpovědní doby, a proto podle § 2231 odst. 2 musí být konkrétní důvod uveden - jedná se o tyto:

- § 2266 neodstraní-li pronajímatel poškození či vadu a to ani v dodatečné lhůtě a nájemce není za toto poškození odpovědný, pak se jedná o hrubé porušení povinnosti pronajímatele

- § 2268, odst. 1 brání-li užívání bytu právo třetí osoby, použije se analogicky k ustanovení § 2266, také se jedná o hrubé porušení povinnosti pronajímatele

- § 2268, odst. 2 brání-li užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona a pronajímatel neodstraní tuto právní vadu ani v dodatečné lhůtě a tím hrubě poruší své povinnosti

- § 2210, odst. 3 pokud je potřebná nezbytná oprava bytu, která úplně znemožňuje jeho užívání

- § 2227 stane-li se byt nepoužitelným k ujednanému účelu, není-li ujednán, pak k obvyklému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce

- § 2232 porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti a tímto jednáním způsobí značnou újmu nájemci

Specifický výpovědní důvod s dvouměsíční výpovědní dobou se v OZ odvíjí od nového institutu dědění nájmu. Je to možnost nájemce/dědice vypovědět dle § 2283 odst. 2 nájem, který na něj přešel děděním po nájemci/zůstaviteli do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že PaP nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo podat výpověď pronajímateli za těchto podmínek má i ten, kdo pozůstalost spravuje.

Další výpovědní důvody si mohou smluvní strany sjednat za předpokladu, že nebudou krácena práva nájemce.

3.3 Výpovědní důvody ze strany pronajímatele dle OZ č. 89/2012 Sb.

3.3.1 Nová koncepce výpovědních důvodů

Výpovědní důvody ze strany pronajímatele prošly v novém OZ podstatnou změnou a jsou velmi častým důvodem soudních sporů z hlediska skončení nájmu bytu, proto je na ně blíže zaměřena diplomová práce v teorii a výzkumu. Zákonné důvody pronajímatele pro vypovězení nájmu bytu se již nerozdělují na ty, ke kterým je nutno přivolení soudu a důvody bez přivolení, protože nový OZ povinnost přivolení soudu zrušil úplně. Soud se

bude zabývat platností výpovědi pronajímatele, jen pokud nájemce podá návrh na přezkum výpovědi a její oprávněnosti do dvou měsíců ode dne obdržení výpovědi. O právu nájemce dle ustanovení § 2290 podat návrh soudu na přezkum je pronajímatel povinen nájemce ve výpovědi poučit, stejně jako o možnosti vznést proti výpovědi námitky, jinak je výpověď neplatná. Nový OZ tak přenesl ochranu práva nájemce do jeho rukou podle staré římské zásady „bdělým náležejí práva – vigilatibus iura scripta sunt“.⁹²

Kromě zrušení přivolení soudu k výpovědi přinesl OZ další významné změny v oblasti výpovědi pronajímatele a to zejména možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby, zrušení taxativního výčtu výpovědních důvodů a zrušení bytových náhrad. Vzhledem k takto významným změnám i novým rozdílům mezi výpovědními důvody je nezbytné, aby pronajímatel vhodně zvolil příslušný výpovědní důvod a tento ve své výpovědi skutkově vymezil. Nově se výpovědní důvody rozdělují podle doby určité a neurčité a dále podle intenzity porušení povinností nájemce, pro které je mu dávana výpověď a v souladu s tím podle délky výpovědní lhůty. Jiné členění je možné na skupinu důvodů k výpovědi z nájmu bytu, které leží na straně pronajímatele, tzn. uplatnění jeho vlastnických práv, a nebo ty, které leží na straně nájemce při porušení jeho povinností.⁹³

Vzhledem k novému konceptu výpovědních důvodů je třeba důsledně rozlišovat intenzitu porušení povinností nájemce, OZ vymezuje za tím účelem nové pojmy:

- § 2910 porušení povinnosti a § 2913 porušení smluvní povinnosti,
- § 2272 závažné porušení,
- § 2288 hrubé porušení,
- § 2291 zvlášť závažné porušení.

Naplnění každého z pojmů přivodí jiné důsledky. Porušení povinnosti, případně smluvní povinnosti má význam pro eventuelní náhradu škody.⁹⁴ Pro účely výpovědi z nájmu slouží zbylé tři uvedené důvody. Z důvodu hrubého porušení povinností nájemce obdrží výpověď s tříměsíční výpovědní lhůtou, zatímco při zvlášť závažném porušení může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby a z toho vyplývá, že je zákonodárcem považováno za vyšší intenzitu zavinění nájemce. Výpovědní dobu u závažného porušení zákon bohužel neuvádí. Z důvodové zprávy vyplývá, že má menší intenzitu, než hrubé porušení, avšak při

⁹² DREXLEROVÁ, J., Výpověď z nájmu bytu dle nového občanského zákoníku. *Poradce Veřejné Správy*. roč. 2014, č. 2-3, s. 74

⁹³ BAUER, P., *Výpověď z nájmu bytu*, s. 112

⁹⁴ PRAŽÁK, Z., *Občanský zákoník II. S komentářem. Zákon č. 89/2012 Sb.*, s. 179

opakovaném závažném porušování se již může jednat o porušení hrubé. Z toho lze vyvodit, že výpovědní doba bude také tříměsíční i s ohledem na obecnou tříměsíční výpovědní lhůtu. Zákon dále neobsahuje úplný, taxativní výčet jednání, která lze podřadit pod jednotlivé stupně porušení a lze očekávat, že tuto skulinu vyplní budoucí rozhodnutí soudu.⁹⁵

3.3.2 Výpovědní důvody na dobu určitou i neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou

Pronajímatel může vypovědět nájem uzavřený smlouvou na dobu určitou i neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou podle ustanovení § 2288 odst. 1 OZ č. 89/2012 Sb. z těchto důvodů:

- písm. a) *poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,*

Porušení povinností nájemce hrubým způsobem toto ustanovení blíže nespecifikuje, vysvětlení k němu nepodala ani důvodová zpráva. Porušení, kterých povinností, je považováno za „hrubé“ ne vždy přímo vyplývá z jednotlivých ustanovení o PaP stran dle § 2255 a následujících, pak je tedy třeba stanovit, která PaP byla porušena, jakou intenzitou a zejména jak závažné následky z důvodu porušení nastaly. Jedná se nejen o zákonné povinnosti např. udržování obvyklého pořádku v domě (§ 2256), udržování bytu a domu po dobu trvání nájmu ve stavu způsobilém k užívání (§ 2257), provádění úprav a přestavby bytu či domu pouze se souhlasem pronajímatele (§ 2263), odstranění škod, za které zodpovídá nájemce (§ 2267), oznámení nepřítomnosti delší jak dva měsíce a určení osoby způsobilé zpřístupnit byt pronajímateli (§ 2269), nebo nezaplacení kauce dle § 2254, ale také o smluvní povinnosti.

Krejčířová Š. se domnívá, že nájemce hrubě porušil povinnosti, pokud dle § 2272 odst. 1 neoznámil do dvou měsíců změnu osob žijících v bytě, nebo dle § 2269 odst. 2 neoznámil svoji nepřítomnost delší než dva měsíce, ač o ní věděl a z toho důvodu nastala pronajímateli vážná újma. Dále také pokud nájemce dá do podnájmu byt třetí osobě v rozporu s ustanovením §§ 2274-2275.⁹⁶

⁹⁵ DREXLEROVÁ, J., Výpověď z nájmu bytu dle nového občanského zákoníku. *Poradce Veřejné Správy*. roč. 2014, č. 2-3, s 77

⁹⁶ KREJČÍŘOVÁ, Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, roč. 2013, č. 11, s. 38

Křeček S. rovněž připouští, že neoznámení změn v počtu žijících osob v bytě by mohlo být za určitých okolností hrubým porušením povinností, avšak spíše se přiklání pouze k „závažnému“ porušení. Intenzita porušení a tím i aplikace konkrétního výpovědního důvodu by tedy měla vyplynout z okolností a konkrétní situace. V případě porušení povinnosti přenecháním bytu do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením §§2274-2275 se podle něj jedná vždy o porušení hrubé.⁹⁷

OZ uvádí ohledně neoznámení výše popsaných změn v počtu bydlících osob a nepřítomnosti nájemce, že jde o závažné porušení povinností, ne však zvlášť závažným způsobem. Dle Krejčířové Š. porušení zvlášť závažným způsobem by nemělo být vykládáno extenzivně, neboť umožňuje podání výpovědi bez výpovědní doby a tedy významně zasahuje do života nájemce, nesouhlasí proto s výkladem Dobrovolné Evy: „V takovém případě má pronajímatel právo nájem vypovědět i bez výpovědní doby, ovšem musí nejdříve nájemce na zvlášť závažné porušení upozornit a vyzvat ho k nápravě a uvést ve výpovědi konkrétní vymezení tohoto zvlášť závažného porušení (nejenom poškozování bytu závažným nebo nenapravitelným způsobem, ale i když např. porušuje-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem tím, že přenechá neoprávněně byt podnájemci nebo neoznámí-li do dvou měsíců pronajímateli zvýšení počtu osob v domě nebo tím, že neinformuje pronajímatele o tom, že bude více než dva měsíce v bytě nepřítomen nebo jen těžko dostupný a nezajistí osobu, která umožní pronajímateli vstoupit do bytu).“⁹⁸

Pražák Z. ve svém komentáři k OZ č. 89/2012 Sb. v souladu s Krejčířovou Š. má za to, že ač to z formulace zákona není úplně jasné, nejde o zvlášť závažný způsob s možností vypovědět nájem bez výpovědní doby.⁹⁹

Výše uvedené názory odborníků, vyjma Dobrovolné E., se shodují, že porušení povinností oznamovat a informovat skutečnosti výše popsané nemohou být tak závažnými porušeními, aby proto mohl pronajímatel vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Skulinou v novém OZ je nepochybně nedostatečný výklad a formulace stupňů porušení povinností a chybějící uvedení výpovědní doby pro „závažné“ porušení povinností. Jak je již uvedeno v kapitole č. 3.3.1, bude se s největší pravděpodobností uplatňovat také

⁹⁷ KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 114

⁹⁸ DOBROVOLNÁ, E., Některé aspekty ochrany nájemce bytu jako slabší strany právního vztahu v kontextu Návrhu nového občanského zákoníku. In Cofola 2010: The conference proceedings, in KREJČÍŘOVÁ, Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, roč. 2013, č. 11, s. 38

⁹⁹ PRAŽÁK, Z., *Občanský zákoník II. S komentářem. Zákon č. 89/2012 Sb.*, s. 176

tříměsíční výpovědní doba a z toho důvodu je i správný výklad s přiřazením k hrubému porušení povinností se stejnou výpovědní dobou. Doplnění chybějícího výkladu lze očekávat od nové judikatury.

- písm. b) *je-li 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,*

Tento výpovědní důvod je v OZ novinkou, právní úprava nájmu jej dosud neznala. Z dikce zákona vyplývá, že účelem je ochrana dobrých mravů a veřejného pořádku v domě. Objektem právní ochrany je zde pronajímatel, člen jeho domácnosti, ale i další osoby bydlící v domě, jejich život, zdraví a svoboda a rovněž tak přímo předmět nájmu, tj. byt nebo dům i jiný majetek vyjmenovaných osob nacházející se v domě.¹⁰⁰ Pronajímatel tedy nemůže dát výpověď nájemci, který spáchal trestný čin, jehož důsledky nesměřovaly proti těmto osobám a majetku. V případě trestného činu proti pronajímateli nebo členu jeho domácnosti může naplňovat tento trestný čin jakoukoliv skutkovou podstatu, ať již tyto osoby bydlí kdekoliv. Zatímco v případě trestného činu vůči ostatním osobám a jejich majetku je třeba, aby tyto v domě bydlely a majetek se v domě nacházel.

Důležitý je také přívlastek „úmyslný“, z kterého vyplývá, že pronajímatel nemůže dát výpověď nájemci, který by takový trestný čin spáchal z nedbalosti. Pachatel/nájemce musí být za trestný čin pravomocně odsouzen, tzn., že i zde platí presumpce neviny. Ustanovení hovoří o „nájemci“, tzn., že trestný čin musí spáchat nájemce, nebo jeden ze společných nájemců. Není řečeno, že by se totéž vztahovalo na trestné činy spáchané členy nájemcovy domácnosti, nebo dokonce třetími osobami, např. návštěvami nájemce. V praxi se může stát tento výpovědní důvod z lidského hlediska problematickým v případě společných nájemců, kdy pouze jeden z nich takový trestný čin spáchá a naplní tak výpovědní důvod. OZ vychází z nedělitelnosti společného nájmu, pronajímatel tedy bude muset dát výpověď všem společným nájemcům.¹⁰¹

¹⁰⁰ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pach v novém občanském zákoníku*, s. 333-334

¹⁰¹ KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 114-115

- písm. c) 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,

Jde o výpovědní důvod nikoli z vůle či přání pronajímatele, nýbrž z vyšších důvodů veřejného zájmu. Realizace záměrů pronajímatele nemůže být tímto výpovědním důvodem akceptována. Veřejným zájmem se rozumí rozhodnutí orgánu veřejné moci o tom, že byt nebo dům je nezbytné odstranit nebo s ním naložit tak, že jej již nebude možné užívat k bydlení, což nutně nemusí vždy znamenat fyzickou likvidaci domu, postačí i změna účelu. Podobný výpovědní důvod obsahovala předchozí úprava OZ a nový OZ odstraňuje minulé nepřesnosti a nejistotu v PaP smluvních stran. Důležité je, že výslovně stanovuje, že je možné dát výpověď jen tehdy, kdy byt nebo dům nebude možné vůbec používat, nikoliv pouze pokud to vyžadují opravy, jejichž realizace se předpokládá po delší dobu, jak tomu bylo v minulém OZ. To vyvolávalo nejistotu kdy a zda vůbec bude možné byt používat po realizaci stavebních prací.¹⁰²

- písm. d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu

Tento nový výpovědní důvod mění dřívější taxativní výčet výpovědních důvodů na výčet demonstrativní, který pronajímateli umožňuje dát výpověď i z jiného závažného důvodu, než jsou výslovně uvedené. Obligatorní náležitostí je, že výpovědní důvod musí být ve výpovědi konkretizován pro případ soudního přezkumu. Skutkové podstaty výpovědních důvodů, které budou moci být k tomuto ustanovení přiřazeny, přinese časem judikatura soudů.¹⁰³ Křeček S. se domnívá, že tento výpovědní důvod bude moci být naplněn v souvislosti s ustanovením § 2256 odst. 2, tedy porušením či nerespektováním rozumných pokynů pronajímatele nájemcem v případě dosažení vyšší intenzity porušení povinností.¹⁰⁴ Pro nezbytnou jistotu nájemce není důležitý přesný výčet výpovědních důvodů, ale možnost jejich soudního přezkumu, která byla v novém OZ zachována. Zákonodárce zde připouští, že nelze předvídat všechny možné nastalé situace, závažné

¹⁰² KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 115-116.

¹⁰³ KREJČÍŘOVÁ, Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, roč. 2013, č. 11, s. 38

¹⁰⁴ KŘEČEK, S., Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. *Bulletin advokacie*, roč. 2014, č. 5, s. 19

důvody a naléhavé potřeby pronajímatele, pro které by měl mít z titulu svého vlastnického práva možnost nájemní smlouvu vypovědět.¹⁰⁵

Důvodová zpráva uvádí, že je třeba interpretovat tuto obecnou klausuli restriktivně, tzn. v zúženém výkladu analogicky k obdobným závažným důvodům na straně nájemce explicitně v novém OZ neupraveným, avšak zahrnutým v dřívější právní úpravě. Tato byla podrobně popsána v bakalářské práci, na kterou tato diplomová práce navazuje.

3.3.3 Výpovědní důvody na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou

Další dva výpovědní důvody může pronajímatel použít k vypovězení smlouvy nájemci, pokud tato byla uzavřena na dobu neurčitou. Výpovědní lhůta je tři měsíce a výpovědní důvody jsou obdobné. Vždy se jedná o potřebu bytu samotným pronajímatelem, nebo okruhem jemu blízkých osob. Tyto důvody i okruh osob, v jejichž prospěch je dána výpověď, jsou výčtem taxativním. Zneužití výpovědních důvodů je sankcionováno podle ustanovení § 2289 OZ tak, že pokud pronajímatel z těchto důvodů dá nájemci výpověď a byt potom nevyužije k uvedenému výpovědnímu důvodu do jednoho měsíce, je povinen byt nájemci znovu pronajmout, nebo mu vzniklou škodu v souvislosti s vystěhováním uhradit. Tato lhůta neběží po dobu oprav bytu, které do 14 dnů od předání bytu nájemcem pronajímatel zahájil.¹⁰⁶

Pronajímatel může vypovědět nájem uzavřený smlouvou na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou podle ustanovení **§ 2288 odst. 2 OZ č. 89/2012 Sb.** jestliže:

- písm. a) 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,

Pronajímatel využije tento výpovědní důvod v případě rozvodu svého manželství pro sebe nebo bývalého manžela (manželku), s kterým doposud sdílel společné bydlení. Podmínkou je, aby manželství bylo rozvedeno, nebo byl podán návrh na rozvod. Další podmínkou je bytová potřeba odcházejícího manžela. Formulace tohoto výpovědního důvodu vylučuje, aby mohl nájemce s tvrzením důvodu vlastní potřeby a s ohledem na realizaci vlastnického práva dávat výpověď v podstatě kdykoliv. Jednotlivé výpovědní důvody podléhají soudnímu přezkumu, podá-li nájemce návrh soudu. Pouhá skutečnost, že

¹⁰⁵ KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 116-117

¹⁰⁶ Tamtéž, s. 119-120

pronajímatel je nesporným vlastníkem bytu a hodlá užívat svůj majetek sám, nepostačí k naplnění výpovědního důvodu.¹⁰⁷

- písm. b) *potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.*

Tento výpovědní důvod naplňuje realizaci vlastnického práva pronajímatele tak, že mu umožňuje dát výpověď nájemci, pokud byt potřebuje poskytnout svým příbuzným, které zákon definuje konkrétně, jedná se o příbuzné v přímé linii (jak nájemce, tak jeho manžela) – rodiče, děti a vnuky i ve vedlejší linii v druhém stupni – zetě nebo snachu. Dále pak musí existovat skutečnost, že tyto osoby mají potřebu bydlení, nebo existuje jiný vážný důvod pro výpověď, např. zdravotní stav či věk jmenovaných osob. Samotná snaha pronajímatele poskytnout příbuzným lepší, kvalitnější bydlení k naplnění výpovědního důvodu nepostačuje.¹⁰⁸

3.3.4 Výpovědní důvody při porušení povinností nájemce bez výpovědní doby

Výpovědní důvody bez výpovědní lhůty dosud OZ ve snaze chránit nájemce neznal. Neposkytoval tak pronajímatelům efektivní nástroj pro ukončení nájmu bytu za situace, kdy nájemce velmi hrubě zanedbával či porušoval své povinnosti stanovené zákonem a smlouvou. V těchto případech vedla tříměsíční výpovědní lhůta k prohlubování těchto potíží a často ke zvyšování způsobené škody. Nový OZ se snaží vyvážit PaP obou smluvních stran a v souladu s principem dobrých mravů a lidské slušnosti nehájit takové nájemce, kteří si tuto zákonnou ochranu nezaslouží, přestože jsou slabší smluvní stranou. Do oblasti nájmu bytu se tak dostává i známý právní princip“ *„pacta sunt servanda* (smlouvy mají být dodržovány)“¹⁰⁹

Ustanovení § 2291 podmiňuje použití výpovědního důvodu bez výpovědní doby konkrétní specifikací, tzn. v čem spatřuje pronajímatel naplnění výpovědního důvodu a proč hodnotí porušení povinností za zvlášť závažné. Ještě před podáním výpovědi je povinen pronajímatel se pokusit o smírné řešení situace a sdělit nájemci (pro jistotu

¹⁰⁷ KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 117-118

¹⁰⁸ Tamtéž, s. 118

¹⁰⁹ NOVOTNÝ, D., *Nový občanský zákoník: Bič na problematiku nájemníky*. *Jičínský deník*, 2014-02-14, roč. 23, Dostupné z: http://jicinsky.denik.cz/zpravy_region/novy-obcansky-zakonik-bic-na-problematicke-najemniky-20140214.html

písemně),¹¹⁰ jaké povinnosti porušuje a vyzvat jej k odstranění závadného chování a nápravě. Nevymezení skutkové podstaty výpovědního důvodu a předchozí neupozornění nájemce způsobuje následek, že se k výpovědi nepřihlíží.¹¹¹

Okamžitá výpověď je sankcí nájemci za to, že **zvláště závažným způsobem** porušil svou povinnost a ani na výzvu pronajímatele svoje chování a jeho následky neodstranil. Jde o výpovědní důvod nejpřísnější vůči nájemci a proto také zákon dává pronajímateli povinnost nájemce vyzvat, aby v přiměřené lhůtě odstranil závadného chování (na rozdíl od porušování povinnosti hrubým způsobem, kdy pronajímatel přistoupí k výpovědi bez dalšího). Porušení povinností nájemce dosáhlo takové intenzity, že pronajímatel přistoupí k ukončení nájmu okamžitě, tj. s účinky ex nunc.¹¹² Jinými slovy pronajímatel má právo požadovat, aby nájemce odevzdal byt bez zbytečného odkladu, nejdéle však do jednoho měsíce od skončení nájmu a vztahuje se jak na smlouvy uzavřené na dobu určitou, tak na dobu neurčitou. Výpověď musí pronajímatel provést písemně a prokazatelně doručit nájemci. V rámci důkazního břemene, které nese, je v jeho zájmu provést prokazatelně, nejlépe rovněž písemně i předchozí upozornění nájemce vč. doručení.¹¹³

Druhá věta ustanovení obsahuje demonstrativní výčet porušení povinností, která jsou považována za zvláště závažná, výslovně je zde uvedeno:

- nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- poškození bytu či domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- způsobování závažných škod či obtíží pronajímateli nebo osobám bydlícím v domě,
- užívání bytu jiným způsobem či k jinému účelu než bylo ujednanáno.

Co se týká nezaplacení nájemného a služeb více jak za tři měsíce, Křeček S. upozorňuje v souvislosti s tímto porušením na ustanovení § 2296, podle kterého si mohou nájemce a pronajímatel sjednat složení kauce ve výši až šesti měsíčních nájmu. Jedná se tedy o částku, s kterou disponuje pronajímatel a kterou má právo použít ke krytí dluhu na nájemném a službách. Pronajímatel by měl vyzvat pouze nájemce k doplnění kauce,

¹¹⁰ Písemnou formu OZ přímo nestanoví, je však vhodné ji doporučit pro pozdější dokazování splnění povinnosti výzvy předcházející výpovědi, rovněž tak nestanoví lhůtu k odstranění závadného chování nájemce a je vhodné mu takovou přiměřenou lhůtu ve výzvě stanovit

¹¹¹ KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*, s. 345

¹¹² Na rozdíl od odstoupení od smlouvy, které má účinky od samého počátku, tj. ex tunc, in BAUER, P., *Výpověď z nájmu bytu*, s. 124

¹¹³ KREJČÍŘOVÁ, Š., *Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. Bulletin advokacie*, roč. 2013, č. 11, s. 38-39

avšak naplnění výpovědního důvodu by patrně v tomto případě u soudu neobhájil.¹¹⁴ Jestli-že má pronajímatel odůvodnit, či konkretizovat výpovědní důvod, pak nepostačí tvrzení např.: „Dlužíte nájemné a služby v částce převyšující úhradu za tři měsíce“, ale je nutné specifikovat období a přesné částky za nájemné a služby – např.: „Dlužíte nájemné a zálohy na služby za období 02/2014 - 06/2014“.¹¹⁵ Bauer P. ve své rigorózní práci upozorňuje na formulaci ustanovení, kdy pohledávky pronajímatele za nájemné a náklady na služby jsou spojeny spojkou „a“, pak gramatický výklad tohoto ustanovení znamená, že k naplnění skutkové podstaty musí být splněna výše pohledávek v součtu těchto uvedených složek celkem za tři měsíce.¹¹⁶

Ostatní demonstrativní výčet výpovědních důvodů dle § 2291 není přesně definován jako neplacení nájemného. Ve věcech poškození bytu nebo domu, způsobení jiných závažných škod či obtíží pronajímateli, budou jednotlivé případy posuzovány zcela subjektivně. Zda se bude jednat o skutečně zvlášť závažné porušení, bude záležet na výši škod, druhu poškození, způsobu jeho provedení, recidivě a dalších okolnostech, například nemožnosti nápravy apod. K otázce výše škod nebo posouzení míry následků neposkytuje OZ žádné vodítko nebo zákonný limit v penězích. Pro jistotu aplikace správného výpovědního důvodu doporučuje Bauer S. pronajímatelům v případě škody na bytu způsobené pronajímatelem použití výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 1 písm. a), tedy s nižší intenzitou porušení povinností nájemce a tříměsíční výpovědní lhůtou, která se může jevit bezpečnějším a rychlejším způsobem ukončení nájemního vztahu, než čelit vleklému soudnímu sporu minimálně do té doby, než bude využitelná nová judikatura.¹¹⁷

Užívání bytu jiným způsobem nemusí vždy způsobovat škody, jen není v souladu se smlouvou. Aby mohlo naplnit skutkovou podstatu výpovědního důvodu, muselo by se i v tomto případě jednat o zvlášť závažné porušení s následky škody nebo újmy způsobené pronajímateli. Vzhledem ke skutečnosti, že ustanovení § 2291 poskytuje pouze demonstrativní výčet výpovědních důvodů, lze usuzovat, že dalšími výpovědními důvody budou moci být i jakékoliv další, jejichž intenzita porušení povinností dosahuje stejného stupně a jež jsou způsobované pronajímateli nebo ostatním bydlícím osobám v domě.

¹¹⁴ KŘEČEK, S., Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. *Bulletin advokacie*, roč. 2014, č. 5, s. 19

¹¹⁵ KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 127

¹¹⁶ BAUER, P., *Výpověď z nájmu bytu*, s. 126

¹¹⁷ Tamtéž, s. 127

Nelze je např. použít u osob, které pouze parkují ve společném dvoře. Důležité je použití množného čísla v OZ – „škody“ a „obtíže“, z toho vyplývá, že jednou způsobená, byť závažná obtíž způsobená nájemcem by k podání okamžité výpovědi nepostačovala. Také další výpovědní důvody je pronajímatel povinen odůvodnit konkrétně – např.: „Z policejního záznamu je doloženo, že byt užíváte jako výrobní drogu“, nestačí pouze tvrzení, že byt je užíván k jinému účelu než sjednanému.¹¹⁸ Další výčet možných výpovědních důvodů bude muset doplnit budoucí judikatura.

Také obecná ustanovení o nájmu zakotvují právo pronajímatele dát nájemci výpověď bez výpovědní doby, přičemž není rozhodující, zda byl nájem uzavřen na dobu určitou nebo neurčitou, ale musí být splněna podmínka ustanovení § 2231 odst. 2 – výpověď odůvodnit. Jedná se o dva výpovědní důvody. První stanoví § 2220 - případ, kdy nájemce provede změnu na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a na jeho žádost neuvede věc do původního stavu. Druhý je uveden v § 2228, odst. 1 a 2 a jde o případ, že nájemce užívá byt takovým způsobem, že jej nad míru opotřebovává a hrozí zničení bytu, přičemž nájemce neuposlechl výzvy pronajímatele k ukončení takového chování a nápravě škod. Výpověď bez výpovědní lhůty dle §§ 2220 a 2228 lze použít stejně jako ve speciální části OZ o nájmu bytu dle § 2291 za předpokladu prokázaného předchozího upozornění, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě protiprávní stav, odůvodnění, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení povinností a doručení takové písemné výpovědi.¹¹⁹

3.3.5 Výpovědní důvod s dvouměsíční výpovědní dobou

je specifický důvod podle ustanovení § 2283 OZ, který uplatní pronajímatel pouze v případě úmrtí nájemce do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel. Předpokladem pro jeho použití je, že PaP z nájmu nepřešla na žádného člena nájemcovy domácnosti. Výpověď pronajímatel směřuje nájemcovu dědici nebo správci jeho pozůstalosti. Toto ustanovení je zcela logicky výjimkou z povinnosti pronajímatele výpověď z nájmu nájemci řádně odůvodnit a je také označeno zákonem jako výpověď bez udání důvodu.¹²⁰

¹¹⁸ BAUER, P., *Výpověď z nájmu bytu*, s. 126-127.

¹¹⁹ KREJČÍŘOVÁ, Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, roč. 2013, č. 11, s. 39

¹²⁰ DREXLEROVÁ, J., Výpověď z nájmu bytu dle nového občanského zákoníku. *Poradce Veřejné Správy*, roč. 2014, č. 2-3, s 76

3.3.6 Výpovědní důvod z nájmu služebního bytu

Nový OZ opět zavedl kategorii služebních bytů. Pokud nájemní smlouva byla uzavírána výslovně na nájem služebního bytu a v souvislosti s výkonem povolání, mohou být práva nájemce a osob ve společné domácnosti v této souvislosti omezena ustanovením § 2297. Vzhledem k tomu, že úprava nájmu služebního bytu je speciální úpravou ve vztahu k úpravě nájmu bytu, je takové omezení práv nájemce možné s vyloučením ustanovení § 2235 o zakázaných ujednáních zkracujících práva nájemce. Nájemní smlouva o nájmu služebního bytu proto také může rozšířit výčet výpovědních důvodů, zkrátit výpovědní lhůty apod. Zároveň je však třeba tato ujednání posuzovat, zda jsou v souladu s dobrými mravy.¹²¹

Skončení nájmu služebního bytu upravuje ustanovení § 2298. V odstavci prvním je stanoveno, že nájem končí posledním dnem kalendářního měsíce po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci, aniž k tomu měl vážný důvod. Druhý odstavec stanoví lhůtu dvou let z důvodu ukončení prací spočívajících ve věku, zdravotním stavu, či jiném vážném důvodu nájemce. Ustanovení § 2298 již dále nespécifikuje způsob ukončení prací souvisejících s nájemní smlouvou. Pražák S. proto zastává názor, že se bude jednat o všechny případy a všechny právní důvody ukončení pracovního poměru podle pracovněprávních předpisů. K tomuto v komentáři k OZ uvádí příklad odvolání ředitele z funkce a v té souvislosti i ukončení nájmu „ředitelského bytu“. Služební byty jsou přidělovány také v souvislosti s poslaneckým a jiným mandátem, ty ale podléhají zvláštním právním předpisům a na ně se právní úprava o nájmu služebního bytu nepoužije.¹²² Křeček S. tento názor nepopírá, avšak ve prospěch nájemce se domnívá, že vážným důvodem pro ukončení výkonu jeho práce je obdržení výpovědi od zaměstnavatele a proto by dle § 2298 měl nájem zaniknout až uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal práci vykonávat.¹²³

Jak dále vyplývá z ustanovení § 2298, pronajímatel služebního bytu (většinou se jedná zároveň o zaměstnavatele) nemusí dávat nájemci výpověď z nájmu z důvodu ukončení pracovního poměru, neboť tento nájem končí ex lege. Jiná situace vznikne, když nájemce bytu zemře a pronajímatel potřebuje služební byt dále pronajmout novému

¹²¹ DREXLEROVÁ, J., Výpověď z nájmu bytu dle nového občanského zákoníku. *Poradce Veřejné Správy*. roč. 2014, č. 2-3, s. 77-78

¹²² PRAŽÁK, Z., *Občanský zákoník II. S komentářem. Zákon č. 89/2012 Sb.*, s. 180

¹²³ KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 139

zaměstnanci. Pak má právo dle § 2299 vyzvat osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti, aby ve lhůtě tří měsíců od obdržení výzvy byt vyklidily. V novém OZ je podstatně omezeno právo osob ve společné domácnosti s nájemcem služebního bytu, nevzniká ani společný nájem manželů, ani nedochází k přechodu PaP na osoby ve společné domácnosti. Nestanou se tedy nájemci, proto OZ hovoří o výzvě namísto klasické výpovědi. Tu může obdržet pouze nájemce na základě dalších smluvních ujednání, jak je popsáno v prvním odstavci této kapitoly. Z uvedeného vyplývá, že postavení nájemce služebního bytu je nově výrazně omezeno ve prospěch skutečné funkce služebního bytu.¹²⁴

3.3.7 Výpovědní důvod z nájmu bytu zvláštního určení

Pojem „Byt zvláštního určení“ je vyložen v kapitole č. 3.2.2. Ustanovení o nájmu bytu zvláštního určení jsou stejně jako o služebním bytu speciální ve vztahu k ustanovením o nájmu bytu. Pronajímatel má možnost vypovědět nájem podle obecné úpravy o nájmu bytu. Přejít nájem bytu v případě smrti nájemce se na členy jeho domácnosti nepoužije (§ 2301). Pronajímatel vyzve tyto osoby, případně dědice k vyklizení bytu ve lhůtě tří měsíců od převzetí výzvy. Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít pouze na základě písemného doporučení osoby, která byt na svůj náklad zřídila. Z toho důvodu pronajímatel může výpověď podat nájemci (např. pro porušování povinností) pouze se souhlasem osoby, která byt na svůj náklad zřídila, popř. jejím právním zástupcem (§ 2301 odst. 2).¹²⁵

3.3.8 Smluvní výpovědní důvody

Nový OZ v souladu s demokratickým principem preferuje smluvní vůli stran, jak již bylo mnohokrát řečeno, avšak pouze do té míry, aby nebyly porušeny dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob vč. práva na ochranu osobnosti či jinak významně zasaženo do práv nájemce jako slabší strany. Tyto principy jsou zakotveny v obecném ustanovení § 1 odst. 2, § 8 i speciální části OZ pro nájem bytu. Dále se pak projevují i v oblasti výpovědních důvodů, které nově jednak nemají pouze taxativní výčet a pak také je jejich výčet možno rozšířit na základě dohody smluvních stran v nájemní

¹²⁴ KŘEČEK, S., *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*, s. 141

¹²⁵ DREXLEROVÁ, J., Výpověď z nájmu bytu dle nového občanského zákoníku. *Poradce Veřejné Správy*, roč. 2014, č. 2-3, s 78

smlouvě. Pronajímatel si tak nemůže sjednat různé malicherné a nicotné důvody pro výpověď. Posouzení platnosti smluvního výpovědního důvodu, tzn., zda není v rozporu s výše citovanými principy, bude úkolem budoucí soudní praxe.¹²⁶ Dosavadní judikatura v této věci zastávala názor, že v platném právu nemá smluvený výpovědní důvod místo – srov. rozsudky NS ČR sp. zn. 26 Cdo 3083/2007 a sp. zn. 1171/2007.

3.4 Výpovědní důvody z nájmu bytu ve Slovenské republice

3.4.1 Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. a jeho vývoj od rozdělení ČSFR

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. pochází z éry socialistického Československa a po rozpadu ČSFR jej od 1.1.1993 dostaly do vínku oba dva osamocené státy. Je to již více jak dvacet let a za tu dobu, stejně tak jako v ČR, prošel i na Slovensku do dnešního dne mnohými novelami (přes 40 novel), z nichž pro vývoj v oblasti nájemních vtaů byl významný např. zákon č. 153/1997 Sb., který mimo jiné přinesl změny v nárocích na bytové náhrady a zavedl výpovědní důvod porušování dobrých mravů, dále zákon č. 261/2001 Sb., který zrušil přivolení soudu k výpovědi pronajímatele¹²⁷ a zavádí ochranné ustanovení pro nájemce v hmotné nouzi z objektivních důvodů a také zákon č. 504/2003 Sb., který upravuje zánik členství v bytovém družstvu a omezuje užívací právo rozvedeného manžela, jež se dopouští násilí na bývalém manželovi. Tento vývoj je zaznamenán v přehledné tabulce [viz příloha č. 1]. Poslední novelou k dni zpracování diplomové práce (31.10.2014) je zákon č. 106/2014 s účinností od 1.6.2014.¹²⁸

V aktuálním znění OZ je nájem bytu zvláštní úpravou s ochrannými prvky ve prospěch nájemce obsaženou v hlavě třetí, oddílu čtvrtém, v ustanoveních §§ 685-719. Možnosti pronajímatele bytu vypovědět nájem jsou omezeny zákonnými výpovědními důvody. Pronajímatel může ve výpovědi uvést jeden nebo i více důvodů uvedených v ustanovení § 711, která se týkají všech druhů bytů vč. družstevních. Pokud důvod ve výpovědi chybí, nebo není v souladu s uvedeným, je třeba takovou výpověď považovat za absolutně neplatnou. V mezích jednotlivých výpovědních důvodů je pronajímatel povinen svůj důvod konkretizovat, nelze tolerovat pouhý odkaz na daný paragraf a písmeno ustanovení, nýbrž je nutné konkrétně vymezit skutkovou podstatu výpovědi.

¹²⁶ KREJČÍŘOVÁ, Š., Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*, roč. 2013, č. 11, s. 40

¹²⁷ Nadále však rozhoduje o návrhu nájemce na vyslovení neplatnosti výpovědi

¹²⁸ MINISTERSTVO SPRÁVODLIVOSTI SR. *Jednotný automatizovaný systém právných informací: JASPI – WEB*, Dostupné z: http://jaspi.justice.gov.sk/jaspiw1/jaspiw_mini_fr0.htm

Výpověď se stává účinnou doručení nájemci, poté zakazuje OZ výpovědní důvod dodatečně měnit.¹²⁹

Vzhledem k závažnosti následků jednostranného právního úkonu, jakým **výpověď** z nájmu bytu je, požaduje OZ k platnosti určité **náležitosti** uvedené v obecné i zvláštní části. Mezi základní obecné patří určitost, srozumitelnost, označení pronajímatele, nájemce, předmětu nájmu a podpis oprávněné osoby. Zvláštní náležitosti jsou uvedeny v ustanovení § 711, odst. 2 a 3 a jedná se o definici důvodu (viz komentář výše) a přiložení důkazních listin k výpovědním důvodům dle písm. b), e) a f).

OZ přiznává nájemci jako slabší straně různé typy bytových náhrad, povinnost poskytnutí bytové náhrady upravuje ustanovení § 712. **Bytové náhrady** jsou rozděleny podle kritérií srovnatelnosti s vyklizovaným bytem na náhradní byt, náhradní ubytování a přístřeší. Druh poskytované bytové náhrady závisí na konkrétním výpovědním důvodu, zejména na faktu, zda výpovědní důvod leží na straně nájemce, přičemž se přihlíží k sociální situaci nájemce a dalším okolnostem skončení nájmu (důvody hodné zvláštního zřetele, hmotná nouze z objektivních příčin, dobré mravy,...) a za určitých okolností slovenské soudy přiznávají i bytovou náhradu osobám, které mají odvozené bydlení (členům domácnosti)¹³⁰.

Náhradní byt (§ 712 odst. 2) *je byt, který svojí velikostí a vybavením zabezpečuje lidsky důstojné bydlení nájemců a členů jeho domácnosti.* Náhradní byt je nejkvalitnější bytovou náhradou, kterou může bývalý nájemce dostat, a proto jej zákon přiznává v těch případech, kdy důvody skončení nájmu leží na straně pronajímatele. Kvalita takového náhradního bytu by měla být srovnatelná s vyklizovaným svojí velikostí, umístěním, výškou nájemného, vybavením apod. Tento nájemce má také právo na úhradu nezbytných výdajů spojených se stěhováním.¹³¹

Náhradní ubytování (§ 712 odst. 3) *je byt s jednou obytnou místností nebo místnost na svobodárně, ubytovně, nebo v jiných zařízeních určených k trvalému bydlení, nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce.*

Přístřeší (§ 712 odst. 4) *je přechodné ubytování, zejména ve společné noclehárně, nebo jiných zařízeních k tomu určených a prostor na uskladnění bytového zařízení*

¹²⁹ MACHYNIÁK, I., Výpověď nájmu bytu: jeden zo spôsobov zániku nájmu bytu. *Podnikateľ a právo*. roč. 1998, č. 2, s. 16

¹³⁰ FEKETE, I., *Občiansky zákonník 2. Veľký komentár*, s. 2129

¹³¹ Tamtéž, s. 2134-2135

a ostatních věcí domácí a osobní potřeby. Přesnou specifikaci jednotlivých pojmů přináší zvláštní zákon č. 189/1992 Sb. o úpravě některých poměrů souvisejících s nájmem bytů a bytovými náhradami. Bližší podmínky nároků na bytové náhrady doplnila bohatá judikatura¹³². Nájemce není povinen se z bytu vystěhovat, dokud mu není zabezpečená odpovídající bytová náhrada, přičemž společní nájemci mají nárok na jednu bytovou náhradu. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o bytové náhradě do 30 dní od doručení oznámení o zajištění bytové náhrady (§ 712c).

Výpovědní důvody dle slovenského OZ lze rozdělit na ty, které leží na straně pronajímatele a týkají se bytových potřeb jeho nebo rodinných příslušníků, popř. jsou ve veřejném zájmu, či se jedná o služební byt nebo byt zvláštního určení. Další skupinou jsou pak důvody ležící na straně nájemce a spočívají zejména v porušení jeho povinností.¹³³ Výpovědní doba je tříměsíční u všech druhů výpovědních důvodů a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, ve kterém byla nájemci výpověď doručena (§ 710 odst. 2). Přivolení soudu k výpovědi sice bylo zrušeno novelou 261/2001 Sb., nájemce se však i nadále může chránit proti neoprávněné nebo chybné výpovědi žalobou na její neplatnost v prekluzivní tříměsíční lhůtě od data doručení výpovědi.

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu, jestliže:

§ 711, písm. a) *potřebuje byt pro sebe, manžela, pro svoje děti, vnuky, zetě, snachu, své rodiče nebo sourozence,*

Základním právem vlastníka podle ustanovení § 123 OZ patří právo předmět svého vlastnictví užívat. Tento stav potřeby je daný bez dalšího tím, že vlastník (pronajímatel) chce byt ve svém domě užívat a získat možnost lehčí správy svého majetku. Požadavku skutkové konkretizace důvodu odpovídá specifikace osoby, v jejíž prospěch pronajímatel potřebuje byt¹³⁴. Z povahy věci vyplývá, že výpověď z tohoto důvodu může podat pouze fyzická osoba, která má bytovou potřebu, nikoli osoba právnická¹³⁵. Uplatnění tohoto výpovědního důvodu samozřejmě nesmí být v rozporu s dobrými mravy a je zákonem podmíněno poskytnutím náhradního bytu nájemci.

¹³² Slovenské soudy při rozhodování užívají stále judikaturu českých soudů a to i vzniklou po datu rozdělení ČSFR samozřejmě do té doby, než byly bytové náhrady v českém právu zrušeny

¹³³ MACHYNIÁK, I., Výpověď nájmu bytu: jeden zo spôsobov zániku nájmu bytu. *Podnikateľ a právo*, roč. 1998, č. 2, s. 16

¹³⁴ Rozsudek NS ČR z 22. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/1996 in FEKETE, I., *Občiansky zákonník 2. Velký komentár*, s. 2119.

¹³⁵ FEKETE, I., *Občiansky zákonník 2. Velký komentár*, s. 2119

§ 711, písm. b) *nájemce přestal vykonávat práci, na kterou je nájem služebního bytu vázaný,*

Výpovědní důvod se týká pouze služebního bytu. Definici služebního bytu přináší zvláštní zákon č. 189/1992 Sb. o úpravě některých poměrů souvisejících s nájmem bytů a bytovými náhradami. Je to především byt na práci vázaný a nejedná se jen o výkon domovníckých, topičských apod. prací souvisejících s domem, ale také byt ve vlastnictví státu určených k bydlení profesionálních vojáků, příslušníků ozbrojených bezpečnostních sborů, příslušníků Slovenské informační služby a Národního bezpečnostního úřadu a dalších státních zaměstnanců, soudců, prokurátorů apod. U tohoto výpovědního důvodu vzniká nárok na bytovou náhradu pouze v případě, že ukončení výkonu vázané práce není z důvodů na straně zaměstnance / nájemce. Pokud dostal výpověď z pracovního poměru např. pro nadbytečnost, má právo na náhradní byt.¹³⁶

§ 711, písm. c) *nájemce, nebo ten, kdo je členem jeho domácnosti, hrubě poškozuje pronajatý byt, jeho příslušenství, společné prostory nebo společné zařízení v domě nebo soustavně narušuje pokojné bydlení ostatních nájemců nebo vlastníků bytů, ohrožuje bezpečnost nebo porušuje dobré mravy v domě,*

Výpovědní důvody obsažené v písm. c) mají původ v chování nájemce nebo členů jeho domácnosti. Poškození bytu a příslušenství je nepochybně hrubým porušením povinností a zahrnuje nejen úmyslné poškození, ale také neupozornění na závady, provádění úprav bez souhlasu pronajímatele, nedodržování požárních a hygienických předpisů atp. a za určitých okolností souvisí i s přestupkovým či trestním zákonem. Narušování pokojného bydlení či dokonce porušování dobrých mravů při opakovaném počínání a vyšší intenzitě je rovněž hrubým porušením povinností nájemce zakládajícím právo pronajímatele použít tento výpovědní důvod. V praxi se jedná o obtěžování ostatních nájemců nadměrným hlukem, pachy, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat, slovní či dokonce fyzické napadání nájemců nebo pronajímatele, ohrožování bezpečnosti neodbornými a nepovolenými stavebními úpravami, skladováním výbušnin a hořlavých látek, provozování erotických služeb, přechovávání drog apod. Je zcela logické, že z výše popsaných důvodů nemá nájemce právo na žádnou bytovou náhradu. Pokud však půjde o důvod zvláštního zřetele hodný, je možné mu přiznat pouze přístřeší.¹³⁷

¹³⁶ FEKETE, I., *Občiansky zákonník 2. Veľký komentár*, s. 2120

¹³⁷ Tamtéž, s. 2121-2122

§ 711, písm. d) *nájemce hrubě porušuje svoje povinnosti vyplývající z nájmu bytu zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za služby poskytované s užíváním bytu za delší čas než tři měsíce, nebo tím, že přenechal byt nebo jeho část jinému do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele,*

Pod písmenem d) jsou výslovně uvedeny dva výpovědní důvody – neplacení nájemného a přenechání části bytu do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. Jestliže nájemce takto hrubě poruší své povinnosti, pronajímatel má legální možnost výpovědi, které dokonce nemusí ani předcházet žádná výstraha.¹³⁸ Výčet důvodů pod písmenem d) je dle příslovce „zejména“ demonstrativní, tzn., že existují i jiná hrubá porušení nájemce, z důvodu kterých může pronajímatel vypovědět nájem bytu. Pro posouzení intenzity porušení je potřebné zvážit, zda svým významem může být tak závažné, jako uvedené neplacení nájemného, které zákon přímo za hrubé označuje¹³⁹. O hrubé porušení může jít např. tehdy, kdy nájemce bez vážného důvodu opakovaně odmítne pronajímateli vstup do pronajatého bytu za účelem kontroly jeho užívání, pokud je byt používán v rozporu s nájemní smlouvou k podnikatelské činnosti a výkonem této činnosti obtěžuje ostatní nájemce nadměrným hlukem apod.

Nezaplacení nájemného musí být konkretizované časovým obdobím a výškou nedoplatku a za hrubé porušení není možné považovat nezaplacení sporné částky za služby, např. topení. Tento důvod je zjevně sankční povahy, nelze se jej tedy sprostít tím, že v období od převzetí výpovědi do doby ukončení výpovědní lhůty, respektive ke dni vyhlášení rozsudku byl již dluh uhrazen. K této skutečnosti zpravidla soudy přihlížejí a zvažují, zda se jednalo o hrubé porušení či nikoliv¹⁴⁰. Podmínkou neplnění nájemného není lhůta tři měsíce, ve které by nájemce nehradil nájemné nebo nehradil v plné výši, ale součet dlužných částek, který odpovídá výši tříměsíčního nájemného¹⁴¹. V případě důvodu dlužného nájemného se bere do úvahy také nepříznivá sociální situace nájemce; skutečnost, že byl ke dni doručení výpovědi v objektivní hmotné nouzi, kterou si sám nezapříčinil, má vliv na výpověď z nájmu bytu ve dvou směrech:

¹³⁸Výpověď pronajímatele z nájmu bytu z důvodu, že nájemce hrubě porušuje svoje povinnosti vyplývající z nájmu bytu v zmysle § 711 odst. 1 písm. d/ OZ. *E-pravo.sk*, Dostupné z:

<http://www.e-pravo.sk/Agreements/view/79/vypoved-prenajmatela-z-najmu-bytu-z-dovodu-ze-najomca-hrubo-porusuje-svoje-povinnosti-vyplyvajuze-z-najmu-bytu-v-zmysle-711-ods-1-pism-d-oz>

¹³⁹ Rozsudek NS ČR z 22.4.2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004 in FEKETE, I., *Občiansky zákonník 2. Veľký komentár*, s. 2126

¹⁴⁰ FEKETE, I., *Občiansky zákonník 2. Veľký komentár*, s. 2124

¹⁴¹ např. Usnesení NS ČR z 6.2.2003, sp. zn. 26 Cdo 585/2002 in tamtéž, s. 2124

- Výpovědní lhůta se prodlužuje ze tří měsíců na šest (ochranná lhůta § 710 odst. 4)
- Pokud nájemce před uplynutím této ochranné lhůty zaplatí pronajímateli dlužné nájemné, nebo se s ním písemně dohodne na způsobu úhrady (např. uzavře splátkový kalendář), důvod výpovědi nájmu bytu zanikl

Výpovědní důvod pro hrubé porušení je sankční povahy a proto také nemá nájemce nárok na bytovou náhradu. Pro odstranění tvrdosti zákona jsou stanoveny výjimky z této sankce. V případě, že nájemce prokáže hmotnou nouzi z objektivních příčin, má nárok na náhradní ubytování, jde-li však o opakovanou výpověď ze stejných příčin, náleží mu pouze přístřeší. Pokud se jedná o případ zvláštního zřetele hodný, má nájemce nárok také na přístřeší. V situaci, kdy se nájemce stará o nezletilé dítě nebo bezvládnou osobu, kteří jsou členy jeho domácnosti, a je to v možnostech pronajímatele, přiznává mu zákon náhradní byt, který však může být menší, horší kvality, v jiném místě, ale s možností denního dojíždění do zaměstnání.

§ 711, písm. e) je potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo domem naložit tak, že byt není možné užívat, nebo jestliže byt nebo dům vyžaduje opravy, při výkonu kterých není možné byt nebo dům nejméně po dobu šesti měsíců užívat,

Tento výpovědní důvod obsahuje dvě skutkové podstaty a k naplnění obou se předpokládá existence správního rozhodnutí příslušného orgánu veřejné správy, např. stavebního úřadu. Existence územního plánu sama o sobě výpovědní důvod nezakládá¹⁴². V praxi se bude jednat o případy jednak dlouhodobých oprav z důvodu špatného technického stavu domu, rekonstrukce, sanace, demolice, ale i vyvlastnění domu např. z důvodu stavby dálnice apod. Podle tohoto výpovědního důvodu se nepostupuje v případě zničení domu vis maior (živelné pohromy – vyšší moc), tehdy dochází k zániku předmětu nájmu a potažmo nájemního vztahu dle OZ § 680 odst. 1 i ustálené judikatury.¹⁴³ Vzhledem k faktu, že výpověď si nájemce nezavinil, přiznává mu § 712 OZ právo na náhradní byt.

¹⁴² Rozsudek NS ČR z 20.9.1999, sp. zn. 26 Cdo 919/1999 FEKETE, I., *Občiansky zákonník 2. Veľký komentár*, s. 2126

¹⁴³ FEKETE, I., *Občiansky zákonník 2. Veľký komentár*, s. 2126

§ 711, písm. f) *nájemce přestal splňovat předpoklady pro užívání bytu zvláštního určení, nebo předpoklady užívání bytu vyplývající ze zvláštního určení domu,*

Byt zvláštního určení je stavebním uspořádáním, umístěním, vybavením, nebo způsobem užívání určen pro bydlení vymezeného okruhu osob (byt bezbariérový, naturální, diplomatický). Domy zvláštního určení jsou např. domy s pečovatelskou službou, církevní obytné domy. Pojmy blíže specifikuje zákon č. 189/1992 Sb., o úpravě některých poměrů souvisejících s nájmem a bytovými náhradami. Skutkovou podstatou výpovědi podmínky pro přidělení bytu – např. podstatné zlepšení zdravotního stavu, nájemce už nevykonává příslušnou veřejnou funkci, nebo už nepracuje jako pěstoun apod. Nájem bytu zvláštního určení nebo byt v domě zvláštního určení je možné vypovědět pouze s předchozím souhlasem příslušného orgánu, který uzavření smlouvy doporučil, nebo jeho právního zástupce (§ 711 odst. 4). Stejně jako v předchozím, ani v tomto případě si nájemce tuto situaci nezapříčinil, proto mu zákon také přiznává právo na náhradní byt.¹⁴⁴

§ 711, písm. g) *nájemce užívá byt bez souhlasu pronajímatele k jiným účelům než bydlení.*

Příčina posledního výpovědního důvodu leží na straně nájemce. OZ sice respektuje smluvní vůli stran, na druhou stranu však nájemci bytu poskytuje zvláštní ochranu. Pokud nájemce nevyužívá předmět nájmu v souladu s ochrannými ustanoveními o nájmu bytu, respektive užívá byt pro jiné účely než bydlení, svědčí to o tom, že jeho bytová potřeba není tak naléhavá, aby mu zákon poskytoval zvýšenou ochranu. Není přitom rozhodující, zda jiný účel užívání bytu je podnikání v bytě, nebo jiné činnosti, zda jsou tyto činnosti vykonávány za peníze či nikoli. Jestliže nájemce nepotřebuje byt k bydlení a užívá jej k jiným účelům, zákon z tohoto faktu vychází, a proto mu v případě výpovědi pochopitelně nepřiznává právo na žádnou bytovou náhradu.¹⁴⁵

3.4.2 Zákon č. 98/2014 Sb. o krátkodobém nájmu

Slovenští zákonodárci sice nevytvořili nový občanský kodex jako jejich čeští kolegové, na místo toho v oblasti nájmu bytů vedle stávajícího OZ legislativu doplnili o nový zákon č. 98/2014 Sb. o krátkodobém nájmu (dále jen ZKN). Tato norma je sice velice stručná (obsahuje pouhých 12 paragrafů), přesto se jeví jako dostatečně výstižná

¹⁴⁴ FEKETE, I., *Občiansky zákonník 2. Veľký komentár*, s. 2126

¹⁴⁵ Tamtéž, s. 2127

a praktická ke svému účelu. ZKN je účinný od 1. 5. 2014. Cílem je rozvíjet a řešit otázku soukromého tržního nájemního bydlení na Slovensku, protože to je v porovnání s ostatními zeměmi EU velmi málo rozvinuté, což snižuje mobilitu pracovní síly a výrazně tak přispívá k dlouhodobé míře nezaměstnanosti.¹⁴⁶ Jde o zvláštní právní předpis soukromého práva ve vztahu k OZ, ve kterém přitom zůstává plně zachován dosavadní způsob chráněného bydlení. Pronajímatel by měl mít na základě nového zákona možnost účinně v reálném čase bránit vlastnické právo k bytu, zejména v případech flagrantního porušování nájemní smlouvy nebo přímo zákona nájemcem či třetími osobami.¹⁴⁷

ZKN se primárně vztahuje na byty v soukromém vlastnictví. Nelze jej použít u bytů sociálních, zvláštního určení, služebních, družstevních a ve vlastnictví obcí a krajů. ZKN stanoví přesné podmínky a náležitosti uzavření nájemní smlouvy. Jak z názvu vyplývá, nájem je krátkodobý, lze jej uzavřít pouze na dobu určitou maximálně 2 roky a tuto smlouvu za stejných podmínek dvakrát prodloužit, tzn., tento nájemní vztah lze uzavřít nejdéle na šest let. Po ukončení této doby nájem zaniká a smluvní strany mohou přistoupit k uzavření nové smlouvy s novými podmínkami, nebo uzavřít smlouvu podle OZ.¹⁴⁸

ZKN předepisuje v ustanovení § 3 obligatorní náležitosti, nejsou-li všechny splněny, nájemní vztah se bude řídit podle OZ. Těmito náležitostmi jsou písemná forma, označení smluvních stran a předmětu nájmu, popis stavu bytu vč. příslušenství a vybavení, popř. popis závad, určení doby nájmu a prohlášení nájemce, že si je vědom skutečnosti, že uzavírá smlouvu podle ZKN.

ZKN je příznivý pro pronajímatele, který může jednostranně zvýšit nájemné a služby spojené s nájmem v případě zvýšení cen dodavatelem nebo o průměrnou roční inflaci a dále má nárok na jistinu maximálně ve výši trojnásobku nájemného a zálohy na služby. Významnou změnou oproti OZ je, že pronajímatel není ZKN omezen ve výpovědních důvodech. Smluvní výpovědní důvody však být založené na spravedlivém požadavku skončení nájmu.¹⁴⁹

¹⁴⁶ SENEŠI, N., *Nový zákon o krátkodobom nájme bytu*, Dostupné z: <http://www.podnikajte.sk/pravo-a-legislativa/c/1440/category/obchodne-pravo/article/kratkodoby-najom-bytu.xhtml>

¹⁴⁷ *98/2014 Krátkodobý nájom bytu*, Dostupné z: <http://www.epredpisy.sk/predpisy-vo-vlade/2523565-kratkodoby-najom-bytu>

¹⁴⁸ SENEŠI, N., *Nový zákon o krátkodobom nájme bytu*, Dostupné z: <http://www.podnikajte.sk/pravo-a-legislativa/c/1440/category/obchodne-pravo/article/kratkodoby-najom-bytu.xhtml>

¹⁴⁸ *98/2014 Krátkodobý nájom bytu*, Dostupné z: <http://www.epredpisy.sk/predpisy-vo-vlade/2523565-kratkodoby-najom-bytu>

¹⁴⁹ Tamtéž

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu v 15 - ti denní výpovědní lhůtě, jestliže:

§ 7 odst. 1 písm. a) *nájemce nebo ten, kdo s ním v bytě žije nebo se v bytě nachází se souhlasem nájemce i přes písemné upozornění pronajímatele poškozuje byt nebo jeho zařízení nebo společné části, společné zařízení, nebo jinak hrubě porušuje dobré mravy anebo domovní pořádek*

Obsahově se jedná o obdobný výpovědní důvod, jako dle ustanovení § 711, písm. c) OZ, kde je však výpovědní lhůta tříměsíční.

§ 7 odst. 1 písm. b) *nájemce řádně a včas nezaplatil nájemné nebo úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu za čas delší než dva měsíce*

Také tento výpovědní důvod je obsahově podobný s OZ, konkrétně s ustanovením § 711 d), kde ale ke skutkové podstatě musí být dluh o měsíční nájemné vyšší a výpovědní lhůta je tři měsíce. To znamená pro pronajímatele větší finanční zátěž, protože po dobu tři měsíce mu pohledávka roste a teprve pak další tři měsíce čeká, než bude nájemní smlouva vypovězena. Navíc, pokud nájemce prokáže hmotnou nouzi z objektivních příčin, prodlužuje se výpovědní lhůta na šest měsíců a v případě úhrady dluhu, nebo dohody o úhradě výpověď zaniká. Riziko budoucí finanční ztráty ovšem pronajímateli zůstává. Jednoduše lze vypočítat, že při uzavření smlouvy dle ZKN ukončí pronajímatel smlouvu s neplatičem od počátku dluhu za dva a půl měsíce, tj. o tři a půl měsíce dříve a v případě hmotné nouze z objektivních příčin o šest a půl měsíce dříve než dle OZ.

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu v měsíční výpovědní lhůtě, jestliže:

§ 7 odst. 1 písm. c) *nájemce navzdory písemné výzvě pronajímatele nedoplnil peněžní jistinu do původní výšky*

Smluvní strany si mohou dohodnout dle § 5 ZKN výši jistiny, která slouží pronajímateli k zajištění jeho pohledávek za nájemné a služby. Jestliže jistina byla sjednána, její úhrada je jednou z povinností nájemce a její nesplnění ani přes výzvu pronajímatele může mít za následek výpověď z nájmu bytu.

§ 7 odst. 1 písm. d) *nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem*

Tento výpovědní důvod je obsahově podobný výpovědnímu důvodu dle OZ, ustanovení § 711, písm. g) s tím rozdílem, že slovenský zákonodárce do OZ výpovědní

důvod, kdy nájemce neužívá byt za účelem bydlení, zařadil proto, že považuje nájem bytu za chráněný a ZKN ctí zásada pacta sunt servanda, tj. smlouvy mají být dodržovány.

§ 7 odst. 1 písm. e) je daný jiný důvod výpovědi dohodnutý v nájemní smlouvě, pro který není možné spravedlivě požadovat trvání nájemního poměru

ZKN na rozdíl od OZ umožňuje pronajímateli zařadit do nájemní smlouvy výpovědní důvod nad rámec zákona, pokud není vůči nájemci diskriminující a lze jej po něm spravedlivě požadovat. V tom je daleko flexibilnější než OZ. Nutno připomenout, že ZKN nemohou používat obce, úkolem kterých je poskytovat sociální bydlení.

Nájemce může vypovědět nájem bytu, pokud se tento stal nezpůsobilý bydlení bez jeho zavinění, došlo k ukončení pracovního poměru, vznikl mu nárok na sociální bydlení nebo služební byt nebo z jiného smluvního důvodu, kdy po něm nelze spravedlivě požadovat, aby v nájemním poměru setrval. V případě výpovědi nájemcem výpovědní lhůta nesmí být kratší než 15 dní. Výpovědní doba začíná plynout následujícím dnem po doručení výpovědi. Zásadní odlišností od OZ je to, že pronajímatel dle ZKN není povinen poskytovat v žádném případě jakoukoliv bytovou náhradu.¹⁵⁰

Slovenský zákonodárce předpokládá, že soukromý pronajímatel bude mít prvotně zájem uzavřít smlouvu podle ZKN, a proto použití ZKN pro něj podmínil ustanovením § 3, odst. 5, kde jej zavázal ke splnění povinnosti daňové registrace podle ustanovení § 49a, odst. 2 zákona č. 595/2003 Sb. o dani z příjmů. Jestliže tuto povinnost ve lhůtě pro registraci nesplní, nájem bytu se sice bude řídit ZKN, ale výpověď z tohoto nájmu může dát pronajímatel pouze podle OZ § 711 a ztrácí tak výhodu výpovědních důvodů dle ZKN, tj. zejména délku výpovědní lhůty a možnost sjednání výpovědního důvodu.¹⁵¹

Na rozdíl od OZ může pronajímatel od smlouvy podle ZKN odstoupit pokud nájemce opakovaně porušuje povinnosti, které by zakládaly výpovědní důvod, ač byl na tuto skutečnost písemně upozorněn. Nájemce může od smlouvy odstoupit, pokud předmět nájmu je nezpůsobilý bydlení nebo pronajímatel zvýšil nájemné a služby nad

¹⁵⁰ KLUCH, M., *Zákon o krátkodobom nájme bytu*, Dostupné z: <http://www.epravo.sk/top/clanky/zakon-o-kratkodobom-najme-bytu-1825.html>

¹⁵¹ SENEŠI, N., *Nový zákon o krátkodobom nájme bytu*, Dostupné z: <http://www.podnikajte.sk/pravo-a-legislativa/c/1440/category/obchodne-pravo/article/kratkodoby-najom-bytu.xhtml>

rámec ZKN. Další podmínky odstoupení od smlouvy si mohou strany sjednat. V případě smrti na rozdíl od smlouvy dle OZ nájem bytu dle ZKN nepřechází na žádné osoby.¹⁵²

ZKN je také pružný na rozdíl od OZ v případě, kdy se nájemce odstěhuje a nevyklidí byt ke dni skončení nájmu do deseti dnů nebo do pěti dnů ke dni odstoupení od smlouvy. Pronajímatel může movité věci nájemce zadržet k zabezpečení svých pohledávek. Neplatnost skončení krátkodobého nájmu může smluvní strana napadnout u soudu ve lhůtě dvou měsíců od doručení výpovědi a na rozdíl od OZ účinky výpovědi nebo odstoupení od smlouvy nejsou podáním žaloby dotknuté, tzn., že krátkodobý nájem zanikne uplynutím výpovědní lhůty nebo doručením odstoupení od smlouvy bez ohledu na to, zda byla podána žaloba či nikoliv.¹⁵³

Na závěr je třeba říci, že ZKN by měl splňovat svůj cíl podpořit soukromé podnikání v bytovém nájemnictví, je příznivý pro pronajímatele a dokonce v přechodných ustanoveních připouští nájemní smlouvu uzavřenou dle OZ před účinností ZKN převést na režim dle ZKN, jestliže s touto změnou nájemce souhlasí. Na PaP neupravené ZKN se subsidiárně použije ustanovení OZ jako předpisu *lex generalis*, tím by se měly odstranit případné nedostatky tak krátkého zákona, jakým ZKN je. OZ taxativně vymezuje ustanovení, která se na krátkodobý nájem aplikovat nebudou.

¹⁵² SENEŠI, N., *Nový zákon o krátkodobom nájme bytu*, Dostupné z: <http://www.podnikajte.sk/pravo-a-legislativa/c/1440/category/obchodne-pravo/article/kratkodoby-najom-bytu.xhtml>

¹⁵³ Tamtéž

4. Empirická část

4.1 Komparace předchozího OZ č. 40/1964 Sb. a nového OZ č. 89/2012 Sb.

4.1.1 Komparace ochrany práv nájemce

Právní úprava nájmu, jak je popsáno v historickém exkurzu v teoretické části diplomové práce, prošla složitým vývojem. Nájem nemovitosti má kořeny již v římském právu, jehož některé zásady převzal dnes nový OZ, stejně tak jako některá ustanovení zákoníku AGBG, který dal základy dnešnímu kodexu občanského práva. V oblasti nájmu bytu, je třeba sledovat i vývoj ochrany poskytované nájemci jako slabší straně, která má na území ČR dlouhou tradici. Počátky této ochrany můžeme datovat do období po vzniku ČSR prováděné prvním Nařízením č. 89/1918 Sb. o ochraně nájemníků [viz kapitola č. 3.1.3] a dále zákonem č. 44/1928 Sb. o ochraně nájemníků, obojí ve znění pozdějších novel, avšak rozvoj těchto demokratických principů byl v době socialistického Československa silně potlačen.

Dnes žijeme v moderní demokratické době, kdy by měla ochrana slabší strany být samozřejmostí právního systému. Nelze však tuto ochranu vnímat jednostranně, neboť se jedná o smluvní vztah dvou stran a ochrana jedné strany by neměla významně zasahovat do práv strany druhé, jinak řečeno, měla by mezi nimi existovat jakási právní rovnováha a legislativa by měla pouze zajistit, aby neměl pronajímatel takové pravomoci, kterými by zasahoval do základních práv a svobod nájemce, nikoliv však suploval sociální jistoty pro něj na úkor svých vlastnických práv. Také nelze ochranu chápat absolutně a plně se na ni spolehnout, protože OZ nově obsahuje zásadu *vigilantibus iura scripta sunt* (právo svědčí bdělým).

Zásadními legislativními kroky, které významně ovlivnily vývoj ochrany práv smluvních stran, byly novely OZ č. 40/1964 Sb. – tzv. Velká novela provedená zákonem č. 509/1991 Sb., dále významná novela č. 107/2006 Sb. a tzv. Bytová novela č. 132/2011 Sb. Úkolem Velké novely č. 509/1991 Sb. bylo vrátit zpět demokratická práva v občanskoprávních vztazích do OZ a tato novela tak byla chápána jako právní provizorium před rekodifikací OZ, jak uvádí důvodová zpráva k novému OZ č. 89/2012 Sb. Co se týká konkrétně výpovědi z nájmu bytu, po této novele byla značná disproporce v možnosti výpovědi jednotlivých stran, což odporovalo i ústavním zásadám. Zákonodárci zmírnili tento stav novelou č. 107/2006 Sb., která ve věci výpovědi z nájmu bytu byla významným posunem, neboť připustila výpověď pronajímatele bez přivolení bytu jako

sankční v případech porušování povinností nájemců. Tuto novelu je třeba chápat jako nezbytný krok pro uklidnění situace v oblasti bytové politiky, kdy se pronajímatelé hlásili o svá práva zaručená ústavou a mezinárodními smlouvami po vzoru soudních sporů okolních evropských zemí.¹⁵⁴ Jak která novela upravila a vyrovnala PaP smluvních stran je více popsáno v teoretické části, [viz kapitola č. 3.1.5]. Shrnutím obsahu těchto novel, je zřejmé, že svým provedením šly postupnými kroky k dnešní podobě OZ č. 89/2012 Sb., který je dnes poslední významnou změnou v občanskoprávních vztazích, jakým nájem bytu je.

Co se týká ochrany práv nájemce, který je považován za slabší smluvní stranu, v OZ č. 40/1964 Sb. i po provedení všech zásadních novel zůstala tato ochrana uvedena ve zvláštní části o nájmu bytu v ustanovení § 685, odst. 3 a měla právě význam zejména v zákonném zakotvení výpovědních důvodů pronajímatele. V obecné části OZ č. 40/1964 Sb. byla ochraně práv vyplývajících z občanskoprávních vztahů věnována část první obecného ustanovení, hlava první a ve věci výpovědi pronajímatele z nájmu bytu soudy dbaly zejména, aby na to, aby výpověď nebyla v rozporu s dobrými mravy (§ 3). K tomu nález ÚS ze dne 5.6.2012 sp. zn. IV. ÚS 3653/11: „*Zásada souladu výkonu práv s dobrými mravy představuje významný korektiv, který v odůvodněných případech dovoluje zmírňovat tvrdost zákona a dává soudci prostor pro uplatnění pravidel slušnosti. Pojem dobré mravy lze chápat jako příkaz soudci rozhodovat praeter legem či dokonce kontra legem, pokud jde o reprobaci jednání příčícího se dobrým mravům*“ a také ze dne 20.4.2010 sp. zn. II. ÚS 2087/08: „*Dobré mravy jsou souhrnem etických obecně uznávaných a zachovávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými mravními zásadami a principy. Takto provedený výklad prostupuje i Listinou*“.

Ochranou nájmu byl také fakt, že nájemce mohl vypovědět nájemní smlouvu kdykoli bez uvedení důvodu, zatímco pronajímatel mohl k výpovědi přistoupit pouze ze zákonných důvodů a bez jejich specifikace byla výpověď neplatná. S tím souvisela také povinnost pronajímatele plnit bytové náhrady. Druh bytové náhrady mohl být upraven soudem,

¹⁵⁴ Např. kauza Hutten – Czapska, Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva (smírné urovnání), stížnost č. 35014/97 dostupný z: http://www.vse-lee.cz/files/useruploads/hutten-czapska_pl-rase-rozsudek.pdf

pokud byly dány důvody hodné zvláštního zřetele, toto moderační právo již zrušila novela č. 132/2011 Sb.¹⁵⁵

Vě věci přechodu nájmu lze říci, že OZ č. 40/1964 Sb. poskytoval nájemci, resp. členům domácnosti přehnanou ochranu na úkor práv pronajímatele. Časově neomezené, tzv. dekretované bydlení často v rodině zneužívaly celé generace. Z hlediska ústavněprávního je přechod nájmu v případě smrti nájemce posuzován jako omezení vlastnického práva pronajímatele, které je ústavně zakotveno v čl. 11, odst. 1 LZPS a dále vymezeno v čl. 4, odst. 4 LZPS, dle kterých omezení vlastnických práv nesmí být zneužíváno k jiným účelům, než zákonným. Ustanovení § 706 tímto omezením bylo v rámci ochrany nájemce a velice často bylo zneužíváno tak, že sloužilo k získání výhodného bydlení. Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 21. 6. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 konstatoval, že Evropská sociální charta zakotvuje právo na bydlení, avšak při kolizi tohoto práva s právy jinými je třeba takové střety poměřovat principy spravedlivé rovnováhy a proporcionality.¹⁵⁶ Teprve poslední novela č. 132/2011 Sb. omezila tento přechod z časově neomezeného na dobu dvou let, která je dostatečná pro nájemce zajistit si nové bydlení a navíc zde již v době ukončeného procesu deregulace nájemného nehraje roli ekonomické hledisko.

Při porovnání ochrany práv v novém OZ, je patrné, že ač nový OZ přímo neobsahuje ustanovení o tom, že nájem bytu je chráněný institut, přesto je i v tomto novém kodexu jako chráněný koncipován. Nájemce je stále považován za slabší stranu právního vztahu, kterou je třeba chránit. To je zřejmé také z toho, že ustanovení upravující nájem bytu jsou v OZ ve větší míře kogentní, na rozdíl od obecné části, která preferuje smluvní vůli stran, proto obsahuje zejména dispozitivní ustanovení. O tom svědčí základní ochranná kogentní ustanovení § 2239 o zakázaných ujednáních a pokutě či povinnosti zjevně nepřiměřené a § 2235 o ujednáních zkracujících nájemcova práva – k nimž se nepřihlíží.

OZ č. 89/2012 Sb. ve snaze chránit nájemce obsahuje některá nová ustanovení oproti OZ č. 40/1964 Sb. Jako příklad lze uvést ustanovení § 2238, které připouští výjimku z kogentního ustanovení § 2237 o obligatorní písemné formě nájemní smlouvy, pokud žil nájemce po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu a považoval nájemní smlouvu za

¹⁵⁵ KABELKOVÁ, E. a H. DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : [§ 2201-2357], s. 138

¹⁵⁶ KORECKÁ, V., *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2., s. 226-227

řádně uzavřenou. Také ustanovení § 2282 nově umožňuje přechod práv nájemce na dědice. Ustanovení § 2285 opět vrátilo do OZ prolongaci smlouvy, která také může sloužit ve prospěch nájemce. K bližšímu vymezení práv nájemce přispívá i ustanovení § 2263, které nově umožňuje nájemci požádat soud o provedení stavebních úprav ze zdravotních důvodů, když tyto nepovolil vlastník/pronajímatel. Také v souladu s dnešním životním stylem § 2258 dává právo nájemci chovat v bytě zvíře, pokud tím nedochází ke škodě na majetku a rušení ostatních nájemců. Důležité je rovněž zmínit, že předchozí OZ č. 40/1964 Sb. přímo neposkytoval právo nájemci na podnikání a práci v bytě, která je běžnou součástí života většiny lidí. Vznikaly proto soudní spory a z důvodů časté judikatury¹⁵⁷ bylo nájemci toto právo zakotveno v ustanovení § 2255, odst. 2, pokud tyto činnosti nezpůsobují zvýšené zatížení pro byt nebo dům.

V případě pronájmu bytu se pronajímatel dočasně vzdává svých vlastnických práv ve prospěch užívacího práva nájemce. OZ chápal a chápe nájemce jako slabší stranu, proto jsou jeho práva chráněna tak, že pronajímatel nemá právo do života nájemce nepřiměřeně zasahovat, nemá právo jej ze dne na den vystěhovat na ulici, ani do bytu vkročit bez jeho souhlasu.¹⁵⁸ Po shrnutí komparace ochrany práv nájemce dle OZ č. 40/1964 Sb. a č. 89/2012 Sb., lze konstatovat, že práva nájemce byla v některých případech OZ č. 40/1964 Sb. nadměru chráněna. Například porušoval-li nájemce hrubě svoje povinnosti, nezasloužil si, být chráněn tak, že mu ještě náležela bytová náhrada a před účinností zákona č. 107/2006 Sb. musel pronajímatel dokonce žádat i soud o přivolení k výpovědi.

Co se týká výpovědních důvodů pronajímatele, je pravda, že nový OZ je v této oblasti více liberální a posílil práva pronajímatele a tento fakt není zcela pozitivně přijímán laickou veřejností i odborníky,¹⁵⁹ ale je třeba si uvědomit, že povinnosti vlastníka není rozhodně řešit sociální situaci nájemce. Navíc nový OZ dbá na to, aby nájemce nemohl být nijak šikanován a výpovědní důvody pronajímatele nemohly být zneužity, o čemž svědčí povinnost nájemce ve výpovědi upozornit na jeho právo podat k soudu návrh na přezkum výpovědi ve lhůtě dvou měsíců od jejího převzetí. Na základě uvedeného lze považovat

¹⁵⁷ Např. Rozsudek NS ČR sp. zn. 28 Cdo 964/2008 ze dne 15.5.2008 nebo Usnesení NS ČR sp. zn. 26 Cdo 4752/2007 ze dne 28.4.2009 in KABELKOVÁ, E. a H. DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : [§ 2201-2357], s. 240

¹⁵⁸ PETRIC, M., Výpověď z nájmu bytu pronajímatelem bez přivolení soudu dnes a podle NOZ.

Rekodifikace & Praxe, roč. 2013, č. 12, s. 12

¹⁵⁹ Dobrovolná E. in COFOLA 2010: “Ochrana nájemce bytu jako slabší strany smluvního vztahu je zatlačena do pozadí a důsledkem vítězství principu autonomie vůle se notně stává prakticky klasický nájem”

PaP obou smluvních stran v současné době za vyrovnaná a nový OZ č. 89/2012 Sb. způsobilý zajistit dostatečnou ochranu nájemci v případě obdržení výpovědi od pronajímatele.

4.1.2 Komparace členění výpovědních důvodů pronajímatele

Členění výpovědních důvodů pronajímatele v OZ č. 40/1964 Sb. a č. 89/2012 Sb. je rozdílné, přesto spolu souvisí. V OZ č. 40/1964 Sb. lze výpovědní důvody rozdělit na dvě základní skupiny, a to s přivolením soudu a bez přivolení. Důvody, kdy bylo třeba přivolení soudu, ležely na straně pronajímatele, jednalo se o výkon jeho vlastnických práv a byly to případy, kdy nájemce potřeboval byt pro sebe a svoje blízké, výpověď byla ve veřejném zájmu, pro nezbytné stavební úpravy nebylo možné byt nebo dům po delší dobu užívat, nebo byt, který stavebně souvisel s obchodem, měl zájem užívat vlatník či nájemce tohoto obchodu. Důvody bez přivolení soudu, byly označovány jako sankční, a spočívaly v porušení povinností nájemcem. Byly to případy porušení dobrých mravů, neplacení nájemného, hrubé porušování povinností a důvody, kdy nájemce užíval dva a více bytů a dále výpověď ze služebního bytu a bytu zvláštního určení.

S výše uvedenými důvody a jejich rozdělením korespondují do jisté míry i výpovědní důvody a jejich členění i v novém OZ č. 89/2012 Sb. Hlediskem členění je také to, na čí straně je důvod výpovědi a dále pokud je na straně nájemce, respektive z důvodu porušení jeho povinností, je významné členění dle intenzity tohoto porušení, s kterou úměrně souvisí délka výpovědní lhůty [viz kapitola č. 3.3]. Zásadními rozdíly mezi předchozím a novým OZ je, že už není vyžadováno v žádném případě přivolení soudu, v závislosti na druhu výpovědního důvodu, nevzniká povinnost plnění bytových náhrad a byla připuštěna možnost okamžité výpovědi pronajímatele.

Před samotnou komparací výpovědních důvodů je třeba uvést, že sice není zcela jisté, jak budou postupovat soudy, zda bude použitelná stávající judikatura a u kterých výpovědních důvodů (vzhledem ke vzniklým rozdílům mezi oběma kodexy). Je třeba si však uvědomit, že jedním ze základních zásad práva je zásada právní jistoty a legitimního očekávání, kterou OZ č. 89/2012 Sb. také respektuje a je zakotvena v ustanovení § 13. Dále, že výpovědi pronajímatelů doručené před 1.1.2014, budou posuzovány podle OZ č. 40/1964 Sb., ač jejich výpovědní lhůta poběží již v době účinnosti OZ č. 89/2012 Sb.

4.1.3 Hrubé porušení povinností nájemce

OZ č. 89/2012 Sb., § 2288, odst. 1, písm. a) - [teoretické východisko viz kapitola č. 3.3.2]

Skutkovou podstatou výpovědního důvodu pronajímatele je hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících ze zákona a smlouvy na dobu určitou i neurčitou. Konkrétní povinnosti, k jejichž porušení by mělo dojít, OZ ani jeho důvodová zpráva blíže nespecifikuje, je tedy nutné, vycházet z jednotlivých ustanovení o PaP smluvních stran a dostupné odborné literatury. Bude se jednat zejména o tato porušení:

- nedodržování obvyklého pořádku v domě,
- neudržování bytu nebo domu ve stavu způsobilém užívání,
- provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele (s nižší intenzitou porušení),
- neoznámení škod, které je třeba odstranit,
- neoznámení předpokládané nepřítomnosti delší než dva měsíce,
- neoznámení změny počtu osob v domácnosti,
- nezaplacení kauce
- hrubé porušení smluvních povinností.

Důležité je, aby porušení povinností a způsobené následky, zejména výše škod byly nižší intenzity, než zvlášť závažné porušení povinností.

Hrubé porušení **OZ č. 40/1964 Sb.** definuje v ustanovení **§ 711, odst. 2, písm. b)**, nelze jej však zcela ztotožňovat s novým OZ. Zásadním rozdílem je neplacení nájemného, které předchozí právní úprava pod hrubé porušení podřazovala a uváděla jej přímo za slovo „zejména“, zatímco dle nové úpravy je tento důvod sankcí za zvlášť závažné porušení povinností s okamžitou výpovědí (§ 2291).

Dalším hrubým porušením, které pod toto ustanovení předchozí OZ zařazoval, bylo užívání bytu k jiným účelům, než bydlení, zejména přenechání bytu podnájemci bez souhlasu pronajímatele. OZ nově umožňuje ustanovením § 2274 nájemci přenechat byt nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, pokud v bytě sám trvale bydlí. Jestli-že v bytě nájemce nebydlí, musí i nadále žádat souhlas pronajímatele a neučiní-li tak, pak hrubě poruší své povinnosti i nyní. Za užívání bytu jiným způsobem mohlo být považováno také podnikání v bytě za určitých podmínek, dnes jej však OZ přímo nájemci právně zajišťuje. Jakékoliv jiné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu než sjednanému je dnes výpovědním důvodem s okamžitou platností (§ 2291). Zákonodárce

touto změnou patrně sledoval záměr neposkytovat nájemci zvláštní ochranu práv, když pronajatý byt nepoužívá k bydlení.

V obou zákonících je hrubé porušení povinností demonstrativním výčtem. Povinnosti nájemce se však nijak zásadně v nové právní úpravě nemění a tak vyjma výše uvedeného jsou porušení těchto povinností shodným výpovědním důvodem dle předchozí a nové právní úpravy.

K hrubému porušení nájemného dle § 711, odst. 2, písm. b) lze uvést příkladné rozhodnutí NS ČR ze dne 20. 10. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4004/2008. Ve zmíněné kauze bylo výpovědním důvodem, vyjma hrubého porušení dobrých mravů, také hrubé porušení povinností nájemce. Konkrétně nájemce neumožnil nátěr oken v bytě, opakovaně neumožnil kontrolu bytu a dále bez souhlasu pronajímatele provedl stavební úpravy – odstranil přepážku v koupelně mezi vanou a kotlem, nechal nalepit v obývacím pokoji na parkety linoleum, čímž je poškodil a provedl úpravu elektroinstalace, přičemž nepředložil pronajímateli projektovou dokumentaci a souhlas příslušného orgánu s uvedením elektroinstalace do provozu. Kromě těchto závažných porušení povinností, se nájemce dopouštěl dalších, na základě kterých vznikaly pronajímateli další drobné škody. Při posuzování naplnění výpovědního důvodu je i neméně důležitá okolnost porušení jiných právních předpisů např. týkajících se požární ochrany, stavebního zákona atd. S názorem odvolacího soudu, že nalepení linolea na parkety není podstatnou změnou v bytě, neboť již byly 25 let staré a žádaly zvýšenou údržbu nelze souhlasit. Odvolací soud v této souvislosti konstatoval, že podle § 692 OZ je nájemce povinen postarat se o včasné provedení drobných oprav a běžné údržby. NS ČR naopak správně zdůraznil, že opravě parket neodpovídá, že na ně bude nalepena jiná podlahová krytina, to hodnotil jako změnu podlahové krytiny a podle § 694 OZ nájemce nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy bez odkladu odstranil. NS ČR se odkázal na ustálenou judikaturu a rovněž přihlédl k intenzitě porušení povinností nájemce, jakož i předchozím jednáním, způsobeným škodám, újmě na právech pronajímatele a okolnosti předchozího plnění povinností nájemce a rozsudek vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení s právním názorem, který je pro něj závazný.¹⁶⁰

¹⁶⁰ MACOUNOVÁ, J., *Zánik nájmu bytu*, s. 40-41

Výše uvedená analýza rozsudku NS ČR pro vícečetná porušení povinností bude s největší pravděpodobností a také s odkazem na respektování zásady legitimního očekávání aplikovatelná i k výpovědním důvodům dle ustanovení § 2288, odst. 1, písm. a). Výpovědní lhůta je shodná tříměsíční dle obou právních úprav. Dosáhnou-li v obdobných případech již dle OZ č. 89/2012 Sb. následky a škody takové intenzity a výše, že je bude považovat pronajímatel za zvlášť závažné, může aplikovat ustanovení § 2291 bez výpovědní lhůty, ovšem s rizikem, že pokud nájemce požádá o soudní přezkum a současně navrhne předběžné opatření, aby se nemusel do rozhodnutí vystěhovat, nemusí pronajímatel svůj výpovědní důvod dle § 2291 obhájit a riskuje tak vzhledem k soudnímu jednání delší vystěhování nájemce z bytu než v běžné tříměsíční lhůtě.

4.1.4 Trestný čin nájemce

OZ č. 89/2012 Sb., § 2288, odst. 1, písm. b) - [teoretické východisko viz kapitola č. 3.3.2]

Výpovědní důvod odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin spáchaný na osobách pronajímatele, jeho rodině, ostatním nájemcům či majetku těchto osob v takovéto podobě v OZ č. 40/1964 Sb. přímo neobsahuje. Avšak vzhledem k jeho účelu - chránit podobné zájmy, kterými jsou dobré mravy, jej s ustanovením § 711, odst.2, písm. a) komparovat lze. Výpovědní lhůta je tříměsíční, tedy shodná v obou zákonících.

Souvislost výpovědního důvodu pro spáchaný trestný čin a hrubé porušení dobrých mravů je možné dovodit z ustálené judikatury a jejího výkladu pojmu dobrých mravů. NS ČR například ve svém rozsudku ze dne 7.6.2007, sp. zn. 26 Cdo 1012/2006 uvádí, že výpovědní důvod pro porušení dobrých mravů úzce souvisí s povinností nájemců dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům nerušený výkon jejich práv. Závadné chování nájemce se muselo vztahovat k soužití v domě, v němž se nacházel pronajatý byt a bylo za ně považováno obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi, nadměrným hlukem (zejména v době nočního klidu), pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat apod., rovněž také slovní i fyzické útoky vůči ostatním nájemcům a pronajímateli. Stejný výklad pojmu hrubé porušení dobrých mravů je použit i v rozsudku NS ČR ze dne 12.5.2010, sp. zn. 26 Cdo 4111/2008.

OZ č. 40/1964 Sb. požadoval, aby se jednalo o hrubé porušování vážnějšího charakteru, byť by nenaplněovalo skutkovou podstatu přestupku či trestného činu. V tom se

od nového OZ liší, neboť již z názvu výpovědního důvodu je zcela zřejmé, že současný OZ odstranil tvrdost zákona u výpovědního důvodu pro hrubé porušení dobrých mravů, když nově skutkovou podstatou je až spáchání trestného činu. Příkladem naplnění takové skutkové podstaty může být omezování osobní svobody, ublížení na zdraví, znásilnění, vražda, odcizení či škoda na majetku, ale i psychická újma způsobená na lidské důstojnosti apod. Zákonnou podmínkou naplnění výpovědního důvodu v minulém OZ bylo předchozí upozornění nájemce na jeho závadné chování, zatímco nový OZ podmiňuje naplnění výpovědního důvodu pravomocným odsouzením nájemce za spáchané skutky.

4.1.5 Veřejný zájem

OZ č. 89/2012 Sb., § 2288, odst. 1, písm. c) - [teoretické východisko viz kapitola č. 3.3.2]

Výpovědní důvod „ve veřejném zájmu“ obsahovala i předchozí právní úprava v ustanovení **§ 711a, odst. 1, písm. b)**, podle které výpověď z veřejného zájmu je zpravidla vázána na rozhodnutí stavebního úřadu. Vzhledem k faktu, že výpovědní důvod nespočíval v osobě pronajímatele, respektive v porušení jeho povinností, bylo v předchozím OZ nezbytné žádat soud o přivolení k takové výpovědi. Mezi příklady uplatnění patřilo rozhodnutí podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a to zejména nařízení o odstranění stavby, o vyklizení stavby ohrožující život nebo zdraví osob, či rozhodnutí o vyvlastnění stavby např. z důvodu plánované výstavby nové dálnice apod. Jak plyne z těchto příkladů, existence výpovědního důvodu z veřejného zájmu je nezbytná, neboť se jedná o vyšší – veřejný zájem, který má zákonnou přednost nad zájmem jednotlivce. To potvrzuje např. rozsudek NS ČR ze dne 31.8.1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96 a stejně tak i rozsudek NS ČR ze dne 20.9.1999, sp. zn. 26 Cdo 919/99, které zdůrazňují nezbytnost vydání rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o odstranění stavby, přičemž existence územního plánu obce zahrnující demolici domu nebo rozhodnutí orgánu hygienické služby za relevantní nepovažují.

Rekodifikací nepřešla druhá část výpovědního důvodu, kdy pro rozsáhlé opravy, rekonstrukce a renovace nelze dlouhodobě byt nebo dům používat. OZ č. 40/1964 Sb. nestanovil konkrétní časové období rozhodné pro přivolení soudu. Soudní praxe tak musela vycházet z judikatury. Podstatná byla délka stavebních prací a jejich intenzita, zejména vytváření hluku, prachu, nutné odpojení od zdrojů elektrické energie, vody, tepla apod.

Nový OZ řeší tuto situaci ustanovením § 2259 a násl. o úpravách a jiných změnách bytu nebo domu. Nájemce je povinen strpět takové úpravy domu nebo bytu, které nesníží hodnotu jeho bydlení. Vyžaduje-li přestavba či rekonstrukce domu nebo bytu vystěhování nájemce, není nutné končit nájemní smlouvu výpovědí. Pronajímatel je však povinen na období provádění stavebních prací a dočasného vystěhování nájemce zajistit mu jiné bydlení, respektive uhradit náklady vynaložené v souvislosti s vyklizením bytu a na zajištění náhradního ubytování. O zahájení a předpokládaném průběhu prací je pronajímatel povinen nájemce včas informovat. Pokud i přes splnění těchto povinností se nájemce ve lhůtě do 10 dnů od obdržení oznámení nevystěhuje, či se vystěhovat odmítne, může se pronajímatel obrátit na soud, aby rozhodl o vyklizení bytu. Nová úprava vzájemných vztahů nájemce a pronajímatele při provádění výše zmíněných stavebních prací je přijatelnější pro obě strany. V novém kodexu je také přesněji definována pro budoucí rozhodování soudů. Pozitivní je pro smuvní strany možnost sjednat si další podmínky související s prováděním oprav, vystěhování, náhradou nákladů apod. Judikatura vztahující se ke stavebním úpravám bude s největší pravděpodobností vzhledem k rozdílné koncepci pro nový OZ č. 89/2012 Sb. nepoužitelná, nebo pouze v omezené míře.

4.1.6 Jiný obdobně závažný důvod

OZ č. 89/2012 Sb., § 2288, odst. 1, písm. d) - [teoretické východisko viz kapitola č. 3.3.2]

Dle důvodové zprávy je třeba „Jiný obdobně závažný důvod“ vykládat restriktivně, tedy v souvislosti s předchozími důvody pod písmeny a-c) odstavce 1. Nelze tak pod tento důvod podřadit jakýkoliv, který pronajímatel vnímá co do intenzity jako důvod závažný nebo porušení hrubé. Vzhledem k tomuto výkladu lze očekávat i obdobnou skutkovou podstatu, například hrubé porušení dobrých mravů, pro které ale nebyl nájemce pravomocně odsouzen, nebo toto bylo spácháno na blízkých osobách pronajímatele, ne však jeho rodině, či majetku ostatních nájemců mimo dům apod. Předpokladem je proto i využitelnost té judikatury, která byla rozhodnuta ve věci výpovědi z důvodů srovnatelných s předchozími písmeny a-c). Tvorba nové judikatury, zejména takové, která rozšíří uplatnění výpovědního důvodu, bude úkolem soudů.

4.1.7 Pronajímatel potřebuje byt pro sebe nebo své blízké

OZ č. 89/2012 Sb., § 2288, odst. 2, písm. a) a b)- [teoretické východisko viz kapitola č. 3.3.3]

Tento výpovědní důvod je sice převzat z předchozího OZ, ustanovení § 711a, písm. c), avšak jeho aplikace bude značně rozdílná. Zákon zde respektuje výkon vlastnického práva pronajímatele, který byl v předchozím OZ omezován rozhodováním soudů o přivolení k výpovědi. Pronajímatel musel prokázat bytovou potřebu pro sebe nebo osob blízké. Okruh těchto osob je v obou kodexech rozdílný. Minulý zákoník pod jedním písmenem c) uvádí osobu pronajímatele, jeho manžela, jeho děti a vnuky, zetě, snachu, rodiče a sourozence. Stávající zákoník rozděluje osoby do písm. a), kde uvádí pouze pronajímatele a jeho manžela, který hodlá opustit společnou domácnost a byl podán návrh na rozvod, nebo bylo manželství již rozvedeno. Pod písmenem b) jsou dále uvedeny příbuzné osoby pronajímatele, nebo jeho manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni. Příbuzenství upravuje § 771 a násl., švagrovství § 774 OZ. Příbuzenství je založeno na pokrevním poutu, či osvojení, švagrovství vzniká manželstvím, stupně určují počet zrození, tedy generací, linie pak společné předky. Nový OZ tedy zohledňuje potřebu jakéhokoliv příbuzného a tím značně rozšiřuje okruh osob, v jejichž prospěch je nájem vypovídán a posiluje tak práva pronajímatele.¹⁶¹

Podmínka uvedení důvodu ve výpovědi a tříměsíční výpovědní lhůta zůstávají stejné. Rozdílné jsou však následky, pokud pronajímatel byt nevyužije k uvedenému důvodu. Předchozí OZ se k takové situaci stavěl tak, že stanovil pronajímateli povinnost uhradit nejen náklady spojené se stěhováním, ale také náklady na nezbytnou úpravu jiného pronajatého bytu a rozdíl na nájemném až po dobu pěti let. Nestanovil však lhůtu, do které musí pronajímatel byt k uvedenému účelu použít (§ 711a, odst. 4). Nový OZ určuje tuto lhůtu na jeden měsíc a jestliže do této doby pronajímatel či osoby, v jejichž prospěch je byt vypovídán, nezačnou byt využívat, je pronajímatel povinen znovu byt pronajmout nájemci, kterého vypověděl, nebo mu nahradit škodu vzniklou v souvislosti se stěhováním. Lhůta pro nastěhování pronajímatele neběží po dobu, po kterou jsou prováděny stavební a jiné úpravy bytu, pokud započaly do dvou týdnů od vystěhování nájemce. Také zneužití uvedeného výpovědního důvodu je oběma kodexy rozdílně sankcionováno. Současný OZ

¹⁶¹ KABELKOVÁ, E. a H. DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář* : [§ 2201-2357], s. 334-335

ustoupil od vyrovnání rozdílu nájmu vypovězenému nájemci, neboť předpokládá již srovnatelné obvyklé nájemné po ukončeném procesu deregulace.

Co se týká judikatury, ta bude zřejmě využitelná v těch případech, kdy bylo rozhodováno o přivolení soudu i následných žalobách právě z důvodů nevyužití vypovězeného bytu a rozporu s dobrými mravy, kdy soudy braly v úvahu zdravotní stav a věk nájemce, jeho péči o děti apod. Jako příklad lze uvést rozsudek NS ČR ze dne 12. 5. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3543/2008, ve kterém pronajímatel / vlastník bytu a domu žádal o přivolení k výpovědi s tím, že byt potřebuje pro svoji zletilou dceru, přičemž vlastnil další nemovitosti a předmětný dům ve skutečnosti hodlal přestavět na hotel, zatímco nájemce se staral o zdravotně handicapovaného syna, který byl na předmětný byt vázán a jehož zdravotní stav by se dle lékařské zprávy stěhováním zhoršil. Rovněž tak nebylo přivolení k výpovědi a správnost takového rozhodnutí potvrdil ÚS v usnesení ze dne 18. 3. 2010 sp. zn. II. ÚS 258/10-1. V předmětné kauze pronajímatel vlastnil dům s 21 bytovými jednotkami, z nichž většina byla pronajata na dobu určitou. Byt pronájemce vypovídal s tvrzením, že jej potřebuje pro svoji nemocnou matku, přičemž bylo prokázáno, že i v minulosti žádal o přivolení k výpovědi ze stejného důvodu, ale k využití bytu rodinými příslušníky následně nedošlo a pravým účelem bylo využít uvolněný byt pro jiné nájemce za tržní nájemné.

4.1.8 Neplacení nájemného

OZ č. 89/2012 Sb., § 2291, odst. 2 - [teoretické východisko viz kapitola č. 3.3.4]

Hradit nájemné za užívání bytu je považováno za základní povinnost nájemce, proto neplnění této povinnosti bylo v nájemním vztahu vždy zákonným výpovědním důvodem. Neplacení nájemného je velmi závažnou skutečností v posledních letech postihující nejen soukromé vlastníky, ale také veřejnoprávní subjekty (státní i obecní byty) s dopadem na celou společnost. U neplacení nájemného je nezbytné posuzovat příčinu, tzn., zda se jedná o úmysl, či sociální případ. Případy neúmyslného zadlužení nájemce lze řešit dohodou o splátkách a sociálními dávkami. Běžný postup vymáhání dlužného nájemného je řádné upomenutí neplaticího nájemce a poté soudní vymáhání pohledávky. V podstatě, aby pronajímatel zamezil rychlému růstu pohledávek včetně jejich příslušenství, je z ekonomických důvodů donucen výpověď nájemci „neplatiči“ podat. Z bohaté judikatury a obecně růstu pohledávek za nájemné lze předpokládat, že se jedná de facto

o nejčastější výpovědní důvod z nájmu bytu. Tuto skutečnost se pokusí potvrdit dotazníkové šetření zaměřené na sféru obecních bytů. [viz příloha č. 6 – dotazník, otázka č. 18].

Rozdílné jsou podmínky naplnění skutkové podstaty i následky samotné výpovědi. Neplacení nájemného bylo výslovně uvedeno v OZ č. 40/1964 Sb. v ustanovení **§ 711, odst. 2, písm. b)** jako jeden z demonstrativních důvodů hrubého porušení povinností nájemce. Pro jeho naplnění bylo třeba dosáhnout hranice trojnásobku měsíční částky za nájemné a plnění spojených s užíváním bytu, přičemž tato podmínka byla splněna i součtem měsíců, které nešly za sebou – viz usnesení NS ČR sp. zn. 26 Cdo 585/2002. K naplnění určitosti výpovědi pak nestačilo obecné vymezení či odkaz na příslušné ustanovení OZ, zákon vyžadoval uvedení bližších skutkových okolností, které výpovědní důvod náležitě a jednoznačně specifikovaly – viz rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 1109/2009 a také rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2024/2010. Specifikací se rozumí přesné vymezení dlužných částek, za jaké období, v jaké výši, jak byl na skutečnost dluhu nájemce upozorněn a kdy byly tyto pohledávky splatné. Zákon sice neurčoval periodu hrazení nájemného, ale stanovení výše bylo obligatorní náležitostí smlouvy. Pokud se zálohy neplatí, vychází se pouze z nájemného.¹⁶² Plnění spojené s užíváním bytu, zejména teplo, voda, elektřina, stočné, svoz odpadu a jiné služby je hrazeno zálohově. Častým problémem a spornou záležitostí se stávalo vyúčtování těchto služeb, když nájemce s jejich výší nesouhlasil a u pronajímatele reklamoval. Ustálená soudní praxe dovodila, že podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je, že vyúčtování bylo řádně provedeno a nájemce s ním byl seznámen. Vyúčtování postrádající některou z náležitostí (např. ceny jednotlivých energií a služeb) nebylo způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku – viz rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 4742/2010.

Při splnění všech výše citovaných podmínek sice mohl pronajímatel dát nájemci dle dřívější právní úpravy výpověď bez přivolení soudu, avšak s tříměsíční výpovědní dobou a navíc mu ještě musel zajistit přístřeší. Vzhledem k tak zásadnímu porušení povinností, jakým je neplacení nájemného se jeví tato lhůta, důsledkem které pohledávky pronajímateli většinou vzrostly o tyto tři měsíce a navíc povinnost plnit bytovou náhradu jako neadekvátní

a porušující práva pronajímatele, neboť tyto prostředky musí chybět pro plnění povinností udržovat byt a dům v provozuschopném stavu a dodávat nájemci služby spojené s nájmem.

¹⁶² JEHLIČKA, O., ŠVESTKA J., ŠKÁROVÁ, M. *Občanský zákoník: komentář*. s. 1251

Na tuto nerovnováhu zareagoval nový OZ, když neplacení nájemného posoudil jako zvlášť závažné porušení povinností, za které má právo pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby. Skutkovou podstatu spočívající ve výši dluhu ponechal nový OZ stejnou - tříměsíční, bytové náhrady byly zrušeny u všech výpovědních důvodů. Zde byla nepochybně posílena práva pronajímatele. Vzhledem k rozdílným následkům výpovědi pro neplacení nájemného je třeba uvést, že dle § 3076 neukončené soudní spory pro neplacení nájemného do 31. 12. 2013 budou posuzovány dle dřívější právní úpravy vč. práva na bytovou náhradu. Dále § 3074 stanoví, že nájem se řídí novým OZ č. 89/2012 Sb. ode dne jeho účinnosti a to platí i u smluv uzavřených před tímto datem. PaP vzniklá přede dnem nabytí účinnosti nového OZ se však posuzují podle OZ platného v době jejich vzniku. Spornou otázkou by mohlo být dlužné nájemné, jehož část dluhu zasahuje do období účinnosti předchozího OZ, např. za měsíce prosinec až únor. Z toho důvodu a s ohledem na změnu výpovědní doby v novém OZ z tříměsíční na okamžitou, je pro pronajímatele zcela jistě výhodnější počkat a výpověď nájemci dát až za dlužné nájemné a služby skládající se pouze z období roku 2014.¹⁶³

4.1.9 Poškození bytu, domu, aj. obtíže zvlášť závažným způsobem

OZ č. 89/2012 Sb., § 2291, odst. 2 - [teoretické východisko viz kapitola č. 3.3.4]

Jedná se o nový výpovědní důvod. Předchozí OZ totiž tuto situaci neřešil výpovědí, namísto toho ustanovením § 679 poskytl pronajímateli právo odstoupit od smlouvy při uplatnění principu *pacta sunt servanda*. Předpokladem odstoupení od smlouvy s účinky ex nunc byla předchozí písemná výstraha pronajímatele nájemci, který užíval byt takovým způsobem, že pronajímateli vznikala nebo hrozila značná škoda. Muselo se jednat o důvody s vyšší intenzitou než ty, které by byly uplatněny ve výpovědi dle § 711, odst. 1, písm. c) a d).¹⁶⁴ De facto to znamená, že již v době, kdy bylo nutné žádat soud o přivolení k výpovědi, následně poskytovat nájemci bytovou náhradu a čekat na zánik smlouvy po tříměsíční výpovědní lhůtu, řešil předchozí OZ tuto situaci obdobným způsobem když poskytl okamžitou ochranu práv pronajímateli.¹⁶⁵

¹⁶³ DOHNAL, J., *Výpověď nájmu bytu bez výpovědní doby?*, Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vypoved-najmu-bytu-bez-vypovedni-doby-93134.html>

¹⁶⁴ Viz Usnesení NS ČR sp. zn. 26 Cdo 3044/2006 ze dne 8. 11. 2007

¹⁶⁵ Zánik nájemní smlouvy nastal dojitím projevu vůle nájemci

Výpovědní důvod § 2291, odst. 2 demonstrativně uvádí „poškození bytu či domu, způsobování závažných škod či obtíží“, tzn., že se jedná o škodu již vzniklou, nebo vznikající. Předchozí OZ u institutu odstoupení od smlouvy připouštěl i škodu hrozící, tj. stav budoucí. Přesto lze předpokládat analogicky využitelnost judikatury zejména při posuzování intenzity a závažnosti s největší pravděpodobností dle výše způsobované škody či hrozícího nebezpečí. Oba instituty (nově výpověď a předchozí odstoupení) mají společnou skutkovou podstatu, která spočívá v porušování povinností nájemce zejména tím, že neudržuje byt a dům v takovém stavu, aby byl způsobilý užívání (§ 2257), nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele (§ 2263) či neodstraňuje škody, za které zodpovídá (§ 2267) apod. Ve skutečnosti se bude jednat o úmyslné ničení vybavení bytu a společných prostor domu, opakované vytopení spodních sousedů z nedbalosti, narušení statiky neodbornými stavebními zásahy bez souhlasu pronajímatele. Za velmi vážné lze považovat takové chování, při kterém hrozí požár nebo výbuch plynu, které by mohly mít za následek úplné zničení domu.

4.1.10 Užívání bytu jiným způsobem či k jinému účelu než sjednanému

OZ č. 89/2012 Sb., § 2291, odst. 2 - [teoretické východisko viz kapitola č. 3.3.4]

Jak již bylo v kapitole 4.1.3 uvedeno, užívání bytu jiným způsobem či k jinému účelu než sjednanému zařazoval předchozí OZ do skupiny hrubých porušení dle **§ 711, odst. 2, písm. b)**. Sporné bylo podnikání v bytě, které v právech nájemce na rozdíl od nového OZ předchozí OZ neumožňoval, avšak judikatura jej připouštěla za předpokladu, že nebyl nadměrně zatížen byt a dům prachem, hlukem, imisemi apod. Reálně vyjma podnikání, by se mohlo jednat o případy spojené s trestnou činností provozovanou v bytě, např. provozování sexuálních služeb, pěstování konopí, či jiná výroba drog apod. Použití výpovědního důvodu bez výpovědní lhůty je u takové skutkové podstaty na místě a lze předpokládat, že tak jej budou respektovat i soudy.

Jiné důvody mohou být takové, kdy sice nedochází k trestné činnosti nebo činnosti nebezpečné pro společnost, či s následky škod, přesto však jde o jiné užívání bytu než k bydlení, tedy účelu sjednanému. Takovým příkladem může být např. používání bytu jako ateliéru apod. Pokud tento účel nebyl v nájemní smlouvě přímo sjednán, pronajímatel by měl mít právo výpovědní důvod použít vzhledem ke skutečnosti, že zákonodárce výpovědní důvod vytvořil také s ohledem na to, že nájem bytu je chráněný institut a pokud

nájemce nepoužívá byt k bydlení, není důvodu, aby měl uzavřenou smlouvu s takovou ochranou zákona. Nic nebrání tomu, aby si smluvní strany uzavřeli smlouvu na nájem ateliéru podle obecných ustanovení o nájmu § 2202 a násl.

4.1.11 Zaniklé výpovědní důvody

Po provedené komparaci předchozích a současných výpovědních důvodů bylo zjištěno, že některé výpovědní důvody nebyly do nového OZ inkorporovány, nebo ne zcela většinou proto, že v současné době ztratily svůj význam.

Mezi ně patří důvody dle OZ č. 40/1964 Sb:

- **§ 711, odst. 2, písm. c) Nájemce disponuje dvěma a více byty**: V současné době, kdy proces deregulace je ukončený a nájemné by se mělo rovnat cenám obvyklým v místě a čase je takový důvod výpovědi nepotřebný. Navíc nelze rozumně po nájemci požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Ke svému projevu vůle - pronájmu druhého a dalšího bytu má nepochybně své důvody. Nelze však opominout obce a jejich výjimečné postavení pronajímatele. K tomu rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 1802/2012 ze dne 17. 7. 2013. Meritem této kauzy je výpověď obce jako pronajímatele nájemci z obecního bytu z důvodu, kdy nájemce je vlastníkem jiného domu určeného k bydlení. Nájemce namítal, že výpovědní důvod užívání dvou a více bytů je v současné době v naší právní úpravě nadbytečný, jde o pozůstalost minulosti a je také zrcadlem současné situace na trhu s byty. Poukázal v té době na návrh OZ č. 89/2012 Sb., který již nepočítá s vlastnictvím nebo nájmem dalšího bytu jako výpovědním důvodem. Měl za to, že dosavadní judikatura setrvávající na extenzivním výkladu daného výpovědního důvodu je v nově nastalých podmínkách při narovnání regulovaného nájemného překonaná a v rozporu s článkem č. 11 LZPS. Obec jako pronajímatel naopak ve sporu poukázala na to, že je nezbytné přihlídnout k jejímu právnímu postavení, povaze předmětného bytu, k povinnostem při nakládání s obecním bytovým fondem a jeho účelem vůbec. V řízení dále dokázala, že obecní byty pronajímá podle předem schválených pravidel, za stále ještě regulované nájemné a přednostně těm osobám, které si nemohou pořídit bydlení vlastními silami. S tímto názorem se také ztotožnil NS ČR, a protože ve spisu nezjistit žádné vady, dovolání zamítl. Z výše uvedeného vyplývá, že ani v době končící deregulace nelze považovat tento výpovědní důvod za zcela překonaný. Nelze totiž přehlédnout, že všichni pronajímatelé nemají zcela stejné

postavení a ne všechny byty jsou pronajímány za nájemné v místě a čase obvyklé. V takových případech lze předpokládat, že stávající judikatura bude využitelná i dnes, avšak obce či neziskové organizace v roli pronajímatelů bytů se zvýhodněným nájemným si budou muset tento výpovědní důvod v nájemní smlouvě sjednat.

- **§ 711, odst. 2, písm. d)** Nájemce byt neužívá, nebo užívá jen občas: I tento výpovědní důvod je překonaný v souvislosti s ukončenou deregulací, kdy zásadním důvodem byl nedostatek bytů s regulovaným nájemným – tehdy byl tento důvod opodstatněný. Dnes není třeba zasahovat nájemci do soukromí a sledovat jak často a zda užívá najatý byt, za který platí obvyklé nájemné.

§ 711a, odst. 1, písm. b) Pro nezbytné stavební úpravy a rekonstrukce dlouhodobého charakteru nebylo možné byt užívat: Uvedené ustanovení bylo součástí výpovědního důvodu, kdy ve veřejném zájmu bylo třeba s domem naložit jinak, zejména jej zlikvidovat demolicí, nebo rekolaudací změnit jeho účel používání. Tato část výpovědního důvodu v novém OZ zůstala pod ustanovením § 2288, odst. 1, písm. c). Co se týká dlouhodobých stavebních prací, které brání užívání bytu, tuto situaci vyřešil § 2259 a násl. o úpravách a jiných změnách bytu nebo domu pro nájemce i pronajímatele přijatelněji, než je výpověď z nájmu [bliže viz kapitola č. 4.1.5].

- **711a, odst. 1, písm. c)** Byt stavebně souvisí s obchodem a pronajímatel, nebo nájemce nebytového prostoru jej chce užívat: Tento výpovědní důvod ztrácí svůj význam v případě osoby pronajímatele, neboť může pro tento účel použít výpovědní důvod § 2288, odst. 2, písm. a), kdy potřebuje byt pro sebe. V případě potřeby podnájemce obchodu, či jiného nebytového prostoru, který souvisí s předmětným bytem je situace složitější, zde se jedná o mezeru v zákoně. Pronajímatel se bude muset s nájemcem buď dohodnout o zániku smlouvy, nebo dát výpověď z důvodu dle § 2288, odst. 1, písm. d), který přímo nespecifikuje, co je jeho skutkovou podstatou, ale dle důvodové zprávy mají být důvody obdobné ustanovením § 2288, odst. 1, písm. a – c). Tyto důvody jsou hrubá porušení povinností, neplacení nájemného, veřejný zájem, avšak nejde o taxativní výčet a bude záležet na volném uvážení soudu, jak rozhodne a svým rozhodnutím tak vytvoří novou judikaturu v dané věci.

4.1.12 Nové výpovědní důvody

Novým výpovědním důvodem, který neobsahoval předchozí OZ je ustanovení **§ 2283 - Výpověď pronajímatele po smrti nájemce bez uvedení důvodu**. Smrt pronajímatele způsobuje relativní zánik nájmu. Neexistují-li osoby, které splňují podmínky pro přechod nájmu, přejde nájem na dědice dle § 2282 [bližší viz kapitola č. 3.2.4]. Pokud s takovou změnou nájemce pronajímatel nesouhlasí, má dle výpovědního důvodu § 2283 právo nájemní smlouvu vypovědět a to bez uvedení důvodu do tří měsíců poté, co se dozvěděl, kdo je nájemcovým dědicem. Výpovědní lhůta je dvouměsíční.

V souvislosti s novým institutem dědění nájmu přinesl OZ č. 89/2012 Sb. k němu i nový výpovědní důvod. Lze říci, že je jediným zcela novým důvodem. Ostatní důvody, pokud nezánikly jako nepotřebné, zůstaly, nebo byly modifikovány do potřebné podoby – např. změna porušení dobrých mravů na výpověď pro tresný čin.

4.2 Komparace platné legislativy ČR a SR

Provedení komparace se Slovenskou republikou je velice zajímavé právě proto, že oba národy mají společnou minulost, shodné právní základy i rozhodovací praxi soudů. Po osamostatnění SR politický a ekonomický vývoj země se promítl do vývoje převzatého OZ. Cílem komparace bylo bližší zkoumání obou právních úprav, jejich vzájemné odlišnosti, podobnosti či úplná shoda. Vývoj jednotlivých legislativ byl zachycen pro každou zemi v tabulce výpovědních důvodů [viz přílohy č. 1 a 2].

Z uvedených tabulek vyplývá, že legislativa obou zemí se sice vyvíjela obdobným směrem, avšak nestejně rychle. Teoretická východiska výpovědních důvodů obou zemí jsou uvedena v teoretické části diplomové práce v kapitole č. 3.3 pro ČR a č. 3.4 pro SR. Výsledky komparace budou dále sloužit pro posouzení zjištěných rozdílů a využití těch pozitivních pro úvahy de lege ferenda. Komparace bude zaměřena výhradně na výpovědní důvody z nájmu bytu ze strany pronajímatele, jejich dopad na obě smluvní strany a související ochranu nájemce.

Nejvýznamnějšími novelami od roku 1993 pro vývoj nájemních vztahů obou zemí byla na Slovensku novela č. 261/2001 Sb. a v ČR novela č. 107/2006 Sb. Obě přinesly rozdělení výpovědních důvodů tak, že k těm, které vznikly z důvodů hrubých porušení, nebylo již potřeba přivolení soudu. Slovenský zákonodárce byl v této změně o pět let rychlejší, než český a přivolení soudu zrušil pro všechny výpovědní důvody. Na druhou

stranu česká legislativa přinesla úplně nový OZ č. 89/2012 Sb., který je daleko liberálnější, nepočítá s plněním bytových náhrad a zavádí výpovědní důvod bez výpovědní lhůty. Slovenská legislativa si prozatím ponechává novelami upravený původní OZ č. 40/1964 Sb., k němu pak paralelně vytvořila zákon o krátkodobém nájmu bytu č. 98/2014 Sb.

Pro účely této práce se jeví nejpodstatnější komparace základních výpovědních důvodů, jakými jsou různá porušení povinností nájemce, neplacení nájemného, veřejný zájem společnosti, či osobní zájem pronajímatele / vlastníka a užívání bytu k jinému účelu. Porovnání jednotlivých ustanovení zákona přináší komparační tabulka [viz příloha č. 3].

4.2.1 Porušení povinností nájemce

Jedná se o základní výpovědní důvod, a proto jej obsahují všechny kodexy týkající se nájemních vztahů. Vzhledem k tomu, že nájem bytu je v obou zemích chráněný, je otázkou, nakolik zákon chrání nájemce, který porušuje svoje povinnosti.

Nový OZ ČR začal rozlišovat stupně intenzity porušení povinností nájemce v závislosti na délce výpovědní lhůty. Méně závažné porušování povinností (např. neoznámení změny počtu osob, nebo dlouhodobé nepřítomnosti) sankcionuje tříměsíční výpovědní lhůtou (§ 2288, odst. 1, písm. a). Také úmyslný trestný čin namířený proti osobám pronajímatele, ostatním nájemcům, či jejich majetku je zařazen do skupiny hrubých, tedy méně závažných s následkem tříměsíční výpovědní doby, přestože se trestný čin jeví jako závažná událost (§ 2288, odst. 1, písm. b). Naproti tomu poškozování bytu zvláště závažným způsobem je klasifikováno jako porušení s vyšší intenzitou a sankcionováno výpovědí bez výpovědní lhůty (§ 2291, odst.2). Zde bude pravděpodobně nová judikatura usuzovat za zvláště závažné poškozování bytu takové, při kterém hrozí úplné zničení bytu, např. požárem, výbuchem plynu apod., v tom případě jej lze klasifikovat jako rizikovější a mnohdy závažnější než výše uvedený trestný čin. Ochranou nájemce je výpovědní lhůta v závislosti na intenzitě porušení. Bytové náhrady byly v českém OZ zrušeny. Přivolení soudu nahrazeno obligatorní náležitostí výpovědi – uvedením informace o právu podat k soudu návrh na přezkum výpovědi ve lhůtě dvou měsíců od jejího převzetí.

Slovenské právo intenzitu porušení povinností nájemce nerozlišuje, výpověď pro hrubé porušení povinností je obsažena v ustanovení § 711, písm. d). Judikatura jak slovenská, tak slovenskými soudy používaná česká specifikuje porušování dobrých mravů

jako opakované počínání s vyšší intenzitou, které může být i přestupkem nebo trestným činem. V tom se shoduje s českou právní úpravou. Za porušování povinností také nájemci nepřiznává žádnou bytovou náhradu, připouští však výjimku a v případě důvodu zvláštního zřetele hodného přiznává přístřeší. Výpovědní lhůta je srovnatelná, tříměsíční. Přivolení soudu k výpovědi bylo zrušeno již novelou v r. 2001, stejně jako nyní v novém českém OZ se slovenský pronajímatel musí aktivně starat o svá práva a podat žalobu na neplatnost výpovědi v prekluzivní tříměsíční lhůtě.

Posun v právech pronajímatele na Slovensku přinesl nový zákon o krátkodobém nájmu č. 98/2014, který výpovědní důvod pro porušení povinností nájemce uvádí v § 7, odst. 1, písm. a), kde výpovědní lhůta je pouze patnáctidenní a bytové náhrady ZKN nepřiznává v žádném případě. Tento zákon je pružný, ale nutno připomenout, že slouží pouze pro soukromé podnikání a nelze jej použít u obecních a státních bytů.

Při porovnání obou zákonů slovenských a nového OZ českého zjistíme základní shodu v tom, že při porušování práv si nájemce bytovou náhradu nezaslouží a není třeba žádat soud o přivolení k takové výpovědi. Výpovědní lhůta v českém právu je dle intenzity tři měsíce nebo žádná, ve slovenském OZ tři měsíce a dle ZKN patnáct dní. Tyto parametry jsou velice podobné.

4.2.2 Neplacení nájemného

Dluh na nájemném je vždy zatěžující pro vlastníka / pronajímatele a je otázkou, jak ho zákon chrání v jeho vlastnických právech. Nájemce neplatí nájemné buď svévolným porušováním svých povinností, nebo z důvodu své tíživé finanční situace. Neplacení nájemného je vždy považováno za hrubé porušování povinností, existuje k němu bohatá judikatura a je také často medializovaným tématem, z toho plyne hypotéza, že se jedná o nejčastější výpovědní důvod nájmu bytu vůbec. Proto je také velmi zajímavé komparovat disparity různých právních úprav v této oblasti. Důležitou roli ve vývoji potřebné legislativy hraje sociální politika dané země.

Vzhledem k závažnosti skutkové podstaty, jakou neplacení nájemného je, chápe nový český OZ výpovědní důvod pro neplacení nájemného jako zvlášť závažné porušení povinností, pro které dává možnost pronajímateli vypovědět nájem okamžitě bez přivolení soudu a plnění bytových náhrad. Skutkovou podstatu tvoří dlužné tři měsíční platby za nájem a záloh na služby s nájmem spojené.

Nejkontroverznějším tématem v souvislosti s dlužným nájemným je ochrana dobrých mravů. NS ČR opakovaně ve svých rozhodnutích (srov. např. rozhodnutí ze dne 15. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 532/2000, rozhodnutí ze dne 12. 3. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1716/2000 i rozhodnutí ze dne 24. 7. 2002, sp. zn. 26 Cdo 513/2001) zaujal právní názor, že *neplacení nájemného nebo úhrad za služby po dobu delší než tři měsíce je zákonem výslovně označováno za hrubé porušení povinností, které zakládá důvod výpovědi nájmu bytu pronajímatelem. Okolnosti, pro které nájemce neplatil, nejsou právně rozhodné pro posouzení, zda je naplněna skutková podstata daného výpovědního důvodu; mohou být pouze významné pro úvahu, zda přivolení k výpovědi není v rozporu s dobrými mravy (§ 3 OZ č. 40/1964 Sb.).*

Nejvyšší soud dále opakovaně ve svých rozhodnutích zdůraznil, že *nepříznivá sociální situace nájemce, jejímž důsledkem bylo neplacení nájemného, nemůže sama o sobě vést k závěru, že výpověď pronajímatele z nájmu bytu daná pro dlužné nájemné, je v rozporu s dobrými mravy, protože nepříznivé důsledky těžké životní situace nájemce nemohou být přenášeny na pronajímatele, od kterého nelze spravedlivě požadovat, aby poskytl nájemci bydlení bezplatně* (např. rozhodnutí ze dne 18. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2173/2002, ze dne 30. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 268/2005 a ze dne 21. 4. 2011, sp. zn. 26 Cdo 5443/2008). Tato judikatura se dále ustálila v názoru, že *významné pro posouzení, zda je výpověď v rozporu s dobrými mravy, jsou pouze skutečnosti, které byly objektivně dány v době, kdy pronajímatel výpověď doručil nájemci, tzn., že pozdější uhrazení dluhu nelze zohledňovat* (k tomu rozsudky např. ze dne 8. 6. 2011, sp. zn. 26 Cdo 2150/2010 nebo ze dne 23. 10. 2012, sp. zn. 26 Cdo 100/2012).

V kontextu s výše uvedeným je vhodné prezentovat článek uveřejněný dne 14. 4. 2013 v Britských listech s názvem „*Dobré mravy a lidská důstojnost v Česku bez soudní ochrany*“, kde se autor A. Uhlíř právě pozastavuje nad rozhodovací praxí českých soudů, pro které podle něj dobré mravy v Česku nic neznamenají a v této souvislosti uvádí konkrétní příklad ústavního nálezu sp. zn. III. ÚS 678/11. Jde o případ výpovědi pro dlužné nájemné za období, kdy nájemce byl hospitalizován v psychiatrické léčebně, přičemž nájemné v jiném období řádně platil. Přestože případ byl složitější, neboť nájemce žádal i o slevu z nájemného a navíc hospitalizaci uváděl až v pozdější fázi soudního procesu a spor byl opakovaně vrácen k soudu prvního stupně, nakonec všechny instance vč. NS ČR potvrdily přivolení k výpovědi a zamítly námitku, že výpověď je v rozporu

s dobrými mravy. Článek zejména upozorňuje na odlišné stanovisko soudce ÚS ČR prof. JUDr. Jana Musila, který se s nálezem ÚS neztotožnil. Přímou v nálezem ÚS uvádí: „*Nesouhlasím s výrokem a s odůvodněním nálezu sp. zn. III. ÚS 678/11 a podle § 22 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, k němu zaujímám odlišné stanovisko, které odůvodňuji...*“ Dále popisuje důvod výpovědi a rozhodnutí soudu o tom, že výpověď není v rozporu s dobrými mravy považuje za extrémně vadné. Upozorňuje na rozpor s LZPS, čl. 36 a Ústavou, čl. 2 – tj. porušení práva na spravedlivý proces. Zdůrazňuje, že soudy v tomto a podobných případech rozhodují o zachování lidské důstojnosti (čl. 10 LZPS), neboť ztráta bydlení se dotýká jejich existenčních podmínek důstojného lidského života, tím spíše platí pro skupinu osob nemocných, starých a jinak fyzicky hendikepovaných, připomíná, že ochrana těchto osob patří k tradičním hodnotám evropské civilizace. To vše dle něj vyžaduje, aby soudy povolané k poskytování ochrany hodnotily podmínky přivolení k výpovědi s mimořádnou pečlivostí. Vyzdvihuje prohlášení žalobce, kterým se soudy podrobně nezabývaly, a to, že šikana ze strany pronajímatele jej dohnala po deseti letech až na psychiatrickou kliniku, kde byl hospitalizován. Poukazuje na fakt, že soudy se rovněž dostatečně nevypořádaly s námitkou, že dlužné nájemné bylo, byť se zpožděním, vyrovnáno a ostatní nájemné bylo hrazeno vždy řádně. Dále poukazuje na skutečnost, že tyto soudy nerespektovaly předchozí judikaturu NS ČR sp. zn. 26 Cdo 471/98, kde se praví: „*Nezaplatil-li nájemce bytu nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce...výlučně z důvodu objektivně existující tíživé sociální situace a byla mu proto dána výpověď z nájmu bytu, avšak v době soudního řízení...dlužné nájemné uhradí a nadále nájemné řádně platí, není vyloučeno posoudit jednání pronajímatele, který nadále na výpovědi trvá jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy.*“¹⁶⁶

Z výše uvedených rozhodnutí NS ČR vyplývá, že novější judikatura změnila názor a ve svém rozhodování přisuzuje vlastnická práva pronajímateli na nájemné bez ohledu na finanční situaci nájemce. Nelze to však říci zcela, neboť smyslem práva není držet nájemce v bytech, na které nemají finanční prostředky. NS ČR ve svém rozhodnutí ze dne 16.11.2011 sp. zn. 26 Cdo 2725/2010 uvedl nutnost zvážit oboustranně potřeby na straně

¹⁶⁶ UHLÍŘ, A., *Dobré mravy a lidská důstojnost v Česku bez soudní ochrany*, Dostupné z: <http://www.blisty.cz/art/68166.html>

pronajímatele a zároveň hmotnou nouzi nájemce.¹⁶⁷ Jde o sociální hledisko, kdy ochrana nájemce byla právě dle starší judikatury v souladu s dobrými mravy. Na druhou stranu je pravda, že pronajímatel nemůže suplovat sociální politiku státu, kdy nájemce není schopen nájemné uhradit, ale on přesto potřebuje prostředky na správu domu.

Odlišné stanovisko k nájemci, který je ve finanční nouzi a dostal pro neplacení nájemného výpověď i k situaci, kdy v průběhu výpovědní lhůty nebo soudního sporu dluh uhradí, zaujímá legislativa i judikatura SR. Teoretické východisko k výpovědnímu důvodu dle § 711, písm. d) je uvedeno v kapitole č. 3.4.1. Na tomto místě je důležité zopakovat, že v případě dlužného nájemného má vliv na výpověď skutečnost, zda byl nájemce ke dni doručení výpovědi v objektivní hmotné nouzi, kterou si sám nezapříčinil. V tom případě se výpovědní lhůta prodlužuje ze tří na šest měsíců, a pokud v této lhůtě nájemce zaplatí, nebo se na úhradě s pronajímatelem písemně dohodne, důvod výpovědi zaniká. Přestože jde o sankční výpovědní důvod, pokud se jedná o hmotnou nouzi, má i v případě této výpovědi nájemce právo na bytovou náhradu. Tyto podmínky výpovědi jsou zásadním rozdílem oproti českému OZ, který ve stejné situaci umožní pronajímateli podat nájemci okamžitou výpověď bez dalšího.

Pro komparaci s českou judikaturou je zásadní postoj slovenských soudů právě k sociální situaci nájemce. Příkladem je rozsudek NS SR sp. zn. 3 Cdo 138/94 ze dne 5. 1. 1995 podle kterého neplacení nájemného není obligatorním důvodem výpovědi nájmu bytu, neboť na straně jedné se tu dává možnost pronajímateli podat výpověď, na straně druhé soud nemá povinnost k ní vždy přivolit, je povinen zkoumat pravou příčinu, pro kterou nájemce nezaplatil. V daném případě nájemce ztratil zaměstnání, jeho manželka měla nízký příjem, společně živilo tři nezletilé děti a její příjem na výživu a nájemné nepostačoval. V jejich prospěch rovněž svědčila skutečnost, že po opětovném získání zaměstnání nájemce řádně nájemné hradil a dluh splácel. NS SR tak přivolení k výpovědi zamítl pro rozpor s dobrými mravy.¹⁶⁸

Novější slovenská judikatura po novele OZ zákonem č. 261/2001 Sb., který zrušil přivolení soudu k výpovědi, se shodovala se starší, že je vždy nutné zkoumat důvod neplacení nájmu tak, aby výpověď nebyla v rozporu s dobrými mravy. Tak např. rozhodl NS SR dne 27. 9. 2011, sp. zn. 14 C 218/2006 o neskončení nájemního poměru výpovědí,

¹⁶⁷ PETRIC, M., Výpověď z nájmu bytu pronajímatelem bez přivolení soudu dnes a podle NOZ. *Rekodifikace & Praxe*, roč. 2013, č. 12, s. 16

¹⁶⁸ Privolenie k výpovedi z nájmu bytu. *Justičná revue: časopis pre právnu prax*. s. 61-62.

když zjistil pravý důvod neplacení nájemného, kterým bylo to, že nájemkyně žila v dobré víře, že si předmětný byt odkoupila do svého vlastnictví, když jí byl chybně povolen vklad do KN. Také zde se nejednalo o úmysl neplatit nájemné, a proto byla výpověď posouzena jako jednání v rozporu s dobrými mravy.

Změnu ve slovenské legislativě přinesl ZKN, který v ustanovení § 7, odst. 1, písm. b) za podmínky již dvou nezaplacených měsíčních nájmů přiznal právo pronajímateli nájem bytu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě.

4.2.3 Veřejný zájem společnosti

Ukončení nájmu bytu výpovědí z důvodu veřejného zájmu obsahuje jak český OZ č. 89/2012 Sb. v ustanovení § 2288, odst. 1, písm. c), tak slovenský OZ č. 40/1964 Sb. v ustanovení § 711, písm. e). Vzhledem k faktu, že obě úpravy mají stejné základy a výpověď nájemce nijak nezapříčinil, je zcela samozřejmé, že obě úpravy poskytují nájemci ochrannou tříměsíční výpovědní lhůtu, aby si mohl zajistit nové bydlení. Slovenský OZ navíc od českého přiznává právo na náhradní byt, tzn. nejlepší bytovou náhradu vůbec. Podmínkou uplatnění výpovědi ve veřejném zájmu je u obou OZ existence správního rozhodnutí stavebního úřadu, shodnou skutkovou podstatou výpovědi je veřejný zájem na odstranění stavby, nebo změně účelu používání. Zničení stavby vis maior není důvodem k výpovědi z veřejného zájmu, nýbrž v obou OZ dochází shodně ex lege k zániku nájemní smlouvy z důvodu zániku předmětu smlouvy. Slovenská právní úprava navíc obsahuje i druhou část skutkové podstaty, tj. výpověď z důvodu dlouhodobých oprav či rekonstrukce, pro které nebude možné byt nebo dům dlouhodobě užívat. Obdobně byl výpovědní důvod definován v předchozím českém OZ – [viz komparace v kapitole č. 4.1.5].

Při porovnání obou úprav je patrné, že slovenský OZ chrání svého nájemce tím, že mu poskytuje právo na náhradní byt. V české právní zase není nutné z důvodu dlouhodobých oprav dávat nájemci výpověď a je jistě pro něj přijatelnější přechodné řešení ve formě dočasného ubytování nebo hrazení nákladů na náhradní ubytování, které má vůči němu v povinnosti pronajímatel.

4.2.4 Osobní zájem pronajímatele

Osobním zájmem pronajímatele je jeho potřeba začít užívat pronajatý byt sám nebo jej poskytnout osobám blízkým. To je považováno za základní vlastnické právo. Jako v předchozím případě jde o situaci, kterou nezavinil pronajímatel. Český OZ má tento

výpovědní důvod zakotvený v ustanovení § 2288, odst. 2, písm. a) – b), slovenský OZ v ustanovení § 711, písm. a). Rozdílný je okruh osob, ve prospěch kterých je výpověď podávána. Zatímco nový český OZ rozšířil tento okruh osob na všechny příbuzné pronajímatele, slovenský OZ pouze vedle samotného pronajímatele jmenuje manžela, děti, vnuky, zetě, snachu, rodiče, nebo sourozence. Nepřiznává tedy vůbec potřebu dalších příbuzných osob, jakými mohou být příbuzní dalšího stupně, vedlejší linie, či odvozeného příbuzenství. Český OZ správně chápe např. potřebu pronajímatele postarat se zejména ve stáří o prarodiče své, či svého manžela, které pronajímatel přestěhuje do uvolněného bytu ve svém domě, aby je měl blízko sebe a mohl jim tak poskytovat lepší péči, nebo např. nezbytné přestěhování rozvedených manželů, aby nemuseli dále zůstat ve společné domácnosti. Slovenský zákonodárce použití tohoto výpovědního důvodu podmiňuje poskytnutím náhradního bytu nájemci. Obě právní úpravy mají stejnou, tříměsíční výpovědní lhůtu.

4.2.5 Užívání bytu k jinému účelu

Užívá-li nájemce byt k jinému účelu, než stanoví zákon, nebo smlouva, tzn. k bydlení, obě právní úpravy OZ i ustálená soudní praxe obou zemí na tuto situaci nahlíží shodně. Jestliže legislativa a následně i judikatura poskytují ochranu nájemci bytu z toho důvodu, že obydlí je chráněné, pak právo užívat takovou ochranu by nemělo náležet také nájemci, který byt užívá k jinému účelu. Proto oba kodexy obsahují výpovědní důvod k ukončení takového užívání bytu – český OZ v ustanovení § 2291, odst. 2 a slovenský OZ v ustanovení § 711, písm. g) a dále také v ZKN v ustanovení § 7, odst. 1, písm. d). Skutkové podstaty výpovědních důvodů se mohou nepatrně lišit, tzn. k jakým jiným důvodům je byt de fakto užíván, společným jmenovatelem pro všechny zůstává skutečnost, že nájemce byt neužívá k bydlení.

Výše uvedené zákony vychází z faktu, že nájemce nepoužíval byt k bydlení a tedy nepotřebuje zákonnou ochranu pro ztrátu bydlení. Český OZ proto k této výpovědi přistupuje tak, že nestanoví výpovědní lhůtu, respektive tato je okamžitá s odevzdáním bytu nejdéle do jednoho měsíce. Slovenský OZ má sice výpovědní lhůtu jako u všech ostatních tříměsíční, nepřiznává však právo na žádnou bytovou náhradu. Nový slovenský ZKN v případě užívání bytu k jinému účelu než sjednanému stanoví měsíční výpovědní lhůtu.

4.3 Výzkumné šetření – postavení obce jako pronajímatele

Výzkumné šetření v oblasti výpovědi z nájmu bytu bylo konkrétně zaměřeno na obec v roli pronajímatele. Dotazníkem bylo zjišťováno, jak obce přistupují ke svým povinnostem zajistit občanům na svém území bydlení, jaká je struktura bytového fondu, jak obce uplatňují bytovou politiku, cenové pásmo nájemného, dále byla ověřována hypotéza, že neplacení nájemného je nejčastějším důvodem výpovědi z nájmu bytu a také zjišťováno, jak pohledávky za nájemné obce řeší a podle toho byly koncipovány otázky. Hlavním výzkumným cílem bylo zmapování situace neplacení nájemného v obecních bytech, syntéza a zhodnocení dle jednotlivých regionů. Posouzení cen nájemného u obecních bytů dle krajů, přístup obcí k sociálně slabým skupinám obyvatel, byly předpokládány vyšší pohledávky v regionech s vyšší nezaměstnaností, atd.

Pro tento účel byl zvolen srovnatelný vzorek respondentů a to obce s pověřeným obecním úřadem (celkem 205) dle vyhlášky ministra vnitra č. 388/2002 Sb. plus výběr patnácti městských částí Praha, celkem bylo tedy osloveno 220 respondentů [viz příloha č. 5]. K rozšíření dotazníku byl použit volně dostupný program [www.mojeanketa.cz]. Dotazníky [viz příloha č. 6] s žádostí v průvodním dopise [viz příloha č. 5] byly rozeslány obcím v období od 9. 7. do 14. 7. 2014 a odpovědi byly sbírány po dobu cca dvou měsíců. Celkem bylo přijato 79 vyplněných dotazníků. Některé obce se omluvily, že nemají kapacitu na vyplnění dotazníku.

Otázky a jejich vyhodnocení:

1. Vlastní Vaše obec byty?

(pokud NE, nepokračujte ve vyplňování dotazníku)

ANO	79		100%
NE	0		0%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

Dotazník byl koncipován tak, že jej vyplňovaly pouze obce, které vlastní byty. Proto nelze vyhodnotit procento návratnosti dotazníků. Některé obce odpověděly mailem, že bytový fond nemají.

2. Uveďte počet bytů ve Vaší obci

méně než 20 000	63		79.7%
20 000 - 50 000	11		13.9%
50 001 - 100 000	2		2.5%
100 001 - 200 000	2		2.5%
nad 200 000	1		1.3%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

3. Kolik Vaše obec vlastní bytů?

do 500	44		55.7%
501 - 2 000	29		36.7%
2 001 - 5 000	5		6.3%
5 001 - 10 000	1		1.3%
10 001 - 25 000	0		0%
nad 25 000	0		0%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

4. Jakým způsobem spravujete Váš bytový fond?

Vlastními silami (např. bytový odbor)	27		34.2%
Správce je příspěvková organizace, kterou jsme zřídili	9		11.4%
Správce je obchodní společnost, kterou jsme založili a máme v ní ovládací práva	24		30.4%
Správce je cizí dodavatel vybrán ve výběrovém řízení	14		17.7%
Ostatní	5		6.3%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

Odpovědi ostatní obsahovaly kombinaci možností – např. vlastními silami + správce.

5. Jaký máte úbytek obecních bytů v % z celkového počtu obecních bytů za posledních 5 let?

(privatizace, prodej, vyčlenění z bytového fondu, aj.)

Pokud nemáte přesnou evidenci, použijte Váš kvalifikovaný odhad

žádný	12		15.2%
méně než 10 %	29		36.7%
10- 30 %	18		22.8%
31 - 50 %	9		11.4%
51 - 80 %	9		11.4%
nad 80 %	2		2.5%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

Z celkového počtu odpovědí nadpoloviční většina obcí má minimální úbytek bytů, pak téměř pětina obcí se pohybuje pod třetinovým úbytkem. Důvodem vyřazení bytů

z bytového fondu je nejen nežádoucí prodej bytového fondu do soukromého vlastnictví, důsledkem čeho pak přestává obec plnit svoji úlohu v zajištění bydlení obyvatelů, ale také demolice z důvodů změn územních plánů, havarijního stavu domů, nebo zničení domů po povodních.

6. Jaký máte přírůstek obecních bytů v % z celkového počtu obecních bytů za posledních 5 let? (výstavba, přestavba, koupě, aj.)

Pokud nemáte přesnou evidenci, použijte kvalifikovaný odhad

žádný	44		55.7%
méně než 10 %	31		39.2%
10- 30 %	4		5.1%
31 - 50 %	0		0%
51 - 80 %	0		0%
nad 80 %	0		0%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

Přírůstek bytů do majetků obcí je minimální. Důvodem jsou patrně nedostačující prostředky na pořízení.

7. Kolik % bytů z celkových obecních bytů máte v současné době dlouhodobě neobsazených (déle než 1 rok)?

Tato otázka byla připravena jako otevřená, z důvodů získání co nejpřesnějšího výsledku. Ze získaných údajů byla provedena sumarizace dle krajů a zhotovena tabulka výsledků:

Kraj	Obce - respondenti		Neobsazenost bytů	
	Celkem	Odpovědi	Celkem %	Průměr %
Jihočeský	17	13	10,50	0,81
Jihomoravský	21	11	10,50	0,95
Karlovarský	16	1	1,00	1,00
Královéhradecký	15	7	23,00	3,29
Liberecký	18	2	8,00	4,00
Moravskoslezský	22	5	3,38	0,68
Olomoucký	13	9	34,36	3,82
Pardubický	15	6	15,00	2,50
Plzeňský	15	5	14,50	2,90
Středočeský	26	7	9,20	1,31
Ústecký	16	6	5,00	0,83
Vysočina	15	3	0,30	0,10
Zlínský	13	1	0,20	0,20
Praha-oslovené části	15	3	21,20	7,07
Celkem		79	156,14	1,98

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

Nejvyšší neobsazenost byla zaznamenána v jedné městské části Praha (uváděna v rozpětí 10-30 %). Celkové průměrné procento činí 1,98. Důvody neobsazených bytů uváděné v komentářích byly špatný technický stav, probíhající rekonstrukce, či vyčlenění bytů určených k prodeji.

8. Uved'te průměrnou cenu (na 2 des.místa) měsíčního nájmu obecního bytu v Kč / m²

Výsledky byly sumarizovány a následně průměrovány dle krajů:

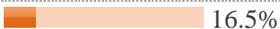
Kraj	Obce - respondenti		Průměrná cena nájmu Kč/m ²	
	Celkem	Odpovědi	Celkem Kč/m ²	Průměr Kč/m ²
Jihočeský	17	13	599,39	46,11
Jihomoravský	21	11	626,02	56,91
Karlovarský	16	1	50,00	50,00
Královéhradecký	15	7	355,67	50,81
Liberecký	18	2	102,42	51,21
Moravskoslezský	22	5	213,55	42,71
Olomoucký	13	9	382,29	47,79
Pardubický	15	6	315,35	52,56
Plzeňský	15	5	282,64	56,53
Středočeský	26	7	411,84	58,83
Ústecký	16	6	224,72	37,45
Vysočina	15	3	148,25	49,42
Zlínský	13	1	54,20	54,20
Praha-oslovené části	15	3	296,02	98,67
Celkem		79	4 062,36	51,42

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

Rozborem hodnot bylo zjištěno, že průměrná cena v ČR je 51,42 Kč/m². Kraj s nejnižší průměrnou cenou 37,45 Kč/m² je Ústecký a v něm byla rovněž uvedena nejnižší cena obce vůbec, tj. 20,-- Kč/m². Nejvyšší průměrná cena nájmu vychází ve středočeském kraji 58,83 Kč/m². Nejvyšší uvedená cena nájmu vyjma Prahy je v Královéhradeckém kraji 90,60 Kč/m² a nejvyšší průměrnou cenu vůbec uvádí městská část Praha 111,97 Kč/m². Zjištěné a analyzované hodnoty nájmu obecních bytů logicky korespondují s průměrnými platy a procentem nezaměstnanosti jednotlivých krajů.

9. Vlastní Vaše obec byty zvláštního určení?

(byty pro handicapované občany, zejména tělesně postižené)

ANO	66		83.5%
NE	13		16.5%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

10. Vlastní Vaše obec sociální byty?

(byty pro sociálně slabé občany se sníženým nájemným)

ANO	39		49.4%
NE	40		50.6%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

Otázkami č. 10 a 11 bylo zjišťováno, jak obce zajišťují bydlení osobám zdravotně handicapovaným či sociálně slabým. Následující otázka č. 12 pak směřovala ke zjištění, jak obce nájem těchto bytů občanům zvýhodňují.

11. Pokud vlastníte byty zvláštního určení nebo byty sociální, uveďte, o kolik % mají snížené nájemné oproti běžnému (průměrnému) nájmu z obecních bytů?

sníženo o 20 % a méně	18		22.8%
sníženo o 20 - 50 %	30		38%
sníženo o více než 50 %	7		8.9%
Ostatní	24		30.4%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

Odpověď „ostatní“ umožňuje vložit komentář, některé obce sdělovaly, že nájemné těchto bytů není sníženo, nebo ne ve všech případech, ostatní vložili komentář, že se jedná o regulované nájemné.

12. Jaký je Váš poměr předepsaného nájemného z obecních bytů a skutečně vybraného nájemného za uplynulý rok?

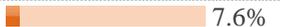
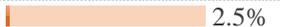
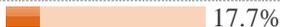
50 % a méně vybraného nájemného z celkového předepsaného	6		7.6%
51 - 75 % vybraného nájemného z celkového předepsaného	3		3.8%
76 - 90 % vybraného nájemného z celkového předepsaného	22		27.8%
nad 90 % vybraného nájemného z celkového předepsaného	48		60.8%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

Cílem této otázky bylo zjistit, jaký je skutečný podíl získaného nájemného proti pohledávkám z uzavřených nájemních smluv. Výsledky jsou celkem pozitivní.

Úkolem další otázky č. 13 bylo v návaznosti na poměr příjmů z nájemného zjistit, zda tento postačuje na opravu a údržbu všech spravovaných bytů.

13. Pokrývá finančně Vaše vybrané nájemné z obecních bytů náklady na opravu a údržbu bytového fondu? (Použijte údaje za předchozí rok)

ANO	44		55.7%
Pouze asi z 90 %	5		6.3%
Pouze asi ze 75 %	8		10.1%
Pouze asi z 50 %	6		7.6%
NE, vybrané nájemné nepostačuje ani z 50 %	2		2.5%
Ostatní	14		17.7%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

Odpovědi na otázku č. 13 korespondují s předchozími údaji o poměru získaného nájemného oproti celkovým pohledávkám. Jestli-že ve většině případů se daří pohledávky za nájemné získávat, pak také by měly stačit k pokrytí nákladů na opravu a údržbu (při předpokladu správné kalkulace ceny nájemného). V komentářích pod odpovědí „ostatní“ bylo uvedeno, že obce celou vybranou částku nepoužijí na opravu a správu, ale tato je příjmem rozpočtu, výdaje na údržbu a opravu jsou jinou položkou rozpočtu, dále se obce shodují v tom, že na správu a údržbu příjem z nájemného stačí, na nové investice v bytovém fondu už ne.

14. Uveďte strukturu Vašich pohledávek za nájem bytů

(zaokrouhlete na celé desítky %, nemáte-li přesnou evidenci, uveďte kvalifikovaný odhad)

Pohledávky za nájemné byly rozděleny do pásem dle stáří po splatnosti a respondenti byli požádáni, aby uvedly v této struktuře pohledávek, kolik z jejich celkových pohledávek je jakého stáří. Cílem dotazování mělo být zjištění, jak rychle se obcím daří vymáhat jejich pohledávky za nájemné. Největší podíl nejstarších pohledávek má Královéhradecký kraj, průměrně je to 78 % pohledávek starších po splatnosti 1 rok z celkových pohledávek. Ve většině krajů jsou nejstarší pohledávky nejvíce zastoupeny. Obce jsou tak zatíženy starými, patrně již nevymahatelnými, možná i promlčenými dluhy. Nejlepší výsledky ve struktuře pohledávek vykazují kraje Středočeský a Moravskoslezský. Z některých odpovědí bylo zřejmé, že obce tyto údaje odhadovaly. Je otázkou, jak relevantní čísla pak výzkum ukázal. Pravdou ale zůstává, že obce mají velký podíl starých pohledávek a je třeba nalézt přijatelné řešení v aktivní správě pohledávek, jakým je postupný odpis pohledávek promlčených, dále za osobami nezvěstnými, nemajetnými, zemřelými

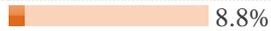
a v neposlední řadě nabídnout finančně slabým obyvatelům možnost se oddlužit formou postupných splátkových kalendářů či v dluhové amnestii. Následující otázky zjišťují postupy obcí v řešení pohledávek.

Sumarizace odpovědí k otázce č. 14 – Struktura pohledávek:

Kraj	Obce - respondenti		Pohledávky po splatnosti v %				
	Celkem	Odpovědi	do 3 měs.	3-6 měs.	6-12 měs.	nad 1 rok	Kontr.
Jihočeský	17	13	28	22	15	36	100
Jihomoravský	21	11	26	17	13	43	100
Karlovarský	16	1	28	27	27	28	110
Královéhradecký	15	7	4	6	11	78	100
Liberecký	18	2	20	20	30	30	100
Moravskoslezský	22	5	34	26	20	20	100
Olomoucký	13	9	13	27	16	45	100
Pardubický	15	6	33	21	13	34	100
Plzeňský	15	5	14	17	19	50	100
Středočeský	26	7	29	31	21	19	100
Ústecký	16	6	34	17	15	34	100
Vysočina	15	3	8	8	8	77	100
Zlínský	13	1	8	17	27	48	100
Praha-oslovené části	15	3	25	9	16	50	100
Celkem		79	22	19	18	41	100

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

15. Jaké nástroje bytové politiky uplatňujete k zajištění Vašich pohledávek za nájem bytů? (více možných odpovědí)

Kauce	31		34.1%
Smluvní splatnosti dopředu	8		8.8%
Smluvní pokuty	23		25.3%
Ostatní	29		31.9%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

Nejčastějším zajištěním pohledávek, které obce používají je smluvní kauce. Jde o peněžní jistinu, která slouží k uhrazení dluhu na nájemném a službách. Splatnost dopředu používá pouze necelých 9 % respondentů, přitom jde o jednoduchou a účinnou prevenci. Smluvní pokuty jsou využívány ve větším měřítku, více jak čtvrtinou obcí. Jde o sankční opatření přicházející až v okamžiku dlužné částky, preventivně mohou působit pouze jako hrozba sankce. Pod souhrnnou odpovědí „ostatní“ devět obcí odpovědělo, že pohledávkám předchází uzavíráním nájemních smluv na dobu určitou, dalších deset obcí odpovědělo,

že neuplatňují žádné nástroje k budoucímu zajištění pohledávky, zbytek odpovědí byly pouze rozšiřující informace k výše nabídnutým možnostem. Jedna obec dokonce zajišťuje svoje pohledávky za nájemné trvalými příkazy na sociální dávky, dávky hmotné nouze a důchody. Důležité je, aby se obce o svoje pohledávky aktivně staraly, za tím účelem byla položena i následující otázka.

16. Jaké nástroje bytové politiky uplatňujete k vymození splatných pohledávek z nájmu bytů?



Zdroj: www.mojeanкета.cz, [vlastní zpracování]

Z celkového množství odpovědí (331) vyplývá, že obce využívají více způsobů k vymáhání již vzniklých pohledávek (každá průměrně 4). Aktivní vymáhání pohledávek je v souladu s principem nového OZ „právo svědčí bdělým“. Upomínky a výzvy k zaplacení jsou prvotním postupem při vymáhání a předcházejí žalobám a následným exekucím. Nájemcům, kteří mají zájem své závazky uhradit a nemají dostatek finančních prostředků, obce nabízejí uzavření splátkového kalendáře. Pokud tyto nástroje nejsou dostatečně účinné, nastupuje exekuční vystěhování, které slouží k vystěhování nájemce, jehož nájem skončil výpovědí a který dobrovolně po ukončení nájmu byt neopustil a obci nepředal. I tyto žaloby jsou využívány většinou obcí (73 odpovědí ze 79, tj 92 %).

Pod odpovědí ostatní obce připojily komentáře – částečné odpuštění penále při uhrazení jistiny, individuální přístup, spolupráce s oblastní charitou, osobní mimosoudní vymáhání externím pracovníkem nebo ustanovení obce jako zvláštního příjemce dávek na úhradu nájemného. Další uvedené odpovědi jsou spíše zajištěním pohledávky a směřovaly tedy k předchozí otázce – exekuční doložka v nájmu a podmínka uzavření jakékoliv nové nájemní smlouvy pouze za předpokladu bezdlužnosti. Z výše uvedené analýzy odpovědí vyplývá, že obce se řádně starají o svůj majetek a aktivně pohledávky vymáhají.

Následující otázka směřuje ke způsobu vymáhání.

17. Jakým způsobem vymáháte pohledávky z nájmného? (více možných odpovědí)

Vlastními silami (např. právní oddělení)	44		25%
Vymáhání provádí správce bytového fondu	48		27.3%
Samostatná externí správa pohledávek, externí právní služby	14		8%
Soudní, exekuční	59		33.5%
Prodej pohledávek	9		5.1%
Ostatní	2		1.1%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

Více jak polovina obcí vymáhá pohledávky vlastními silami a také více jak polovina k této činnosti využívá správce bytového fondu, z toho vyplývá, že některé obce částečně byty ve svém vlastnictví spravují sami a některé předaly do správy. Pokud se obcím a jejich správčům nepodařilo pohledávky vymoci, pokračují v soudním a exekučním vymáhání. Jen devět obcí přistoupilo k prodeji pohledávek. V odpovědích „ostatní“ je uveden výkon sociální práce a smluvní advokátní kancelář. Jako další sankce, pokud se nedaří vymoci pohledávky z nájmného, nastupuje výpověď z nájmu bytu, které je věnována následující otázka.

18. Z jakého důvodu nejčastěji vypovídáte nájmní smlouvu na obecní byt?

Pro neplacení nájmného	75		94.9%
Pro jiné hrubé porušování povinností nájemce	2		2.5%
Ostatní	2		2.5%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

Tato otázka byla uvedena do dotazníku cíleně a jejím úkolem je potvrzení či vyvrácení hypotézy, že výpovědní důvod pro neplacení nájmného je nejčastějším výpovědním důvodem. Sebrané odpovědi hypotézu s jistotou potvrdily, 95 % obcí označilo neplacení pohledávek za nejčastější způsob jejich výpovědi v roli pronajímatele. Růst pohledávek, jejich stárnutí a pracnost vymáhání vyrovnává obcím zrušení výpovědní lhůty v novém OZ, který by mohl pomoci právě v zamezení růstu pohledávek. To však nebude platit, pokud nájemce dobrovolně neopustí byt po skončení nájmu a bude nutné podat žalobu na exekuční vystěhování. Tomuto prodlení, v kterém ve většině případů dochází k dalšímu růstu pohledávek, lze předejít právě exekuční doložkou. Je třeba však připomenout úlohu obcí v oblasti bydlení. Takové nástroje by obce měly používat pouze vůči nájemci s velmi

špatnou platební morálkou, ne však z důvodu jeho finanční nouze. Ta by měla být řešena ve spolupráci se sociálním odborem a neziskovými organizacemi v dané obci.

19. Výpovědní důvod pro neplacení nájemného používáte při dlužném nájemném

Více než 3 měs.	58		73.4%
Více než 6 měs.	15		19%
Více než 9 měs.	0		0%
Více než 1 rok	1		1.3%
Ostatní	5		6.3%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

Úkolem této otázky po potvrzení hypotézy bylo zjistit lhůtu, respektive počet dlužných měsíců, po které obce přistoupí k výpovědi z nájmu. Většina obcí k výpovědi přistupuje po třech měsících, jak jí umožňoval předchozí OZ. Patnáct obcí dává nájemníkům lhůtu delší a pouze jedna obec k výpovědi přistupuje až po roce. V komentářích dále některé obce uvedly, že lhůta je posuzována individuálně dle situace a dlužníka.

20. Jaké máte v nájemních smlouvách na obecní byty sjednané výpovědní lhůty?

Nemáme, uplatňujeme pouze zákonné	73		86.9%
Delší než zákonné	0		0%
Kratší než obecné zákonné v případě hrubého porušování povinností nájemce	6		7.1%
Ostatní	5		6%

Zdroj: www.mojeanketa.cz, [vlastní zpracování]

Poslední otázkou zjišťující oblast dlužného nájemného jako možný důvod k výpovědi byl dotaz na aplikovanou délku výpovědní lhůty. Většina obcí používá pouze zákonné výpovědní lhůty, žádná z obcí neposkytuje lhůtu delší, šest obcí používá smluvní lhůtu pro případ hrubého porušování povinností nájemce kratší než tři měsíce. Nutno podotknout, že se jedná ve většině o odpovědi ke smlouvám uzavřeným před účinností nového OZ. V odpovědi „ostatní“ některé obce opakovaly komentář, že používají smlouvy na dobu určitou a neřeší proto výpovědní lhůty.

Poslední dvě otázky sloužily ke komunikaci s respondenty a nabídce zpětné vazby.

21. Chybí Vám k danému výzkumu nějaká relevantní otázka, popř. chtěli byste sami něco dodat? (nepovinná otázka)

Několik obcí se v komentářích shodlo v názoru, že daná problematika je velmi složitá a v některých otázkách bylo pro ně těžké jednoznačně odpovědět. Považují tedy svoje odpovědi za orientační. Dvě obce v závěru zdůraznily, že poslední rok používají uzavírání smluv pouze na dobu určitou a to se jim osvědčilo jako nejúčinnější prevence růstu pohledávek. Jedna obec uvedla, že v dotazníku postrádají otázku na prevenci neplacení nájemného, např. výběr nájemce při obsazování bytu. K prevenci vzniku a růstu pohledávek sloužila otázka č. 15 - Zajištění pohledávek a tuto možnost mohla obec uvést v odpovědi “ostatní”.

Co se týká soudního řízení ve věci vymožení pohledávek, jejich exekuce a exekučního vystěhování, jedna obec komentovala situaci tak, že tyto soudní procesy trvají i několik let, přičemž pohledávky narůstají a stávají se nedobytné. To považují za největší problém bytové politiky.

22. Pokud máte zájem o výsledky výzkumu, uveďte prosím Vaši mailovou adresu. Ujišťuji vás, že i přes to zůstane Váš dotazník anonymní. (nepovinná otázka)

Z celkového množství respondentů, kteří dotazník vyplnili, 53 % uvedlo kontakt se žádostí o výsledky výzkumu. Takový zájem může autora jen potěšit. Obcím byly po schválení práce výsledky výzkumu zaslány. Tato zpětná vazba jim poskytne informace o bytové politice ostatních obcí a tím jim může pomoci v jejich dalším rozhodování.

5. Zhodnocení výsledků a doporučení

Teoretická část diplomové práce poskytla východisko pro praktický výzkum. Práce je zaměřena na velmi citlivou oblast, jakou je výpověď z nájmu bytu pronajímatelem. Legislativní vývoj výpovědních důvodů po r. 1989 kopíroval vývoj demokratické společnosti, rozvoj podnikání, ekonomický vývoj země a byl završen vydáním nového OZ. Do jeho úpravy se promítl proces dokončení deregulace, nedostatky předchozího kodexu, ustálená judikatura i současný trend na trhu s nájemními byty. Byl poskytnut prostor pro smluvní vůli stran, významně posílena práva pronajímatele, přesto si nový OZ zachoval koncepci chráněného nájmu.

Studiem nového OZ č. 89/2012 Sb., důvodové zprávy i názorů odborné veřejnosti byly zjištěny nedostatky ve zvláštní části o nájmu bytu. Podnětem k připravované novele by mohly být tyto **úvahy de lege ferenda**:

- § 2256, odst. 2 uvádí nový termín „rozumné pokyny pronajímatele“, aniž by ho blíže specifikoval. Jde o povinnost nájemce, kdy její porušení je důvodem k výpovědi. Bylo by vhodné určit přibližné mantinely této povinnosti, případně je vázat na domovní řád, např. jak zabezpečovat dům, v kterých hodinách je třeba dodržovat domovní klid apod. Užitečné by bylo využít poznatky z dosavadní judikatury.
- § 2292, třetí věta považuje nájem skončený opuštěním nájemce. Výklad může být velmi rozporuplný, tzn. zda lze takto nájem ukončit, nebo zda se jedná pouze o kunkludentní předání bytu bez protokolu. Tuto vadu je třeba napravit přesným výkladem – např. „Pokud nájemce ke dni ukončení nájemní smlouvy byt opustí tak, že o tom není pochyb, bez předání klíčů a sepsání předávacího protokolu, má se za to, že nájem je skončený ke dni opuštění bytu nebo zjištění této skutečnosti pronajímatelem.“
- § 2287 výpověď ze strany nájemce na dobu určitou – nestanoví výpovědní lhůtu. Absence této lhůty lze napravit novelou ustanovení s určením přesné lhůty.
- § 2288, odst. 1, písm. d) umožňuje využít „jiný obdobně závažný výpovědní důvod“, ale neurčuje přesněji, zda skutková podstata „jiného důvodu“ má být obdobná k předchozím písmenům v odst. 1, nebo ke všem zákonným důvodům. Pouze důvodová zpráva navádí k restriktivnímu výkladu, tedy v rámci daného odstavce. Doporučením je uvést, jak tento výpovědní důvod zákonodárce zamýšlel aplikovat.

- OZ nově používá různé stupně intenzity porušení povinností nájemce bez bližší specifikace. Jedná se o ustanovení §§ 2910, 2913, 2272, 2288 a 2291. Soudům by při rozhodování jistě pomohla přesnější specifikace nově zavedeného rozlišení porušení povinností, když tyto jsou významné pro stanovení výpovědní lhůty. Např. u zvlášť závažného porušení určit hranici škody, popř. uvést, že se jedná o zvlášť nebezpečné jednání s možnými destruktivními následky pro dům v souvislosti s ohrožením výbušninami, požárem apod. rovněž s využitím poznatků ze stávající judikatury.

V praktické části byla ochrana smluvních stran nejen posouzena z hlediska legislativního vývoje, ale také komparována s ochranou nájemníka na Slovensku. V současné době tvoří legislativní rámec SR v oblasti nájmu bytů OZ č. 40/1964 Sb., doplněný novým zákonem č. 98/2014 Sb. o krátkodobém nájmu bytu (určený výhradně pro soukromou oblast). Přivolení soudu k výpovědi bylo na Slovensku zrušeno již novelou č. 261/2001 Sb. Proti chybné nebo neoprávněné výpovědi se nájemce může bránit žalobou na její neplatnost v prekluzivní tříměsíční lhůtě od data doručení výpovědi. Bytové náhrady byly ponechány dosud a jsou zcela logicky přiznávány, jen pokud důvody výpovědi neleží na straně nájemce.

V novém českém OZ je zásadní změnou a posunem v právech pronajímatele související s výpovědí z nájmu zrušení přivolení soudu i k těm výpovědním důvodům, které neleží na straně nájemce. Stejně jako na Slovensku, se český nájemce musí aktivně starat o svá práva a bránit se proti vadné výpovědi návrhem na její soudní přezkum ve lhůtě dvou měsíců od data jejího převzetí. Dalšími významnými změnami jsou zrušení bytových náhrad a možnost výpovědi z nájmu bytu bez výpovědní lhůty jako sankční vůči nájemci za jeho porušení povinností zvlášť závažným způsobem.

K této skupině výpovědních důvodů patří i neplacení nájemného, které bylo hypotézou označeno za nejčastější výpovědní důvod. Nejprve byl tento výpovědní důvod komparován z hlediska legislativy a judikatury české a slovenské a byly shledány na rozdíl od jiných výpovědních důvodů značné disparity. Slovenské právo i judikatura se v této oblasti zabývá důvodem neplacení, a pokud spočívá v hmotné nouzi z objektivních příčin, kterou si sám nájemce nezapříčinil, výpovědní lhůta se mu prodlužuje ze tří na šest měsíců. Jestliže v této lhůtě dlužné nájemné zaplatí, nebo se na úhradě s pronajímatelem písemně dohodne, důvod výpovědi zaniká. Přestože jde o sankční výpovědní důvod, jedná-li se

o hmotnou nouzi, má nájemce právo i na bytovou náhradu. Tyto podmínky výpovědi jsou zásadním rozdílem oproti českému OZ, který ve stejné situaci umožní pronajímateli podat nájemci okamžitou výpověď bez dalšího. Také slovenská judikatura přistupuje k nájemníkovi příznivěji posuzováním rozporu výpovědi s dobrými mravy, na rozdíl od NS ČR, který se ustálil v názoru, že *nepříznivá sociální situace nájemce, jejímž důsledkem bylo neplacení nájemného, nemůže sama o sobě vést k závěru, že výpověď pronajímatele z nájmu bytu daná pro dlužné nájemné, je v rozporu s dobrými mravy, protože nepříznivé důsledky těžké životní situace nájemce nemohou být přenášeny na pronajímatele, od kterého nelze spravedlivě požadovat, aby poskytl nájemci bydlení bezplatně.* (např. rozhodnutí ze dne 18. 2. 2003, sp. zn. 26 Cdo 2173/2002, ze dne 30. 11. 2005, sp. zn. 26 Cdo 268/2005 a ze dne 21. 4. 2011, sp. zn. 26 Cdo 5443/2008.

Výpovědi bez výpovědní lhůty a dokončením procesu deregulace byla nepochybně podpořena sféra soukromého sektoru. V jiné situaci jsou však obce v roli pronajímatelů, kterým zákon č. 128/2000 Sb. obecní zřízení ukládá povinnost pečovat o potřeby svých občanů, zejména uspokojovat potřeby bydlení a dbát o rozvoj sociální péče.

Konkrétní informace o bytovém fondu obcí a provádění sociální a bytové politiky byly zjišťovány dotazníkovým šetřením u obcí s rozšířenou působností. Otázkou č. 5 bylo zjištěno, že k úbytku bytového fondu u obcí dochází spíše z menší části (úbytek 0-30 % potvrdilo třičtvrtě respondentů) a následně otázkou č. 6 bylo zjištěno, že k investicím v bytovém fondu dochází pouze v minimálním počtu. S informacemi o změně kapacity bytového fondu souvisí další otázka č. 7 zjišťující využití bytového fondu - průměrná neobsazenost obecních bytů činí 1,98 %. Otázkami č. 9 a 10 bylo zjištěno, že byty zvláštního určení vlastní 84 % respondentů a byty pro sociálně slabé skupiny obyvatel se sníženým nájemným vlastní téměř polovina. Pozitivní odpověď byla zjištěna otázkou č. 12, kdy 61 % respondentů uvedlo, že za rok 2013 mají uhrazeno nad 90 % nájemného a v následující otázce bylo většinou obcí potvrzeno, že vybrané nájemné stačí na opravy a údržbu bytů, ne však na investice do bytového fondu.

Další šetření v oblasti pohledávek z nájemného bylo provedeno otázkou č. 15, která zjišťovala prevenci předcházení růstu pohledávek. Nejčastějším nástrojem se ukázaly smluvní kauce-jistiny, které užívá 34 % respondentů. V komentářích se dále obce shodly na velmi účinném nástroji a to uzavírání smluv pouze na dobu určitou. Tím jednak posílí

platební morálku nájemce a jednak nemusí řešit výpověď pro neplacení nájemného. Otázka č. 16 směřovala ke zjištění, jakým způsobem a jak aktivně obce vzniklé pohledávky vymáhají. Běžné postupy – upomínání, exekuce a žaloby k vystěhování aplikují všechny obce. Také splátkové kalendáře, které jsou vstřícným krokem k nájemníkovi, který se dostal do finanční krize, užívá 97 % respondentů. Aktivní výkon bytové politiky směrem k občanovi, kterým je např. dotazované oddlužení cestou vyhlášení moratoria na penále nebo sociální a ekonomické poradenství už bohužel provádí pouze čtvrtina obcí.

Otázkou č. 18 potvrdilo 95 % respondentů hypotézu, že výpověď pro neplacení nájemného je nejčastějším důvodem výpovědi z nájmu bytu a v následující otázce odpověděli, po jaké lhůtě přistoupí k výpovědi. Třičtvrtě obcí podává výpověď po třech dlužných měsících, 20 % po lhůtě 6 a více měsíců, v následující otázce se pak všechny obce shodly na tom, že používají pouze zákonné výpovědní lhůty.

Po shrnutí zjištěného zejména v oblasti neplacení nájemného je třeba poukázat na výrazný rozdíl v postoji slovenské legislativy a judikatury k finanční situaci nájemce poskytnutím ochrany v jeho hmotné nouzi. České právo sice posílilo vlastnické právo pronajímatele, je však výsledkem politických snah, které by na druhou stranu měly toto právo vyvážit řešením finanční situace sociálně slabým občanům.

Řešením by byl nový model sociálního bydlení. MPSV proto vytvořilo komisi, jejíž členy jsou zástupci ministerstva práce, pro místní rozvoj, vnitra, zdravotnictví, průmyslu, i asociace krajů ČR, Svazu měst a obcí ČR a dalších občanských iniciativ. Úkolem komise je příprava zákona o sociálním bydlení. Složení komise je pozitivní, protože je nutné bytovou nouzi sociálně slabých skupin analyzovat ze všech úhlů. Je třeba zejména definovat nové pojmy bytová nouze a sociální bydlení a určit parametry i okruh osob, kterých se budou týkat. Tomu musí předcházet analýzy cen nájemného v souvislosti s nezaměstnaností a životní úrovní dle jednotlivých regionů. Je třeba hledat rezervy v neobsazených obecních bytech a najít prostředky na rekonstrukce zchátralých bytů. Svaz měst a obcí upozorňuje na fakt, že připravovaný zákon o sociálním bydlení může znamenat jednu z největších finančních a administrativních zátěží pro obce, přičemž řada návrhů dokonce zvažuje i možnost zasáhnout do ústavou dané samostatné působnosti obcí.

Prioritou je předcházet hmotné nouzi nájemce. Nezaměstnanost postihuje zejména osoby s nižším vzděláním, které ztratily pracovní návyky, a tento stav vede ke zvyšování nezaměstnanosti, kdy druhotným faktorem je platební neschopnost nájemce.

Závěr

Diplomová práce byla zpracována dle právního stavu účinného ke dni zpracování, tj. k 31. 10. 2014. Cílem práce byla problematika výpovědi z nájmu bytu. Teoretická část obsahuje literární rešerše, které jsou rozbohem relevantní literatury a poskytují cenné informace pro empirickou část diplomové práce. Průřezovým pojmem je neplacení nájemného, kterému je v každé části práce věnována větší pozornost. Byla vytvořena hypotéza, že neplacení nájemného je nejčastějším způsobem výpovědi z nájmu vůbec.

Ne náhodou je na samém počátku uvedena historie vývoje OZ, zejména té části, která se týká nájmu bytu a jeho zániku. Cílem bylo poukázat na počátky a vývoj demokracie v občanském právu vč. vývoje ochrany nájemníka, které byly na padesát let pohřbeny totalitním režimem. Dále bylo popsáno, co přinesly zásadní novely OZ č. 40/1964 Sb. po roce 1989.

Vzhledem k tomu, že nový OZ je teprve krátce účinný a také pro lepší uchopení tématu výpovědi práce dále obsahuje základní pojmy v oblasti nájemného a základní informace o smluvních stranách, jejich zákonné ochraně a podmínkách vzniku nájmu. Dále byla účelově popsána jednotlivá PaP smluvních stran, protože jejich porušení či nedodržení jsou velmi častým důvodem k výpovědi z nájmu bytu.

V další kapitole diplomová práce stručně uvádí možné druhy zániku nájemní smlouvy včetně výpovědi. Blíže se pak zaměřuje na výpověď ze strany pronajímatele, ke které přináší podrobný výklad zákona. Jednotlivé výpovědní důvody jsou členěny do skupin podle smluvní strany, na které leží důvod výpovědi a dále podle intenzity porušení povinností nájemce.

Cílem praktické části diplomové práce bylo provedenou komparací poukázat na zásadní rozdíly ve věci výpovědi z nájmu bytu mezi předchozím OZ č. 40/1964 Sb. a novým OZ č. 89/2012 Sb. a tyto zhodnotit. Dále byla provedena komparace výpovědních důvodů se Slovenskou republikou. Zjištěné rozdíly v legislativě i judikatuře mezi ČR a SR poskytly informace k úvahám de lege ferenda.

Poslední částí výzkumu bylo dotazníkové šetření zaměřené na obce v roli pronajímatele. Osloven byl srovnatelný prvek – všechny obce s rozšířenou působností. Bylo vytvořeno dvacet základních otázek zjišťujících stav bytového fondu, způsob provádění bytové politiky obcí, stav pohledávek za nájemné a jejich vymáhání. Hypotézu, že neplacení nájemného je nejčastějším důvodem k výpovědi potvrdilo 95 % respondentů.

V kapitole zhodnocení výsledků a doporučení jsou stručně popsána významná fakta zjištěná komparací legislativ, analýzou judikatury i dotazníkovým šetřením. Nový OZ narovnal nerovnováhu v PaP smluvních stran tím, že posílil práva pronajímatele. Ochrana nájemce zůstala zachována, avšak chybí legislativní i ekonomické řešení hmotné nouze nájemce. Východiskem by mohl být připravovaný zákon o sociálním bydlení, aby nebyl příliš velkou zátěží pro hospodaření obcí a zásahem do jejich ústavou zaručených samospráv, je třeba předcházet bytové nouzi nájemce systémovou aplikací sociální politiky.

Diplomová práce a její výsledky mohou přinést užitečné informace pro praxi. Přínosné i zajímavé by bylo tuto práci v horizontu dalších let doplnit o nově vzniklou judikaturu, nově vzniklý zákon o sociálním bydlení a tento legislativní vývoj v naší zemi komparovat s jinou zemí nebo zeměmi Evropské unie.

Seznam použitých zdrojů

Knižní publikace

BAUER, Petr. *Výpověď z nájmu bytu*. Praha, 2012. Rigorózní práce (JUDr.). Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, Katedra občanského práva, 2012-09-15.147 s.

DEJLOVÁ, Hana. *Zánik nájmu bytu*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2005, ix, 84 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9390-6.

FEKETE, Imrich. *Občiansky zákonník 2: Veľký komentár*. Bratislava: Eurokódex, 2011, s. 2589. ISBN 80-7201-104-9.

HRUBÝ, Josef. *Výpovědní důvody z nájmu bytu: komentář k ustanovení (section 711 občanského zákoníku : podle právního stavu k 1.3.1998*. 2., přepracované a doplněné vyd. Praha: Linde, 1998, 189 s. ISBN 80-720-1104-9.

JEHLIČKA, Oldřich, Jiří ŠVESTKA, Marta ŠKÁROVÁ. *Občanský zákoník: komentář*. 10., jubilejní vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, xxvi, 1465 s. ISBN 80-717-9486-4.

KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 596. Beckovy komentáře. ISBN 978-807-4005-244.

KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2., dopl. a přeprac. vyd., V nakl. Beck 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 1995, xxii, 386 s. Právnické učebnice (C.H. Beck). ISBN 34-064-0082-5.

KORBEL, František. *Převodové tabulky a rejstříky pro nový občanský zákoník, zákon o obchodních korporacích a ZMSP 2014: podle stavu k 1.5.2012*. Ostrava: Sagit, 2012, sv. 902. 128 s. ÚZ. ISBN 978-80-7208-925-3.

KORECKÁ, Věra. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, 847 s. Judikatura (Wolters Kluwer), 71. sv. ISBN 978-807-3576-370.

KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2014, 272 s. Praktik. ISBN 978-808-7576-991.

KŘEČEK, Stanislav. *Právní změny nájemního bydlení od 1.11.2011*. Praha: Leges, 2011, 80 s. Praktik. ISBN 978-808-7212-813.

KŘEČEK, Stanislav, Josef Hrubý a kolektiv. *Výpovědní důvody z nájmu bytu komentář k ustanovení § 711 a 711a občanského zákoníku*. 5. aktu. vyd. podle právního stavu k 1.3.2007. Praha: Linde, 2007, s. 191. ISBN 978-807-2016-594.

KŘEČEK, Stanislav. *Změny v bytovém právu po 1.1.2007: podle novel občanského zákoníku, zákony č. 107/2006 Sb. a č. 115/2006 Sb.* Praha: Linde, 2006, 186 s. ISBN 80-720-1617-2.

LAVICKÝ, Petr. *Přehled judikatury ve věcech zásad soukromého práva: Zásada autonomie vůle.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, 312 s. Judikatura (Wolters Kluwer), sv. 1. ISBN 978-807-3579-807.

Nový občanský zákoník 2014: rejstřík: redakční uzávěrka 26. 3. 2012. Ostrava: Sagit, 2012, sv. 900. 320 s. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8.

MACOUNOVÁ, Jaroslava. *Zánik nájmu bytu. Bakalářská práce.* Praha, 2013. Bakalářská práce (Bc.). Metropolitní univerzita Praha, Katedra právních disciplín a veřejné správy, 2013-01-16. 78 s. Vedoucí bakalářské práce JUDr. Mítlöhner Miroslav, CSc.

MAŇÁSKOVÁ, Andrea. *Byty a bydlení v podmínkách bytového družstva.* Brno, 2006. Rigorózní práce (JUDr.). Masarykova univerzita v Brně, Právnická fakulta, Katedra občanského práva, 2006. 514 s.

Občanský zákoník a související předpisy: podle stavu k 23.1.2012. Ostrava: Sagit, 2012, sv. 881, 240 s. ÚZ. ISBN 978-80-7208-902-4.

PRAŽÁK, Zbyněk. *Občanský zákoník: s komentářem : zákon č. 89/2012 Sb. : 4. relativní majetková práva (§ 1721 až § 3014), 5. ustanovení společná, přechodná a závěrečná (§ 3015 až § 3081).* Český Těšín: Poradce, 2012, 320 s. ISBN 978-807-3653-385.

SELUCKÁ, Markéta, Josef FIALA a Alena KLIKOVÁ. *Byt v soukromém a veřejném právu.* 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2011, 135 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 481. ISBN 978-802-1057-470.

SCHELLE, Karel a Jaromír TAUCHEN. *Občanské zákoníky: kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů.* Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2012, 1019 s. Právo (Key Publishing). ISBN 978-808-7475-164.

SCHELLE, Karel a Ilona SCHELLEOVÁ. *Vývoj kodifikace občanského práva.* Vyd. 1. Brno: Masarykova univerzita, 1993, 35 s. Právnické sešity, č. 6. ISBN 80-210-0546-7.

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav a Jana SVEJKOVSKÁ. *Nový občanský zákoník: srovnání nové a současné úpravy občanského práva.* 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2012, xiv, 792 s. ISBN 978-80-7400-423-0.

ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu: § 663 - § 719 občanského zákoníku : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.).* Praha: Linde Praha, 2012, 319 s. ISBN 978-80-7201-890-1.

Články

"Bytová" novela občanského zákoníku: Aktualita. *Právní rozhledy: časopis pro všechna právní odvětví*. Praha: C. H. Beck, roč. 2011, č. 7. ISSN 1210-6410.

Členové jmenovaní do Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při MS. K výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem podle § 2287 o.z. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, roč. 2014, č. 5. ISSN 1210-6348.

DOBROVOLNÁ, Eva. Některé aspekty ochrany nájemce bytu jako slabší strany právního vztahu v kontextu Návrhu nového občanského zákoníku. In J. Kotásek (předseda), J. Bejček, V. Kratochvíl, N. Rozehnalová, P. Mrkývka, J. Hurdík, R. Polčák, J. Šabata. *Cofola 2010: The conference proceedings*. 1.vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2010. s.459-475, 17 s. ISBN 978-80-210-5151-5

DREXLEROVÁ, Jana. Výpověď z nájmu bytu dle nového občanského zákoníku. *Poradce Veřejné Správy*. Český Těšín: Poradce s.r.o., roč. 2014, č. 2-3, ISSN 1802-839X.

DVOŘÁKOVÁ, Jana. Jak NOZ upravuje skončení nájmu u bytů?. *Rekodifikace & Praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, roč. 2014, č. 4, ISSN 1805-6822.

HÁCHOVÁ, Kateřina. Přejít z nájmu bytu – novela občanského zákoníku. *Poradce Veřejné Správy*. Český Těšín: Poradce s.r.o., roč. 2012, č. 4-5, ISSN 1802-839X.

KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, roč. 2013, č. 11. ISSN 1210-6348.

KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. *Bulletin advokacie*, Praha: Česká advokátní komora v Praze, roč. 2014, č. 5. ISSN 1210-6348.

MACHYNIAK, Ivan. Výpověď nájmu bytu: jeden zo spôsobov zániku nájmu bytu. *Podnikateľ a právo*. Žilina: Komora komerčných právnikov Slovenskej, roč. 1998, č. 2, ISSN 1336-0280.

PETRIC, Mariana. Výpověď z nájmu bytu pronajímatelem bez přivolení soudu dnes a podle NOZ. *Rekodifikace & Praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, roč. 2013, č. 12, ISSN 1805-6822.

Privolenie k výpovedi z nájmu bytu. *Justičná revue: časopis pre právnu prax*. 1996, roč. 48, č. 6-7, s. 61-62. ISSN 1335-6461.

SELUCKÁ, Markéta. Nájem bytu po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 132/2011 Sb. *Právní rozhledy: časopis pro všechna právní odvětví*. Praha: C. H. Beck, roč. 2011, č. 22. ISSN 1210-6410.

Elektronické zdroje

AION CS. *Zákony pro lidi.cz* [online]. Zlín, © AION CS 2010-2014 [cit. 2014-08-31]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/>

ATLAS CONSULTING. *Codexis: Legislativa ČR* [online]. verze 6.37.40. © 2014 Atlas Consulting [cit. 2014-08-31]. Dostupné z: <http://www.atlasconsulting.cz/>

BARTŮŇKOVÁ, Eva. *Nájem bytu dle nového občanského zákoníku*. [online]. Praha: Epravo.cz, 2013. ISSN 1213-189X. [cit. 2014-07-11]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/najem-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-90488.html>

BODNÁŘ, Jiří et al. *Právo a bydlení: sborník vydaný v rámci realizace projektu s názvem „Rozvoj znalostí v oblasti problematiky „Právo a bydlení“ klíčových sociálních pracovníků, registrační č. projektu CZ.1.04/3.2.01/19.00234 financovaného prostřednictvím OP LZZ z ESF a státního rozpočtu ČR* [online]. Frýdek Místek: Otáhal Petr s.r.o., 2012. [cit. 2014-08-25]. Dostupné z: http://petrotahal.cz/file/PUBLIKACE_ISO_B5_FINAL_verze2.pdf

DOHNAL, Jakub. *Výpověď nájmu bytu bez výpovědní doby?* [online]. Praha: Epravo.cz, 2013. ISSN 1213-189X. [cit. 2014-07-9]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vypoved-najmu-bytu-bez-vypovedni-doby-93134.html>

HUTAŘOVÁ, Iva. *Nový občanský zákoník a nájemní vztahy*. [online]. Praha: Epravo.cz, 2013. ISSN 1213-189X. [cit. 2014-07-09]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/novy-obcansky-zakonik-a-najemni-vztahy-93168.html>

KAPOUN, Jiří. *Nová právní úprava nájmu bytu v občanském zákoníku*. [online]. Praha: Epravo.cz, 2006. ISSN 1213-189X [cit. 2014-07-02]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/nova-pravni-uprava-najmu-bytu-v-obcanskem-zakoniku-40159.html>

KLUCH, Martin. *Zákon o krátkodobom nájme bytu*. [online]. Bratislava: Epravo.sk., 2014. ISSN 1338 – 4724. [cit. 2014-08-24]. Dostupné z: <http://www.epravo.sk/top/clanky/zakon-o-kratkodobom-najme-bytu-1825.html>

KOČÍ, Roman. *Nástin vývoje právní úpravy nájmu*. [online] Plzeň: Elektronická knihovna JURISTIC, 2002. ISSN 1802-789X. [cit. 2014-07-03]. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/93304/clanek/obcan7.html>

KOČÍ, Roman. *Obecně o zániku nájmu bytu* [online] Plzeň: Elektronická knihovna JURISTIC, 2002. ISSN 1802-789X. [cit. 2014-07-03]. Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/93314/clanek/obcan7.html>

Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. [online]. Praha: Odbor bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj. 2006. 17 s. (PDF). [cit. 2014-07-03]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/9e20bf44-7011-4f7c-ac82-e8f2854073d8/Komentar107web.pdf>

Manuál nájemního bydlení. [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj. Poradna pro občanství/Občanská a lidská práva. 2009. 33 s. (PDF). [cit. 2014-07-17]. Dostupné z: <http://www.poradna-prava.cz/folder03/Manu%C3%A1l%20n%C3%A1jemn%C3%ADho%20bydlen%C3%AD.pdf>

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SR. *Jednotný automatizovaný systém právnych informácií: JASPI - WEB* [online]. © 2002-2014 [cit. 2014-08-15]. Dostupné z: http://jaspi.justice.gov.sk/jaspiw1/jaspiw_mini_fr0.htm

MOJE ANKETA.CZ. *On line průzkum - rychle a jednoduše.* [online]. Copyright © MojeAnketa.cz [cit. 2014-07-02]. Dostupné z: <http://www.mojeanketa.cz/>

Nájem a pacht. [online]. Praha: Kancl. Portál Ministerstva spravedlnosti ČR financovaný z prostředků Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního rozpočtu ČR v rámci projektu Nové soukromé právo, reg. č. CZ.1.04/4.1.00/80.00003. [cit. 2014-07-17]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvlastni-casti/najem-a-pacht/>

Nález pléna Ústavního soudu publikovaný pod číslem 231/2000 Sb. [online]. [cit. 2014-07-03]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/pravo-na-bydleni-29356.html>

NOVOTNÝ, Daniel. *Nový občanský zákoník: Bič na problematické nájemníky.* [online]. Jičín: Vltava-Labe-Press, a.s., Jičínský deník, 2014-02-14, roč. 23. ISSN 1802-100X [cit. 2014-06-18]. Dostupné z: http://jicinsky.denik.cz/zpravy_region/novy-obcansky-zakonik-bic-na-problematicke-najemniky-20140214.html

Nový občanský zákoník. Nájem a pacht. [online]. Praha: Justice.cz. Portál Ministerstva spravedlnosti ČR. [cit. 2014-07-03]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvlastni-casti/najem-a-pacht/>

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY. *Poslanecká sněmovna ČR* [online]. Praha: Kancelář Poslanecké sněmovny, © 1995-2014 [cit. 2014-07-31]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/hp.sqw?akk=3>

POSPÍŠIL, Petr. Je skutečně třeba rychle schválit zákon o sociálním bydlení?. In: *Svaz měst a obcí České republiky* [online]. Praha, 2014 [cit. 2014-10-02]. Dostupné z: <http://www.smocr.cz/cz/oblasti-cinnosti/socialni-zaclenovani/je-skutecne-treba-rychle-schvalit-zakon-o-socialnim-bydleni.aspx>

Rozsudek HUTTEN-CZAPSKA proti POLSKU (smírné urovnání): stížnost č. 35014/97. In: Štrasburk, 28.4.2008. Dostupné z: http://www.vse-lee.cz/files/useruploads/hutten-czapska_pl-rase-rozsudek.pdf

SENEŠI, Norbert. *Nový zákon o krátkodobom nájme bytu.* [online]. Plevník: Inventic, s.r.o., Podnikajte.sk, 2014. ISSN 1338-2187, [cit. 2014-08-23]. Dostupné z:

<http://www.podnikajte.sk/pravo-a-legislativa/c/1440/category/obchodne-pravo/article/kratkodoby-najom-bytu.xhtml>

SERVUS, Stanislav a Dominika VESELÁ. *Nájemní smlouva podle NOZ se zaměřením na změny oproti stávající právní úpravě* [online]. Praha: Epravo.cz, 2013. ISSN 1213-189X. [cit. 2014-07-09]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/najemni-smlouva-podle-noz-se-zamerenim-na-zmeny-oproti-stavajici-pravni-uprave-i-cast-92379.html>

SKÁLA, Milan. Dopady nového občanského zákoníku do zdaňování nemovitých věcí v roce 2014 (I.). *Daně a právo v praxi*. [online]. Praha: ASPI, 2014, č. 9. ISSN: 1211-7293. [cit. 2014-07-07]. Dostupné z: http://www.danarionline.cz/archiv/dokument/doc-d42716v53790-dopady-noveho-obcanskeho-zakoniku-do-zdanovani-nemovitych/?search_query=

S-EPI. *Zákony pre ľudí.sk* [online]. © S-EPI s.r.o. 2010-2014 [cit. 2014-08-31]. Dostupné z: <http://www.zakonypreludi.sk/>

ŠVEHLÍK, Martin. *Nájemní smlouva podle NOZ*. [online]. Praha: Epravo.cz, 2014. ISSN 1213-189X. [cit. 2014-07-09]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/najemni-smlouva-podle-noz-93409.html>

UHLÍŘ, Aleš, *Dobré mravy a lidská důstojnost v Česku bez soudní ochrany*, [online]. Praha: Britské listy, © 1996-2012, ISSN 1213-1792. [cit. 2014-06-18]. Dostupné z: <http://www.blisty.cz/art/68166.html>

Výpověď prenajímateľa z nájmu bytu z dôvodu, že nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu v zmysle § 711 odst. 1 písm. d/ OZ. [online]. Bratislava: E-pravo.sk, 2013. ISSN 1338 – 4724. [cit. 2014-07-03]. Dostupné z: <http://www.e-pravo.sk/Agreements/view/79/vypoved-prenajimatela-z-najmu-bytu-z-dovodu-ze-najomca-hrubo-porusuje-svoje-povinnosti-vyplyvajuce-z-najmu-bytu-v-zmysle-711-ods-1-pism-d-oz>

98/2014 Krátkodobý nájom bytu. [online]. Bratislava: Wolters Kluwer, spol. s r.o., ePredpisy.sk, 2014. [cit. 2014-08-23]. Dostupné z: <http://www.epredpisy.sk/predpisy-vo-vlade/2523565-kratkodoby-najom-bytu>

Právní předpisy

Zákon č. 946/1811 Sb. z.s., všeobecný zákoník občanský, ve znění pozdějších předpisů jej měnících a doplňujících ke dni 1. 1. 1925

Nářízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti ve srozumění s ostatními účastněnými ministry č. 83/1918 Sb. z. a n. o ochraně nájemců

Zákon č. 44/1928 Sb. z. a n. o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 52/1966 Sb. o osobních vlastnictví k bytům

Zákon č. 2/1969 Sb. o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky ve znění pozdějších předpisů (kompetenční zákon)

Vyhláška ministra zahraničních věcí č. 120/1976 Sb. o Mezinárodním paktu o občanských a politických právech a Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech

Zákon č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška ministra vnitra č. 388/2002 Sb. o stanovení správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby k provedení zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Vyhláška č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb k provedení zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Nářízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenované soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků fyzických a právnických osob

Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zajištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

Právní předpisy Slovenské republiky

Zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov

Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, v znení neskorších predpisov

Zákon č. 595/2003 Z.z o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov

Zákon č. 98/2014 Zb., o krátkodobom nájme bytu

Judikatura

Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 19. 6. 2006 ve věci stížnosti Hutten – Czapska proti Polsku (smírné urovnání), č. 35014/97

Nález ÚS ČR sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 ze dne 21. 6. 2000

Usnesení ÚS ČR sp. zn. II. ÚS 258/10-1 ze dne 18. 3. 2010

Nález ÚS ČR sp. zn. II. ÚS 2087/08 ze dne 20. 4. 2010

Nález ÚS ČR sp. zn. III. ÚS 678/11 ze dne 8. 9. 2011

Nález ÚS ČR sp. zn. IV. ÚS 3653/11 ze dne 5. 6. 2012

Rozsudek NS ČR sp. zn. 3 Cdon 7/96 ze dne 31. 8. 1998

Rozsudek NS ČR sp. zn. 3 Cdon 147/1996 ze dne 22. 12. 1998

Rozsudek NS ČR sp. zn. 2 Cdon 1671/1997 ze dne 28. 1. 1998

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 919/1999 ze dne 20. 9. 1999

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 400/2000 ze dne 29. 1. 2002

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 532/2000 ze dne 15. 2. 2001

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 1716/2000 ze dne 12. 3. 2001

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 513/2001 ze dne 24. 7. 2002

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 619/2002 ze dne 15.1.2003

Usnesení NS ČR sp. zn. 26 Cdo 585/2002 ze dne 6. 2. 2003

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2173/2002 ze dne 18. 2. 2003

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 85/2004 ze dne 22. 4. 2004

Usnesení NS ČR sp. zn. 26 Cdo 268/2005 ze dne 30. 11. 2005

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 1012/2006 ze dne 7.6.2007

Usnesení NS ČR sp. zn. 26 Cdo 3044/2006 ze dne 8. 11. 2007

Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 1171/2007 ze dne 25. 3. 2008
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 3083/2007 ze dne 13.8.2008
Usnesení NS ČR sp. zn. 26 Cdo 4752/2007 ze dne 28.4.2009
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 238/2008 ze dne 19. 11. 2008
Rozsudek NS ČR sp. zn. 28 Cdo 964/2008 ze dne 15.5.2008
Rozsudek NS ČR sp. zn. 28 Cdo 2716/2008 ze dne 3.6.2009
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 3543/2008 ze dne 12. 5. 2010
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 4004/2008 ze dne 20. 10. 2009
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 4111/2008 ze dne 12. 5. 2010
Usnesení NS ČR sp. zn. 26 Cdo 5443/2008 ze dne 21. 4. 2011
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 1109/2009 ze dne 25. 11. 2009
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2386/2009 ze dne 16. 6. 2010
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2024/2010 ze dne 21. 7. 2011
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2150/2010 ze dne 8. 6. 2011
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 2725/2010 ze dne 16.11.2011
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 4742/2010 ze dne 20. 7. 2011
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 100/2012 ze dne 23. 10. 2012
Rozsudek NS ČR sp. zn. 26 Cdo 1802/2012 ze dne 17. 7. 2013
Rozsudek NS SR sp. zn. 3 Cdo 138/94 ze dne 5. 1. 1995
Rozsudek NS SR sp. zn. 14 Co 161/2010 ze dne 27. 9. 2011

Seznam příloh

Příloha č. 1: Vývoj výpovědních důvodů SR dle OZ 40/1964 Sb. a souvisejících ustanovení

Příloha č. 2: Výpovědní důvody pronajímatele – Komparační tabulky vývoje legislativy ČR

Příloha č. 3: Komparační tabulka výpovědních důvodů – legislativa ČR x SR

Příloha č. 4: Seznam respondentů

Příloha č. 5: Průvodní dopis dotazníkového šetření

Příloha č. 6: Dotazník

Příloha č. 7: Výsledky výzkumu, zpětná vazba respondentům

Seznam zkratk

AGBG – Rakouský občanský zákoník č. 946/1811 Sb.

BN – Bytové náhrady

LZPS – Listina základních práv a svobod – ústavní zákon č. 2/1993 Sb.

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí

MS – Ministerstvo spravedlnosti

NS – Nejvyšší soud

OZ – Občanský zákoník

PaP – Práva a Povinnosti

ÚS – Ústavní soud

VD – Výpovědní důvody

ZKN – Zákon SR č. 98/2014 Sb. o krátkodobém nájmu bytu

ZOK – Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích

Vývoj výpovědních důvodů SR dle OZ 40/1964 Sb. a souvisejících ustanovení

(účinnost od 1.1.1993 po současnost)

Účinnost	Novela	Zrušuje	Mění	Zavádí	Komentář
30.7.1997	153/1997		§ 711 odst.1c)		VD pro hrubé poškozování bytu doplněn o porušování dobrých mravů
				§ 711 odst.1j)	VD- využívání bytu pro jiné účely bez souhlasu pronajímatele, rušení ost.nájemníků, porušování dobrých mravů
			§ 712 odst.1		BN - náhr.byt, náhr.ubytování doplněny o přístřeší
			§ 712 odst.2		Úprava specifikace náhr.bytu - termínem "lidsky důstojné bydlení"
			§ 712 odst.3		Náhradní ubytování doplněno o případ, kdy toto ubytování může sdílet více nájemců, úprava odkazů v souvislosti se změnou VD § 711 odst. 1
			§ 712 odst.4		Zrušena podmínka poskytnout náhr.byt rozvedenému manželovi po jeho zániku členství v byt.družstvu a nahrazena specifikací přístřeší jako přechodného ubytování pro nájemce a uskladnění jeho věcí
			§ 712 odst.6		Zrušeno, že se nájemce nemusí vystěhovat, dokud nemá zabezpečenou odpovídající BN
			§ 712 odst.7		Zrušeno, že v případě ukončení nájmu na dobu určitou není nárok na náhr.byt ani ubytování, postačí přístřeší
					§ 712a odst.1
1.10.1999	252/1999	§ 712 odst.5			Ustanovení o poskytnutí přístřeší u VD pro neplacení nájemného, pokud tak rozhodne soud z důvodu zvláštního zřetele a dále ustanovení o tom, že nájemce nemá právo na náhr.byt u VD, kdy má nájemce více bytů nebo byt neužívá a postačuje jako náhrada pouze přístřeší
1.9.2001	261/2001			§ 706 odst.2 § 708	Možnost odvolání proti přechodu nájmu dědictvím k soudu 3 měs.Sb.lhůta, 3 roky Obj.lhůta
			§ 710 odst.2		Prolongace neplatí pro nájem bytu
			§ 710 odst.3		Výpovědní lhůta u nájmu bytu musí být uvedena (min. 3 měs)

Účinnost	Novela	Zrušuje	Mění	Zavádí	Komentář
1.9.2001	261/2001		§ 711 odst.1		Zrušení podmínky přivolení soudu u výpovědních důvodů z nájmu bytu
			§ 711 odst.1b)		Služební byt-důvod k výpovědi postačuje ukončení práce nájemcem, není nutná podmínka nového zaměst.
			§ 711 odst.1c)		VD pro hrubé poškození bytu a porušování dobrých mravů doplněn o ohrožování bezpečnosti nájemníků či vlastníků
			§ 711 odst.1d)		VD pro neplacení nájemného a služeb déle jak 3 měs. doplněn o poskytnutí podnájmu bez souhlasu pronajímatele
			§ 711 odst.1e)		VD pro nakládání s bytem/domem z veř.zájmu či opravami - doplněn o lhůtu potřebných oprav delší než 6 měs.
		§ 711 odst.1f)			VD, kdy byt stavebně souvisí s prostorami obchodu a nájemce či vlastník je chce využít nahrazen VD, kdy nájemce přestl splňovat podmínky pro přidělení bytu/domu zvl.určení
			§ 711 odst.1g)		VD, kdy má nájemce 2 či víc bytů nahrazen VD, kdy je byt využíván nájemcem k jiným účelům než bydlení.
		§ 711 odst.1h)			VD, kdy nájemce byt neužívá bez zvláštních důvodů
			§ 711 odst.1i)		VD- nájemce bytu zvl.určení není zdravotně postižený byl přesunut pod zrušené písm. f)
		§ 711 odst.1j)			VD- využívání bytu pro jiné účely bez souhlasu pronajímatele, rušení ost.nájemníků, porušování dobrých mravů (upraveno v písm.c)
			§ 711 odst.2		Nahrazení ustanovení o přivolení soudu ustanovením o skutkovém vymezení výpovědi bez možnosti dodatečné změny
			§ 711 odst.3		Přivolení soudu u písm. b), e), f) změněno na podmínku platnosti, jen pokud je k výpovědi přiložena listina dokazující důvod výpovědi
				§ 711 odst.5	Pokud je nájemce v hmotné nouzi v ochranné lhůtě 6 měs. (prodloužená výpovědní lhůta - § 710 odst.4) a nájemné zaplatí, nebo se o platbě s pronajímatelem dohodne, VD zanikl
		§ 711 odst.6	Neplatnost výpovědi může nájemce uplatnit u soudu do 3 měs. od doručení výpovědi		

Účinnost	Novela	Zrušuje	Mění	Zavádí	Komentář
1.9.2001	261/2001		§ 712a odst.1		Specifikace BN v souvislosti se změnou VD a nově náhrada výdajů spojených se stěhováním
			§ 712a odst.2		VD hrubé poškození bytu, zařízení, narušování sousedského soužití, ohrožování bezpečnosti a dobrých mravů - není práno na BN, v příp.vzl. zřetele poze nárok na přístřeší
			§ 712a odst.3		VD pro neplacení nájemného a služeb déle jak 3 měs. - nájemce prokáže hmotnou nouzi - nárok na náhr.ubytování, jinak pouze přístřeší
			§ 712a odst.4		VD pro neplacení nájemného - nájemce se stará o nezletilé dítě či postiženou osobu (členové domácnosti), náleží mu náhr.byt (může však být horší kvality než vypovězený)
			§ 712a odst.5		VD pro neplacení nájemného, je však v hmotné nouzi - nárok na náhr. ubytování nebo přístřeší (dříve neměl nárok na BN)
			§ 712a odst.6		VD - užívá byt pro jiný účel - nemá nárok na BN (zrušený nárok rozvedeného manžela na BN při zániku členství v BD)
			§ 712a odst.7		Při zániku členství v BD náleží rozvedenému manželovi náhr.byt namísto náhr. ubytování
			§ 712a odst.8		Při zániku členství v BD náleží rozvedenému manželovi v příp.vzl. Zřetele pouze náhr.ubytování
				§ 712a odst.9	Při zániku nájmu dohodou nemá nájemce právo na BN
			§ 712b		Zrušení ustanovení o nepřivolení výpovědi z VD neplacení nájemného, pokud je nájemník v hmotné nouzi bez vlastního zavinění, dokud hmotná nouze nepomine
		§ 719		Pronajatý byt lze přenechat do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele, výpověď podnájmu bez uvedení důvodů (zrušení odkazu na porušení povinnosti souhlasu pronajímatele a VD s tím souvisejícího)	
1.1.2003	504/2003			§ 705a	Násilí mezi rozv.manželi - omezení užívacího práva
			§ 712a odst.8		Při zániku členství v BD rozvedenému manželovi, který se dopouští násilí vůči nájemci (pův.manželi) BN nepatří - určí soud.

VD - Výpovědní důvody

BN - Bytové náhrady

BD - Bytové družstvo

Zdroj zákonů:

http://jaspi.justice.gov.sk/jaspiw1/htm_zak/jaspiw_mini_zak_vyber_hl1.asp?vyber=Vyhľadanie

[vlastní tabulka]

Výpovědní důvody pronajímatele - Komparační tabulka vývoje legislativy ČR

Výpovědní důvod	OZ č. 40/1964 Sb. před novelou 107/2006	OZ č. 40/1964 Sb. právní stav k 31.12.2013	OZ č. 89/2012 Sb. aktuální právní stav
Účinnost	do 31.3.2006	1.4.2006 - 31.12.2013	od 1.1.2014
Nájemce hrubě porušil dobré mravy / Trestný čin	§ 711, odst. 1, písm. c)	§ 711, odst. 2, písm. a)	§ 2288, odst. 1, písm. b)*
Nájemce neuhradil nájemné a služby za 3 měsíce	§ 711, odst. 1, písm. d)	§ 711, odst. 2, písm. b)	§§ 2291, odst. 2
Užívání bytu jiným způsobem a k jinému účelu než sjednanému	§ 711, odst. 1, písm. d)	§ 711, odst. 2, písm. b)	§§ 2291, odst. 2
Nájemce neplnil povinnosti / Hrubé porušení povinností	§ 711, odst. 1, písm. d)	§ 711, odst. 2, písm. b)	§ 2288, odst. 1, písm. a)*
Nájemce disponuje dvěma a více byty	§ 711, odst. 1, písm. g)	§ 711, odst. 2, písm. c)	Zaniklé výpovědní důvody
Nájemce byt neužívá	§ 711, odst. 1, písm. h)	§ 711, odst. 2, písm. d)	
Výpověď z bytu zvláštního určení		§ 711, odst. 2, písm. c)	§§ 2300 - 2301 **
Výpověď ze služebního bytu	§ 711, odst. 1, písm. b)	§ 710, odst. 4 a 5	§§ 2297 - 2299 ***
Pronajímatel potřebuje byt pro sebe a svoji rodinu	§ 711, odst. 1, písm. a)	§ 711a, odst. 1, písm. a)	§2288, odst.2, písm.a - b)
Je ve veřejném zájmu s bytem či domem naložit jinak	§ 711, odst. 1, písm. e)	§ 711a, odst. 1, písm. b)	§2288, odst. 1, písm. c)*
Pro nezbytné stavební úpravy není možné byt nebo dům užívat	§ 711, odst. 1, písm. e)	§ 711a, odst. 1, písm. b)	Zaniklé výpovědní důvody
Byt stavebně souvisí s obchodem a pronajímatel jej chce užívat	§ 711, odst. 1, písm. f)	§ 711a, odst. 1, písm. c)	
Poškození bytu zvlášť závažným způsobem	§ 679 odst. 3 - odstoupení od smlouvy		§§ 2291, odst. 2

Komentář:

s přivolením soudu

bez přivolení soudu

zánik smlouvy ex lege

* Analogicky k VP § 2288, odst. 1, písm. a-c) existuje ustanovení § 2288, odst. 1, písm. d) Jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu, který je třeba vykládat restriktivně v souvislosti s předchozími důvody v odst. 1.

** V novém OZ č. 89/2012 sb. není třeba dávat výpověď z bytu zvláštního určení (proto není ve výp.důvodech obsažena), neboť dle ustanovení §§ 2300-2301 opuštění domácnosti osobou, které svědčí nájem bytu zvl.určení, samo způsobuje zánik nájemní smlouvy a vztahuje se na ost.členy nájemcovy domácnosti

***V Novém OZ č. 89/2012 Sb. není třeba podávat výpověď ze služebního bytu (proto není ve výp.důvodech obsažena), neboť dle ustanovení §§ 2297-2299 ukončení pracovního poměru samo způsobuje zánik nájemní smlouvy

Zdroj zákonů: Právní systémy Aspi a Codexis, [vlastní tabulka]

Komparační tabulka výpovědních důvodů - legislativa ČR x SR

Výpovědní důvod	Legislativa ČR OZ č. 89/2012 Sb.	Legislativa SR	
		OZ č. 40/1964 Zb.	ZKN č. 98/2014 Zb.
Hrubé porušení povinností nájemce	§ 2288, odst. 1, a), d)	§ 711, c)	§ 7, odst. 1, a)
Trestný čin	§ 2288, odst. 1, b), d)		
Veřejný zájem	§ 2288, odst. 1, c), d)	§ 711, e)	xxx
Pronajímatel potřebuje byt pro sebe a svoji rodinu	§ 2288, odst. 2, a), b)	§ 711, a)	xxx
Neplacení nájemného	§ 2291, odst. 2	§ 711, d)	§ 7, odst. 1, b), c)**
Poškození bytu zvláště závažným způsobem	§ 2291, odst. 2	§ 711, c)	§ 7, odst. 1, a)
Užívání bytu k jinému účelu než sjednanému	§ 2291, odst. 2	§ 711, g)	§ 7, odst. 1, d)
Výpověď ze služebního bytu	zaniklý VD	§ 711, b)	xxx
Výpověď z bytu zvláštního určení		§ 711, f)	xxx
Smluvní výpovědní důvod	ANO*	xxx	§ 7, odst. 1, e)

výp.lhůta 3 měs	výp.lhůta 15 dní
výp.lhůta okamžitá	výp.lhůta 1 měs.

Komentář:

* OZ č. 89/2012 Sb. smluvní VD připouští, pokud není v rozporu s dobrými mravy a zakázanými ujednáními. Není to uvedeno v konkrétním ustanovení, avšak rovněž není uvedeno, že "výpověď lze udělit pouze z těchto taxativních důvodů".

** S placením nájemného také souvisí neuhrazení kauce nebo nedoplnění její výše - toto porušení povinností je sankcionováno měsíční výpovědní lhůtou

Zdroj zákonů: Právní systémy Aspi a Codexis, JASPI - WEB [online]
[vlastní tabulka]

**SEZNAM RESPONDENTŮ dle Vyhlášky Ministerstva vnitra č. 388/2002 Sb.
Část druhá: stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností**

Město	kraj	web.stránky	elektronická adresa
Blatná	Jihočeský	www.mesto-blatna.cz	epodatelna@mesto-blatna.cz
České Budějovice		www.c-budejovice.cz	posta@c-budejovice.cz
Český Krumlov		www.ckrumlov.cz	posta@mu.ckrumlov.cz
Dačice		www.dacice.cz	e-podatelna@dacice.cz
Jindřichův Hradec		www.jh.cz	podatelna@jh.cz
Kaplice		www.mestokaplice.cz	podatelna@mestokaplice.cz
Milevsko		www.milevsko-mesto.cz	epodatelna@milevsko-mesto.cz
Písek		www.mesto-pisek.cz	e-podatelna@mupisek.cz
Prachatice		www.prachatice.eu	e-podatelna@mupt.cz
Soběslav		www.musobeslav.cz	podatelna@musobeslav.cz
Strakonice		www.strakonice.eu	posta@mu-st.cz
Tábor		www.taborcz.eu	posta@mutabor.cz
Trhové Sviny		www.tsviny.cz	posta@tsviny.cz
Třeboň		www.mesto-trebon.cz	e.podatelna@mesto-trebon.cz
Týn nad Vltavou		www.tnv.cz	posta@tnv.cz
Vimperk		www.vimperk.cz	epodatelna@mesto.vimperk.cz
Vodňany		www.vodnany.eu	muvod@muvodnany.cz
Blansko	Jihomoravský	www.blansko.cz	epodatelna@blansko.cz
Boskovice		www.boskovice.cz	epodatelna@boskovice.cz
Brno		www.brno.cz	posta@brno.cz
Břeclav		http://breclav.org	posta@breclav.eu
Bučovice		www.bucovice.cz	posta@bucovice.cz
Hodonín		www.hodonin.eu	podatelna@muhodonin.cz
Hustopeče		www.hustopece-city.cz	posta@hustopece-city.cz
Ivančice		www.ivancice.cz	posta@muiv.cz
Kuřim		www.kurim.cz	epodatelna@radnice.kurim.cz
Kyjov		www.mestokyjov.cz	urad@mukyjov.cz
Mikulov		www.mikulov.cz	http://www.mikulov.cz/mesto-mikulov/elektronicka-podatelna/
Moravský Krumlov		www.mkrumlov.cz	eposta@mkrumlov.cz
Pohořelice		www.pohorelice.cz	podatelna@pohorelice.cz
Rosice		www.rosice.cz	posta@mesto.rosice.cz
Slavkov u Brna		www.slavkov.cz	podatelna@meuslavkov.cz
Šlapanice		www.slapanice.cz	sekretariat.brno@slapanice.cz
Tišnov		www.tisnov-mesto.cz	epodatelna@tisnov.cz
Veselí nad Moravou		www.veseli-nad-moravou.cz	posta@veseli-nad-moravou.cz
Vyškov		www.vyskov-mesto.cz	posta@meuvyskov.cz
Znojmo		www.znojmocity.cz	info@muznojmo.cz
Židlochovice	www.zidlochovice.cz	posta@zidlochovice.cz	
Aš	Karlovarský	www.muas.cz	mestoas@muas.cz
Cheb		www.mestocheb.cz	podatelna@cheb.cz
Karlovy Vary		www.mmkv.cz	posta@mmkv.cz
Kraslice		www.kraslice.cz	sekret@meu.kraslice.cz
Mariánské Lázně		www.muml.cz	epodatelna@marianskelazne.cz
Ostrov		www.ostrov.cz	podatelna@ostrov.cz
Sokolov		www.sokolov.cz	epodatelna@mu-sokolov.cz

Broumov	Královéhradecký	www.broumov.net	podatelna@broumov-mesto.cz
Dobruška		www.mestodobruska.cz	posta@mestodobruska.cz
Dvůr Králové n.L.		www.mudk.cz	epodatelna@mudk.cz
Hořice		www.horice.org/	e-podatelna@horice.org
Hradec Králové		www.shhk.cz	jaroslava.macounova@shhk.cz
Jaroměř		www.jaromer-josefov.cz	podatelna@jaromer-josefov.cz
Jičín		www.mujičin.cz	posta@mujičin.cz
Kostelec nad Orlicí		www.kostelecno.cz	podatelna@muko.cz
Náchod		www.mestonachod.cz	podatelna@mestonachod.cz
Nová Paka		www.munovapaka.cz	e-podatelna@munovapaka.cz
Nové Město n. M.		www.novemestonm.cz	posta@novemestonm.cz
Nový Bydžov		www.novybydzov.cz	mesto@novybydzov.cz
Rychnov n. Kněžnou		www.rychnov-city.cz	podatelna@rychnov-city.cz
Trutnov		www.trutnov.cz	podatelna@trutnov.cz
Vrchlabí		www.muvrchlabi.cz	posta@muvrchlabi.cz
Česká Lípa	Liberecký	www.mucl.cz	novotna_pe@mucl.cz
Frýdlant		www.mesto-frydlant.cz	mesto@mu-frydlant.cz
Jablonec nad Nisou		www.mestojablonec.cz	epodatelna@mestojablonec.cz
Jilemnice		www.mestojilemnice.cz	epodatelna@mesto.jilemnice.cz
Liberec		www.liberec.cz	info@magistrat.liberec.cz
Nový Bor		www.novy-bor.cz	epodatelna@novy-bor.cz
Semily		www.semily.cz	musm@semily.cz
Tanvald		www.tanvald.cz	meu@tanvald.cz
Turnov		www.turnov.cz	mu@turnov.cz.
Železný Brod	www.zeleznybrod.cz	podatelna@zelbrod.cz	
Bílovec	Moravskoslezský	www.bilovec.cz	posta@bilovec.cz
Bohumín		www.mesto-bohumin.cz	neplatné adresy
Bruntál		www.mubruntal.cz	posta@mubruntal.cz
Český Těšín		www.tesin.cz	epodatelna@tesin.cz
Frenštát p. Radhoštěm		www.mufrenstat.cz	podatelna@mufrenstat.cz
Frýdek-Místek		www.frydek-mistek.cz	podatelna@frydek-mistek.cz
Frýdlant n. Ostravicí		www.frydlantno.cz	posta@frydlantno.cz
Haviřov		www.havirov-city.cz	posta@havirov-city.cz
Hlučín		www.hlucin.cz	podatelna@hlucin.cz
Jablunkov		www.jablunkov.cz	http://www.jablunkov.cz/mestskey-urad-e-podatelna/krok3.html
Karviná		www.karvina.cz	epodatelna@karvina.cz
Kopřivnice		www.koprivnice.cz	posta@koprivnice.cz
Kravaře		www.kravare.cz	posta@kravare.cz
Krnov		www.krnov.cz	epodatelna@mukrnov.cz
Nový Jičín		www.novyjicin.cz	posta@novyjicin-town.cz
Odry		www.odry.cz	podatelna@odry.cz
Opava		www.opava-city.cz	posta@opava-city.cz
Orlová		www.mesto-orlova.cz	posta@muor.cz
Ostrava		www.ostrava.cz	posta@ostrava.cz
Rýmařov		www.rymarov.cz	janska@rymarov.cz
Třinec	www.trinecko.cz	sekretariat@trinecko.cz	
Vítkov	www.vitkov.info	podatelna@vitkov.info	

Hranice	Olomoucký	www.mesto-hranice.cz	sarka.zapletalova@mesto-hranice.cz	
Jeseník		www.jesenik.org	posta@mujes.cz	
Konice		www.konice.cz	monika.rozehnalova@konice.cz	
Lipník nad Bečvou		www.mesto-lipnik.cz	e-podatelna@mesto-lipnik.cz	
Litovel		www.litovel.eu	e-podatelna@mestolitovel.cz	
Mohelnice		www.mu-mohelnice.cz	mesto@mohelnice.cz	
Olomouc		www.olomouc.eu	podatelna@olomouc.eu	
Prostějov		www.prostejov.eu	posta@prostejov.eu	
Přerov		www.prerov.eu	posta@prerov.eu	
Šternberk		www.sternberk.eu	podatelna@sternberk.cz	
Šumperk		www.sumperk.cz	posta@sumperk.cz	
Uničov		www.unicov.cz	mu@unicov.cz	
Zábřeh		www.muzabreh.cz	posta@muzabreh.cz	
Česká Třebová		Pardubický	www.ceska-trebova.cz	epodatelna@ceska-trebova.cz
Hlinsko	www.hlinsko.cz		mesto@hlinsko.cz	
Holice	www.holice.eu		posta@holice.ipodatelna.cz	
Chrudim	www.chrudim.eu		podatelna@chrudim-city.cz	
Králíky	www.kraliky.cz		kraliky@orlicko.cz	
Lanškroun	www.lanskroun.eu		podatelna@lanskroun.eu	
Litomyšl	www.litomysl.cz		podatelna@litomysl.cz	
Moravská Třebová	www.mtrebova.cz		posta@mtrebova.cz	
Pardubice	www.pardubice.eu		posta@mmp.cz	
Polička	www.policka.org		epodatelna@policka.org	
Přelouč	www.mestoprelouc.cz		epodatelna@mestoprelouc.cz	
Svitavy	www.svitavy.cz		radnice@svitavy.cz	
Ústí nad Orlicí	www.ustinadorlici.cz		podatelna@muuo.cz	
Vysoké Mýto	www.vysoke-myto.cz		radnice@vysoke-myto.cz	
Žamberk	www.zamberk.cz	podatelna@muzbk.cz		
Blovice	Plzeňský	www.blovice-mesto.cz	podatelna@mublovice.cz	
Domažlice		www.domazlice.info	podatelna@mesto-domazlice.cz	
Horažďovice		www.sumavanet.cz/muhd	urad@muhorazdovice.cz	
Horšovský Týn		www.horsovskytytn.cz	posta@muht.cz	
Klatovy		www.klatovy.cz	posta@mukt.cz	
Kralovice		www.kralovice.cz	podatelna@kralovice.cz	
Nepomuk		www.nepomuk.cz	posta@urad-nepomuk.cz	
Nýřany		www.nyrany.cz	podatelna@mesto-nyrany.cz	
Plzeň		www.plzen.eu	posta@plzen.eu	
Přeštice		www.prestice-mesto.cz	podatelna@prestice-mesto.cz	
Rokycany		www.rokycany.cz	epodatelna@rokycany.cz	
Stod		www.mestostod.cz	radnice@mestostod.cz	
Stříbro		www.mustribro.cz	stribro@ipodatelna.cz	
Sušice		www.mestosusice.cz	podatelna@mususice.cz	
Tachov		www.tachov-mesto.cz	podatelna@tachov-mesto.cz	
Benešov		Středočeský	www.benesov-city.cz	epodatelna@benesov-city.cz
Beroun			www.mesto-beroun.cz	podatelna@muberoun.cz
Brandýs nad Labem - Stará Boleslav			www.brandysko.cz	podatelna@brandysko.cz
Čáslav	www.meucaslav.cz		radnice@meucaslav.cz	
Černošice	www.mestocernosice.cz		podatelna@mestocernosice.cz	

Český Brod	Středočeský	www.cesbrod.cz	cesbrod@cesbrod.cz
Dobříš		www.mestodobris.cz	epodatelna@mestodobris.cz
Hořovice		www.mesto-horovice.cz	e-podatelna@mesto-horovice.cz
Kladno		www.mestokladno.cz	magistrat@mestokladno.cz
Kolín		www.mukolin.cz	podatelna@mukolin.cz
Kralupy nad Vltavou		www.mestokralupy.cz	mesto@mestokralupy.cz
Kutná Hora		www.kutnahora.cz	podatelna@kutnahora.cz
Lysá nad Labem		www.mestolysa.cz	podatelna@mestolysa.cz
Mělník		www.melnik.cz	epodatelna@melnik.cz
Mladá Boleslav		www.mb-net.cz	e-podatelna@mb-net.cz
Mnichovo Hradiště		www.mnhradiste.cz	podatelna@mnhradiste.cz
Neratovice		www.neratovice.cz	meu@neratovice.cz
Nymburk		www.mesto-nymburk.cz	mail@meu-nbk.cz
Poděbrady		www.mesto-podebrady.cz	informace@mesto-podebrady.cz
Příbram		www.pribram.eu	e-podatelna@pribram-city.cz
Rakovník		www.mesto-rakovnik.cz	posta@murako.cz
Říčany		www.ricany.cz	podatelna@ricany.cz
Sedlčany		www.mesto-sedlcany.cz	mu@mesto-sedlcany.cz
Slaný		www.meuslany.cz	podatelna@meuslany.cz
Vlašim		www.mesto-vlasim.cz	podatelna@mesto-vlasim.cz
Votice	www.mesto-votice.cz	podatelna@votice.cz	
Bílina	Ústecký	http://bilina.cz	ePodatelna@bilina.cz
Děčín		www.mmdecin.cz	urad@mmdecin.cz
Chomutov		www.chomutov-mesto.cz	podatelna@chomutov-mesto.cz
Kadaň		www.mesto-kadan.cz	e-podatelna@mesto-kadan.cz
Litoměřice		www.litomerice.cz	podatelna@litomerice.cz
Litvínov		www.mulitvinov.cz	podatelna@mulitvinov.cz
Louny		www.mulouny.cz	podatelna@mulouny.cz
Lovosice		www.meulovo.cz	meulovo@meulovo.cz
Most		www.mesto-most.cz	posta@mesto-most.cz
Podbořany		www.podborany.net	podatelna@podborany.net
Roudnice nad Labem		www.roudnicenl.cz	epodatelna@roudnicenl.cz
Rumburk		www.rumburk.cz	marcela.dolezalova@rumburk.cz
Teplice		www.teplice.cz	posta@teplice.cz
Ústí nad Labem		www.usti-nl.cz	podatelna.magistrat@mag-ul.cz
Varnsdorf		www.varnsdorf.cz	jaroslav.beranek@varnsdorf.cz
Žatec		www.mesto-zatec.cz	epodatelna@mesto-zatec.cz
Bystřice nad Pernštejnem	Vysočina	www.bystricenp.cz	posta@bystricenp.cz
Havlíčkův Brod		www.muhb.cz	posta@muhb.cz
Humpolec		www.mesto-humpolec.cz	urad@mesto-humpolec.cz
Chotěboř		www.chotebor.cz	podatelna@chotebor.cz
Jihlava		www.jihlava.cz	epodatelna@jihlava-city.cz
Moravské Budějovice		www.mbudejovice.cz	epodatelna@mbudejovice.cz
Náměšť nad Oslavou		www.namestnosl.cz	podatelna@mesto-namest.cz
Nové Město na Moravě		www.nmnm.cz	posta@nmnm.cz
Pacov		www.mestopacov.cz	finance@mestopacov.cz
Pelhřimov		www.mupe.cz	podatelna@mupe.cz
Světlá nad Sázavou		www.svetlans.cz	podatelna@svetlans.cz
Telč		www.telc-etc.cz	epodatelna@telc-etc.cz
Třebíč		www.trebic.cz	epodatelna@trebic.cz
Velké Meziříčí		www.mestovm.cz	mestovm@mestovm.cz
Žďár nad Sázavou		www.zdarns.cz	posta@zdarns.cz

Bystřice pod Hostýnem	Zlínský	www.mubph.cz	posta@mubph.cz
Holešov		www.holesov.cz	podatelna@holesov.cz
Kroměříž		www.mesto-kromeriz.cz	meu@mesto-kromeriz.cz
Luháčovice		www.mesto.luhacovice.cz	podatelna@mesto.luhacovice.cz
Otrokovice		www.otrokovice.cz	radnice@muotrokovice.cz
Rožnov p. Radhoštěm		www.roznov.cz	podatelna@roznov.cz
Uherské Hradiště		www.mesto-uh.cz	epodatelna@mesto-uh.cz
Uherský Brod		www.ub.cz	podatelna@ub.cz
Valašské Klobouky		www.valasskeklobouky.cz	posta@mu-vk.cz
Valašské Meziříčí		www.valasskemezirici.cz	schattke@muvalmez.cz
Vizovice		www.vizovice.eu	sekretariat@vizovice.eu
Vsetín		www.mestovsetin.cz	posta@mestovsetin.cz
Zlín		www.zlin.eu	posta@zlin.eu
Praha 1		Praha	www.praha1.cz
Praha 2	www.praha2.cz		infocentrum@p2.mepnet.cz
Praha 3	www.praha3.cz		podatelna@praha3.cz
Praha 4	www.praha4.cz		radnice@praha4.cz
Praha 5	www.praha5.cz		helena.rounova@praha5.cz
Praha 6	www.praha6.cz		glacinova@praha6.cz
Praha 7	www.praha7.cz		podatelna@p7.mepnet.cz
Praha 8	www.praha8.cz		posta@praha8.cz
Praha 9	www.praha9.cz		podatelna@praha9.cz
Praha 10	www.praha10.cz		posta@praha10.cz
Praha 11	www.praha11.cz		podatelna@p11.mepnet.cz
Praha 12	www.praha12.cz		podatelna@p12.mepnet.cz
Praha 13	www.praha13.cz		epodatelna@p13.mepnet.cz
Praha 14	www.praha14.cz		podatelna@praha14.cz
Praha 15	www.praha15.cz		podatelna@p15.mepnet.cz

Zdroje: Seznam respondentů - Vyhlášky Ministerstva vnitra č. 388/2002 Sb.

Adresy respondentů – Google – Internet explorer

[vlastní zpracování]

Průvodní dopis k dotazníku:

Vážená paní, vážený pane,

jmenuji se Jaroslava Macounová a jsem studentka České zemědělské univerzity, obor Veřejná správa a regionální rozvoj. V rámci své diplomové práce provádím výzkum v oblasti bytové politiky. Vedoucí diplomové práce je Mgr. Ivana Hájková, právnická fakulta České zemědělské univerzity.

V diplomové práci se zabývám postavením obce jako pronajímatele bytu, konkrétně se zaměřuji na výpovědní důvody ze strany pronajímatele, zejména na důvod pro neplacení nájemného. Cílem mojí práce by mělo být východisko k řešení rostoucích pohledávek z nájmu bytů u obcí a potvrzení hypotézy, že neplacení nájemného je pro obce jako pronajímatele nejčastějším výpovědním důvodem nájemní smlouvy.

Studuji při zaměstnání, mojí profesí je ekonom správy nemovitostí krajského města. Výsledky dotazníku pro mě nebudou pouze studijním materiálem, ale i přínosem pro moji praxi. Proto bych Vám ráda nabídla také zpětnou vazbu. Pokud budete mít zájem o zveřejnění výsledků výzkumu, uveďte prosím mailovou adresu či schránku v poslední otázce, kam si přejete výsledky poslat. Ráda bych Vás ujistila, že i v případě sdělení této adresy budou výsledky dotazníku anonymní a přispějí ke zmapování bytové problematiky obcí celé ČR.

Vyplnění dotazníku Vám zabere přibližně 30 minut. Pokud sami nespravujete svůj bytový fond a potřebné informace k vyplnění nemáte, pošlete prosím dotazník k vyplnění Vašemu správci bytového fondu. Jako respondent jste nebyli vybráni náhodně, oslovuji obce s pověřeným obecním úřadem, abych získala plošné, republikově srovnatelné výsledky výzkumu na základě volby shodných respondentů. V případě Vašich dotazů mě prosím kontaktujte na uvedené mailové adrese.

Děkuji Vám za ochotu a čas strávený vyplněním dotazníku a přeji mnoho úspěchů ve Vaší práci.

Bc. Jaroslava Macounová
Jarka.macounova@seznam.cz

Zde prosím klikněte na odkaz k vyplnění dotazníku:
www.mojeanketa.cz/pruzkum/230542790/



Průzkum je zaměřen na důvody zániku nájmu obecního bytu, výpověď ze strany pronajímatele, neplacení nájemného, řešení pohledávek za nájmy obecních bytů, mapování dle jednotlivých oblastí ČR, porovnání s nezaměstnaností a vyhledání nejčastějších a nejefektivnějších způsobů řešení.

Vložte text:

Kraj, kde vaše obec leží

Počet obyvatel Vaší obce

Rozloha obce v km²**1. Vlastní Vaše obec byty?** (pokud NE, nepokračujte ve vyplňování dotazníku)

- ANO
 NE

2. Uveďte počet bytů ve Vaší obci

- méně než 20 000
 20 000 - 50 000
 50 001 - 100 000
 100 001 - 200 000
 nad 200 000

3. Kolik Vaše obec vlastní bytů?

- do 500
 501 - 2 000
 2 001 - 5 000
 5 001 - 10 000
 10 001 - 25 000
 nad 25 000

4. Jakým způsobem spravujete Váš bytový fond?

- Vlastními silami (např. bytový odbor)
 Správce je příspěvková organizace, kterou jsme zřídili
 Správce je obchodní společnost, kterou jsme založili a máme v ní ovládací práva
 Správce je cizí dodavatel vybrán ve výběrovém řízení
 Ostatní

5. Jaký máte úbytek obecních bytů v % z celkového počtu obecních bytů za posledních 5 let? (privatizace, prodej, vyčlenění z bytového fondu, aj.)

Pokud nemáte přesnou evidenci, použijte Váš kvalifikovaný odhad

- žádný
- méně než 10 %
- 10- 30 %
- 31 - 50 %
- 51 - 80 %
- nad 80 %

6. Jaký máte přírůstek obecních bytů v % z celkového počtu obecních bytů za posledních 5 let? (výstavba, přestavba, koupě, aj.)

Pokud nemáte přesnou evidenci, použijte kvalifikovaný odhad

- žádný
- méně než 10 %
- 10- 30 %
- 31 - 50 %
- 51 - 80 %
- nad 80 %

7. Kolik % bytů z celkových obecních bytů máte v současné době dlouhodobě neobsazených (déle než 1 rok)?

8. Uved'te průměrnou cenu (na 2 des.místa) měsíčního nájmu obecního bytu v Kč/m²

9. Vlastní Vaše obec byty zvláštního určení?

(byty pro handicapované občany, zejména tělesně postižené)

- ANO
- NE

10. Vlastní Vaše obec sociální byty?

(byty pro sociálně slabé občany se sníženým nájemným)

- ANO
 NE

11. Pokud vlastníte byty zvláštního určení nebo byty sociální, uveďte, o kolik % mají snížené nájemné oproti běžnému (průměrnému) nájmu z obecních bytů?

- sníženo o 20 % a méně
 sníženo o 20 - 50 %
 sníženo o více než 50 %
 Ostatní

12. Jaký je Váš poměr předepsaného nájemného z obecních bytů a skutečně vybraného nájemného za uplynulý rok?

- 50 % a méně vybraného nájemného z celkového předepsaného
 51 - 75 % vybraného nájemného z celkového předepsaného
 76 - 90 % vybraného nájemného z celkového předepsaného
 nad 90 % vybraného nájemného z celkového předepsaného

13. Pokrývá finančně Vaše vybrané nájemné z obecních bytů náklady na opravu a údržbu bytového fondu? (Použijte údaje za předchozí rok)

- ANO
 Pouze asi z 90 %
 Pouze asi ze 75 %
 Pouze asi z 50 %
 NE, vybrané nájemné nepostačuje ani z 50 %
 Ostatní

14. Uveďte strukturu Vašich pohledávek za nájem bytů

(zaokrouhlete na celé desítky %, nemáte-li přesnou evidenci, uveďte kvalifikovaný odhad)

	0 %	1-10 %	11-20 %	21-30 %	31-40 %	41-50 %	51-60 %	61-70 %	71-80 %	81-90 %	91-100 %
po splatnosti méně než 3 měs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
po splatnosti 3 - 6 měs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
po splatnosti 6 - 12 měs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
po splatnosti nad 1 rok	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

15. Jaké nástroje bytové politiky uplatňujete k zajištění Vašich pohledávek za nájem bytů? (více možných odpovědí)

- Kauce
- Smluvní splatnosti dopředu
- Smluvní pokuty
- Ostatní

16. Jaké nástroje bytové politiky uplatňujete k vymožení splatných pohledávek z nájmu bytů? (více možných odpovědí)

- Upomínky, výzvy k zaplacení
- Splátkové kalendáře
- Moratorium na penále při uhrazení celé jistiny
- Exekuce a soudní vymáhání
- Žaloby k vystěhování
- Sociální a ekonomické poradenství
- Ostatní

17. Jakým způsobem vymáháte pohledávky z nájemného? (více možných odpovědí)

- Vlastními silami (např. právní oddělení)
- Vymáhání provádí správce bytového fondu
- Samostatná externí správa pohledávek, externí právní služby
- Soudní, exekuční
- Prodej pohledávek
- Ostatní

18. Z jakého důvodu nejčastěji vypovídáte nájemní smlouvu na obecní byt?

- Pro neplacení nájemného
- Pro jiné hrubé porušování povinností nájemce
- Ostatní

19. Výpovědní důvod pro neplacení nájemného používáte při dlužném nájemném

- Více než 3 měs.
- Více než 6 měs.
- Více než 9 měs.
- Více než 1 rok
- Ostatní

20. Jaké máte v nájemních smlouvách na obecní byty sjednané výpovědní lhůty? (více možných odpovědí)

- Nemáme, uplatňujeme pouze zákonné
- Delší než zákonné
- Kratší než obecné zákonné v případě hrubého porušení povinností nájemce
- Ostatní

21. Chybí Vám k danému výzkumu nějaká relevantní otázka, popř. chtěli byste sami něco dodat?



22. Pokud máte zájem o výsledky výzkumu, uveďte prosím Vaši mailovou adresu. Ujišťuji vás, že i přes to zůstane Váš dotazník anonymní.



Pokračovat

Vyhodnocení dotazníku, zpětná vazba respondentům

Vážená paní, vážený pane,

V období červenec – srpen 2014 jsem Vás oslovila se žádostí o poskytnutí informace formou dotazníku za účelem výzkumu v oblasti bytové sféry obcí, konkrétně problematiky ukončení nájmu bytu. Výzkum byl zahrnut do diplomové práce na téma Analýza výpovědních důvodů z nájmu bytu. Studium je zaměřené na Veřejnou správu, práce provedena na právnické fakultě České zemědělské univerzity.

Děkuji Vám, že jste přispěli k výzkumu svými daty, komentáři a také děkuji za projevení zájmu o výsledky výzkumu. Souhrnné výsledky naleznete na níže uvedené adrese. Věřím, že některé z nich budou užitečné pro Vaši praxi. Jde o srovnání, jak provádí bytovou politiku jiná města v různých regionech. Zajímavé je srovnání ceny nájmu a jednotlivé přehledy v oblasti pohledávek za nájemné. Můžete také porovnat nástroje k vymáhání pohledávek a jejich efektivnost s ostatními. Jsou zde uvedeny i všechny komentáře oslovených obcí.

Ještě jednou děkuji za spolupráci a přeji mnoho úspěchů ve Vaší činnosti

S pozdravem

Bc. Jaroslava Macounová

Jarka.macounova@seznam.cz

Zde najdete souhrn výsledků výzkumu:
www.mojeanketa.cz/res/23054279055392/