

**M A S A R Y K O V A
U N I V E R Z I T A**

PRÁVNICKÁ FAKULTA

Nájem bytu na dobu určitou

Diplomová práce

LUKÁŠ PORUBA

Vedoucí práce: JUDr. Jiří Handlar, Ph.D.

Katedra občanského práva
Program Právo a právní věda

Brno 2025

MUNI
LAW

Bibliografický záznam

Autor:	Lukáš Poruba Právnická fakulta Masarykova univerzita Katedra občanského práva
Název práce:	Nájem bytu na dobu určitou
Studijní program:	Právo a právní věda
Vedoucí práce:	JUDr. Jiří Handlar, Ph.D.
Rok:	2025
Počet stran:	79
Klíčová slova:	nájem bytu na dobu určitou, krátkodobý nájem, skončení nájmu, novelizace, vyklizení bytu

Bibliographic record

Author: Lukáš Poruba
Faculty of Law
Masaryk University
Department of civil law

Title of Thesis: Residential Lease Agreement for a Definite Period of Time

Degree Programme: Law and Legal Science

Supervisor: JUDr. Jiří Handlar, Ph.D.

Year: 2025

Number of Pages: 79

Keywords: residential Lease for a Definite Period of Time, short-term lease, termination of lease, amendment, vacating the apartment

Anotace

Diplomová práce se zabývá nájmem bytu se zvláštním zaměřením na nájem na dobu určitou v ČR. Rozebírá jeho právní úpravu, specifika oproti době určité a také možnosti ukončení. Dále se zabývá problematickými situacemi týkající se konce nájmu a možnostmi obrany práv nájemce i pronajímatele. Hodnotí také zamýšlenou novelu nájmu na dobu. Nakonec srovnává českou právní úpravu s rakouskou a německou, a na základě této inspiraci navrhuje možné konkrétní změny českého práva.

Popis využití AI

Umělou inteligenci (ChatGPT) jsem využil pro podpůrné účely. Konkrétně k nalezení průzkumů, týkajících se procent lidí bydlících v nájmu v rámci EU, a procent krátkodobých nájmů v rámci ČR. Dále pro nalezení elektronických zdrojů v části o rakouském a německém právu. K tvorbě samotného textu jsem ji využil u závěru, kdy jsem nechal shrnout svou práci a vygenerovaný text jsem následně upravil. Kromě toho jsem ji použil k překladům do angličtiny.

Abstract

The thesis focuses on apartment leases, with special emphasis on fixed-term leases in the Czech Republic. It analyzes their legal regulation, specific features compared to indefinite-term leases, and possible methods of termination. It also addresses problematic situations related to lease termination and explores the means of protecting the rights of both tenants and landlords. Furthermore, it evaluates the proposed amendment concerning fixed-term leases. Finally, it compares Czech legislation with Austrian and German law and, based on this comparison, suggests possible specific changes to Czech law.

Description of how AI was used

I used artificial intelligence (ChatGPT) for supportive purposes. Specifically, to find surveys concerning the percentage of people renting accommodation within the EU, and the percentage of short-term rentals within the Czech Republic. Additionally, to find electronic sources in the section on Austrian and German law. I used it to create the actual text for the conclusion, where I had it summarize my work and then I edited the generated text. Besides that, I used it for translations into English.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma **Nájem bytu na dobu určitou** zpracoval sám. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem použil k sepsání této práce, byly citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých pramenů a literatury. Popsán je též způsob a rozsah využití nástrojů umělé inteligence.

V Brně 30. června 2025

.....
Lukáš Poruba

Poděkování

Chtěl bych tímto poděkovat vedoucímu mé práce, JUDr. Jiřímu Handlarovi, PhD., za odborné vedení mé práce, užitečné podněty k jejímu vylepšení a celkový vstřícný přístup.

Rád bych také poděkoval své rodině za maximální podporu při psaní této práce a po dobu celého studia. Mimo to také za umožnění cenného vhledu do přemýšlení běžných pronajímatelů, které mi pomohlo při tvorbě této práce.

Obsah

Seznam obrázků	13
Seznam pojmů a zkratk	14
Úvod	15
1 Nájem bytu	18
1.1 Charakteristika a zařazení.....	18
1.2 Doba trvání nájmu.....	19
2 Nájem bytu na dobu určitou	23
2.1 Vymezení nájmu bytu	23
2.2 Specifická pravidla	27
2.3 Způsoby skončení nájmu	32
2.4 Problematické situace při ukončení nájmu bytu.....	48
2.5 Novelizace.....	53
3 Zahraniční úprava a možná inspirace	59
3.1 Rakousko.....	59
3.2 Německo.....	63
3.3 Možná inspirace pro české právo.....	67
Závěr	70
Použité zdroje	73

Seznam obrázků

Obrázek 1 Způsoby zániku nájmu	32
Obrázek 2 Přehled výpovědních důvodů	34

Seznam pojmů a zkratek

ABGB	– císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ve znění pozdějších nařízení
BGB	– Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)
Exekuční řád	– zákon č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti a o změně dalších zákonů
MRG	– Mietrechtsgesetz (rakouský zákon o nájmu)
Notářský řád	– zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti
Občanský zákoník	– zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	– zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
TZ	– zákona č. 40/2009 sb., trestní zákoník
ZRŘ	– zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů

Úvod

Ve své diplomové práci bych se rád zaměřil na téma nájmu na dobu určitou. Téma považuji za obzvlášť důležité, protože se týká jedné ze základních lidských potřeb – bydlení. Dotýká se velkého množství lidí, kteří budou při dnešních cenách nemovitostí pravděpodobně nuceni preferovat v budoucnu tento způsob bydlení před vlastnickým.

Aktuálnost této problematiky neunikla ani pozornosti naší politické reprezentace. Myšlenka věnovat se tomuto tématu mě totiž oslovila, když jsem ve sdělovacích prostředcích zaznamenal zprávu o připravované novelizaci této problematiky, která si kladla za cíl především omezit možnosti pronajímatelů uzavírat krátkodobé nájemní smlouvy a zvýšit tak právní jistotu nájemců.¹

Zamýšlenou novelou se chci také zabývat v rámci své diplomové práce, byť v omezenější míře, protože nakonec nebyla schválena. Ze všech plánovaných změn, které blíže souvisí s nájmem na dobu určitou, prošla pouze jediná, a to novela zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OSŘ“), která zavádí institut rozkazu k vyklizení.² Ten by měl usnadnit pronajímatelům situaci, kdy se problémový nájemce odmítá vystěhovat z bytu.

Vezmu-li problematiku z širšího hlediska, plánuji se ve své práci zaměřit na stručný popis nájmu jako závazku v obecnější rovině. Drtivá většina mé práce se však bude věnovat, jak název napovídá, specifické kategorii nájmu bytu, a to především nájemnímu vztahu na dobu určitou. Cílem bude vymezit, na jaké situace se pododdíl o nájmu bytu vůbec vztahuje, jaký je jeho účel a charakteristika. Následně přistoupím k vymezení konkrétní úpravy, která se vztahuje na nájem bytu na dobu určitou. Pokusím se abstrahovat z právní úpravy pravidla, která jsou buď výlučná pro nájem na dobu určitou, nebo se u něj uplatní specificky. Z toho vyvodím, jaké jsou rozdíly v úpravě nájmu bytu na dobu určitou oproti době neurčité.

¹ Volf T. Pronájem jen na rok? Dvakrát a dost, navrhlo ministerstvo [online]. novinky.cz 15. 10. 2023 [cit. 12. 12. 2024]. <https://www.novinky.cz/clanek/finance-pronajem-jen-na-rok-dvakrat-a-dost-navrhlo-ministerstvo-40446393>

² Hanus T. Rozkaz k vyklizení, spor s (bývalým) nájemcem na dobu určitou? [online]. epravo.cz 13. 8. 2024 [cit. 12. 12. 2024]. <https://www.epravo.cz/top/clanky/rozkaz-k-vyklizeni-spor-s-byvalym-najemcem-na-dobu-urcitou-118377.html>

V tom kontextu bych doplnil, že velká část práce se bude točit kolem možností skončení nájmu bytu. Znáám totiž pronajímatele, kteří nájem bytu na dobu určitou uzavírají, protože se domnívají, že pro ně bude jednodušší vystěhovat problémového nájemce. Chtěl bych tedy zhodnotit, jestli toto přesvědčení potvrzuje i právní úprava.

Na to bych navázal rozbořem a hodnocením schválené novely zavádějící institut rozkazu k vyklizení. V čem bude spočívat, a jestli skutečně může pomoci pronajímatelům. Při té příležitosti bych zhodnotil také navrhanou novelu, která se do zákona nakonec nedostane. Ta měla spočívat v omezení nájmu bytu na dobu určitou, a dá se shrnout, že směřovala spíše k ochraně nájemců. Bohužel k ní nebude k dispozici důvodová zpráva, která by mohla ještě blíže objasnit záměr zákonodárců. V dostupném rozsahu se tak zamyslím, co by mohla eventuálně přinést, a jestli je škoda, že nakonec nebude přijata.

Následně bych chtěl rozebrat právní úpravu nájmu bytu na dobu určitou v Rakousku a Německu. Tyto země jsem vybral ze dvou důvodů. Prvním je, že naše soukromé právo je právním vývojem v těchto zemích inspirováno pravděpodobně nejvíce ze všech zemí. A druhým důvodem je, že v obou zemích je nájemní bydlení mimořádně populární, a proto předpokládám, že jejich úprava by pro nás mohla být zajímavou inspirací. Podle údajů Eurostatu je v těchto dvou zemích dokonce největší podíl lidí v nájemním bydlení v celé Evropské unii. Konkrétně v Německu je to 53,5 % lidí a v Rakousku 48,6 % lidí. Oproti tomu v České republice pouze 22,9 % lidí, což je lehce pod průměrem v rámci Evropské unie.³ Vzhledem k tomu, kolik problémů naše nájemní vztahy provází bych nakonec chtěl (nejen) tuto inspiraci využít k úvahám *de lege ferenda*.

Primárním cílem bude hledání odpovědi na několik nosných otázek:

Na jaké případy se vztahuje zvláštní úprava nájmu domu a bytu?

Jak je v zákoně specificky upraven nájem bytu na dobu určitou?

Jaké možnosti ukončení nájemní smlouvy existují u nájmu bytu na dobu určitou oproti době neurčité?

³ Eurostat. Housing in Europe – 2023 edition. [online]. ec.europa.eu [cit. 12. 12. 2024]. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>

Jaká právní úprava nájmu bytu na dobu určitou platí v Německu a Rakousku, a jakou inspiraci může poskytnout nám?

Pro naplnění těchto cílů budu pracovat především se zněním samotné právní úpravy, názory odborníků v komentářích, odborných článcích a publikacích. Tyto budu kriticky zhodnocovat a navrhnout nejlepší možná řešení podle svého přesvědčení. Podpůrně pak budu využívat také závěry judikatury, především v části hodnocení právní úpravy *de lege lata*.

Celkově bych tak chtěl ve své práci poskytnout ucelený obraz o právním režimu nájmu bytu na dobu určitou, s rozбором dotčených pravidel a souvisejících problémů. K tomu bych chtěl přidat srovnání se zahraniční úpravou a zhodnocení perspektivy krátkodobých nájmu.

1 Nájem bytu

1.1 Charakteristika a zařazení

Obecně je nájem jako závazek upravený především v § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Podle § 2201 se *nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné*. Mezi znaky nájmu tak můžeme zařadit:

- 1) přenechání věci k **užívání** jinému
- 2) způsobilý předmět
- 3) úplatnost
- 4) dočasnost⁴

Tyto znaky slouží především k diferenciaci mezi nájmem a ostatními závazky směřující k přenechání věci k užívání jinému. V prvním bodě je důležité především zvýrazněné slovíčko užívání, tedy *ius utendi*. V tomto detailu můžeme rozlišit nájem od pachtu. Pacht sice také spočívá v přenechání věci k užívání, ale mimo to také k požívání, tedy k *ius fruendi*. To znamená, že pachtýř může brát z věci i plody a užitky. Důležité je, že předmět pachtu není pouze místem výkonu výdělečné činnosti (jako u pronájmu prostor sloužících k podnikání), ale přímo prostředkem.⁵

Nájem musí být sjednán také jako úplatný, jinak by se jednalo o výpůjčku, eventuálně výprosu. Není přitom nutné výši nájemného ujednat přímo ve smlouvě, pokud z vůle stran vyplývá, že jejich vůle směřovala ke vzniku úplatného závazku. V takovém případě se pak aplikuje § 2217, že nájemné se platí ve výši obvyklé v době uzavření smlouvy za obdobnou věc za obdobných podmínek.⁶

Rozdíl v předmětu pak odlišuje nájem a zápůjčku, u níž je předmětem zastupitelná věc (např. peníze). Předmět nájmu je vymezen v § 2202.

⁴ Tintěra, T., Petr, P., Podrazil, P. *Základy závazkového práva 2. díl*. Praha: Leges, 2017, s. 73.

⁵ Petrov J., Výtisk M., Beran V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2506.

⁶ Křeček S., Brzobohatá P. *Nájemní a družstevní bydlení podle OZ a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované vydání*. Praha: Leges, 2022, s. 37.

Z tohoto ustanovení vyplývá, že předmětem může být jak věc movitá (nezuživatelná), tak nemovitá nebo jejich část. Nájem bytu z tohoto pohledu bude spadat buď pod nemovitou věc (jednotka) nebo pod část nemovité věci (byt bez společných prostor). Předmětem může být například i budoucí byt, pokud při uzavírání smlouvy lze přesně určit (typicky když bude ve výstavbě).

Podle nového občanského zákoníku vzniká nájem zásadně na základě smlouvy. Jedná se přitom o konsenzuální smlouvu, kde závazek vzniká již okamžikem uzavření. Občanský zákoník nevyžaduje obecně pro nájemní smlouvu zvláštní formu, nicméně v případě nájmu bytu je to jinak. Smlouva o nájmu bytu podle § 2237 vyžaduje písemnou formu. Odpovědnost za nedodržení této formy však může nést pouze pronajímatel. Relativní neplatnosti se totiž může dovolat pouze nájemce jako slabší strana.

Přestože smlouva je dominantním důvodem vzniku nájmu, není důvodem výlučným. Mezi další způsoby vzniku patří například:

- „vydržení“ nájemního práva podle § 2238
- Vznik nájmu manžela podle § 745
- Přistoupení ke smlouvě se souhlasem stran
- Postoupení smlouvy
- Změna vlastnického práva
- Přechod nájmu při smrti nájemce podle § 2279/2282⁷

1.2 Doba trvání nájmu

1.2.1 Dočasnost nájmu

Jak zmiňuje Stanislav Křeček: „*Nájem je vždy dočasným vztahem. a nemůže být sjednán na „věčné časy“, i v takovém případě by se jednalo o nájem na dobu lidského života. Po skončení nájmu dochází k obnovení užívacího práva pronajímatele*“.⁸

⁷ Selucká M., Hadamčík L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 1.

⁸ Pražák Z., Fiala J., Handlar J. a kolektiv. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku. Komentář k § 1721–2893 podle stavu k 1. 4. 2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb.* Praha: Leges, 2017, s. 848.

Citovaný odstavec dobře shrnuje, v čem spočívá dočasný charakter nájemního vztahu, byť poslední větu nepovažuji za zcela přesnou. Smrtí nájemce totiž nemusí bez dalšího dojít k obnovení užívacího práva pronajímatele. Konkrétně u nájmu bytu dochází při smrti k přechodu nájmu na rodinného příslušníka, který byl členem společné domácnosti nebo dědice. Právní vztah však může i tak zaniknout, ale pronajímatel musí využít práva v § 2283 a dát novému nájemníkovi výpověď.

Nájem jako dočasný vztah můžeme dělit na dobu určitou a neurčitou. Stěžejním pravidlem pro posouzení, jestli se jedná o nájem na dobu určitou nebo neurčitou je § 2204 občanského zákoníku. V odstavci 1 je zakotvena nevyvratitelná právní domněnka, že pokud si strany dobu trvání nájmu nebo den skončení neujednají, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou. Pokud tedy strany k době nájmu mlčí, těžko mohou vznikat výkladové problémy, protože zákon jasně stanoví, že půjde o nájem na dobu neurčitou. Možné rozpory však mohou vznikat, pokud nějaká doba sjednaná je.

1.2.2 Neplatnost ujednání

Prvním problémem by mohl být případ, kdy by takové ujednání bylo absolutně neplatné. Tedy pokud by ve smyslu § 588 občanského zákoníku byla smlouva uzavřena v rozporu se zákonem a zjevně narušovala veřejný pořádek, nebo se zjevně přičila dobrým mravům.

Takové ujednání na dobu určitou, které by se mohlo zjevně přičít dobrým mravům, naznačil například nález Ústavního soudu ze dne 26.01.2021 sp. zn. IV. ÚS 2103/20 – 2. V tomto případě šlo o stěžovatele, který v bytě žil od roku 1975. V roce 2014 však byl pronajímatelem nuceně přestěhován do menšího bytu. Později mu byl do schránky vhozen návrh na uzavření nové smlouvy, která byla na rozdíl od té předchozí, pouze na dobu určitou (na 1 rok) s automatickým prodloužením, ledaže jedna ze stran vyjádří nezájem o pokračování. Tuto smlouvu podepsal stěžovatel až na nátlak úřednice Úřadu práce, která ji vyžadovala pro přiznání příspěvku na bydlení. Na ni úřednice dopsala „na dobu neurčitou“ a poslala ji pronajímateli. Na základě takto podepsané smlouvy pak pronajímatel vyjádřil, ve stanovené lhůtě, nezájem na pokračování právního vztahu.

Ústavní soud v nálezu vzal v potaz především:

- dlouhou dobu pobytu stěžovatele v místě,

- ujištění pronajímatele, že nová smlouva bude uzavřena za obdobných podmínek,
- zkušenosti pronajímatele na trhu realit,
- korespondenční komunikaci, místo osobní,
- vysoký věk a špatný zdravotní stav stěžovatele,
- podpis v tísní, dlouho po předložení návrhu.

Všechny tyto faktory ovlivnily názor Ústavního soudu, že mimo porušení práva na spravedlivý proces kvůli absenci řádného posouzení obecnými soudy, se jednalo o natolik zjevný rozpor s dobrými mravy, že ujednání o době určité je absolutně neplatné. To je zdůrazněno v bodě 43 nálezu: „*Ústavní soud konstatuje, že se zřetelem k výše popsánému jednání vedlejšího účastníka, které odporuje dobrým mravům, jakož i s přihlédnutím k § 580 odst. 1 a § 588 větě první občanského zákoníku je nutno ujednání obsažené v předmětné nájemní smlouvě o tom, že se nájem sjednává na dobu určitou, považovat pro rozpor s dobrými mravy za absolutně neplatné, s tím, že se zde v důsledku této absolutní neplatnosti tohoto ujednání uplatní § 2204 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého, neujednají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že jde o nájem na dobu neurčitou.*“

V extrémních případech, podobných tomuto, je tak možné vyloučit ujednání doby určité, pro zjevný rozpor s dobrými mravy, a nájem by tak byl ve smyslu prvního odstavce sjednán na dobu neurčitou.

1.2.3 Neúměrně dlouhé nájem na dobu určitou

Dalším případem může být nejasná hranice mezi dobou určitou a neurčitou. Sjednají-li si strany například nájem na 30, 50 nebo dokonce 100 let (nebo doživotně), jedná se stále i při takhle dlouhých dobách o nájem na dobu určitou?

Byť už se pak trochu stírají rozdíly mezi dobou určitou a neurčitou, důvodová zpráva jasně vyjadřuje, že ano. Stejný postoj vyjadřuje dokonce i ohledně sjednání doby s nejistou délkou (např. doba trvání pracovního poměru). Všeobecně řečeno, občanský zákoník, s maximálním respektem k autonomii vůle, pojí dobu určitou s lhůtou, nehledě na to, jak je stanovena.⁹

⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník [online]. obcanskyzakonik.justice.cz [cit. 1.2.2025]. <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

Toto bezbřehé pojetí bylo dříve korigováno judikaturou. Před účinností nového občanského zákoníku Nejvyšší soud zastával názor, že nájmy sjednané na dobu delší, než je obvyklá délka lidského života se považují za uzavřené na dobu neurčitou. Například v rozhodnutí ze dne 28. března 2007 sp. zn. 28 Cdo 2747/2004 se jednalo o dobu 100 let.¹⁰

Dnes je situace řešena přímo v občanském zákoníku. Konkrétně druhý odstavec § 2204 aspoň trochu zmírňuje následky při sjednání takhle extrémně dlouhých nájmu na dobu určitou. Stanovuje vyvratitelnou domněnku, že byl ujednán na dobu neurčitou s tím, že prvních 50 let lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

Jaký je však aplikační rozsah druhého odstavce ve vztahu ke speciální úpravě nájmu bytu?¹¹ U nájmu bytu na dobu určitou totiž na rozdíl od obecného nájmu existují i zákonné výpovědní důvody, byť samozřejmě v menším rozsahu než u doby neurčité. Při striktní textuální aplikaci bychom tedy vlastně zúžili důvody pro výpověď nájmu pro obě strany. Jaká se tedy nabízí možná řešení?

První možností je setrvat na předestřené mechanické aplikaci přesného znění zákona. Takové řešení by bylo zjevně nežádoucí kvůli absurdním důsledkům, ke kterým by vedlo (jako například nemožnost vypovědět nájem při zvlášť závažném porušení povinností).

Další dvě varianty jsou z mého pohledu už vhodnější. Druhou možností je neaplikovat druhý odstavec na nájem bytu vůbec. Třetí možností pak aplikace po teleologickém výkladu. To znamená analogicky aplikovat takovým způsobem, že v prvních 50 letech by bylo možné nájem vypovědět jen z důvodů, pro které lze vypovědět nájem bytu na dobu určitou.

Osobně bych se přikláněl spíše ke třetí možnosti. Přijde mi logické zachovat smysl tohoto ustanovení, které směřuje proti sjednávání neúměrně dlouhé doby nájmu, i pro nájem bytu. Tím spíš, když se jedná pouze o vyvratitelnou domněnku, kterou smluvní strany mohou vyloučit.

¹⁰ Knotek, T. Judikát - Nájemní smlouva na 100 let se považuje za smlouvu na dobu neurčitou [online]. epravo.cz 10.1.2008 [cit. 4. 2. 2025].

<https://www.epravo.cz/top/clanky/judikat-najemni-smlouva-na-100-let-se-povazuje-za-smlouvu-na-dobu-neurcitou-52484.html>

¹¹ Samozřejmě za předpokladu, že nedojde k vyvrácení této zákonné domněnky.

2 Nájem bytu na dobu určitou

2.1 Vymezení nájmu bytu

Občanský zákoník kromě obecné úpravy nájmu upravuje i zvláštní kategorie v pododdílech 2-6. Tato pravidla se vůči obecné úpravě nájmu použijí jako *lex specialis*. Obecná úprava se tedy subsidiárně použije, pokud to nevylučuje povaha pravidla, a pokud zvláštní kategorie nestanoví jinak. Jednou z těchto úprav jsou právě i zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu. Mezi ostatní náležejí nájem prostoru sloužícího podnikání, podnikatelský pronájem věcí movitých, nájem dopravního prostředku a přechodný nájem (ubytování).

2.1.1 Působnost pododdílu

Posouzení působnosti druhého pododdílu je klíčové hlavně pro nájemce, pro něhož z něj plyne silná právní ochrana. Především se nepřihlíží k ujednáním, která by zkracovala nájemcova práva podle tohoto pododdílu (§ 2235 občanského zákoníku), a která by mu ukládala zjevně nepřiměřené povinnosti (§ 2239).

Působnost ustanovení o nájmu bytu se může zdát jednoznačná, ale už při pohledu na § 2235 mohou vzniknout nejasnosti. Vyplývá z něj, že se jedná o přenechání bytu/domu za účelem zajištění bytových potřeb nájemce nebo členů jeho domácnosti. Zároveň druhý odstavec stanovuje, že ustanovení tohoto pododdílu se nepoužijí, jestliže je účelem nájmu rekreace nebo jiný zjevně krátkodobý účel.

Klíčové pro určení působnosti je přitom interpretace vágních pojmů, kterými jsou zajištění bytových potřeb a zjevně krátkodobý účel (včetně rekreace).

Současný občanský zákoník především vyžaduje, aby nájemní smlouva byla sjednána za tímto účelem, tedy za účelem zajištění bytových potřeb nájemce. Takže tento pododdíl se neaplikuje v situacích, kdy je sjednán jiný účel, jako například nájem prostoru sloužícího k podnikání (zvláštní kategorie dle § 2302 a následujících).¹²

¹² Petrov J., Výtisk M., Beran V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2419.

Na rozdíl od předchozí úpravy, současný občanský zákoník nevyžaduje, aby byl byt pro účely bydlení kolaudován, ale rozhoduje pouze účel, za kterým je prostor nájemci pronajat.¹³ To se projevuje ve druhém odstavci § 2236, který zdůrazňuje, že absence veřejnoprávního určení prostoru k bydlení, nemůže být nájemci na újmu. To znamená, že předmětem nájmu bytu může být i prostor zkolaudovaný například jako ateliér. Na platnost smlouvy nebo použití zvláštních pravidel pro nájem bytu to nemá žádný vliv. Nájemce je tímto chráněn před jednáním pronajímatele, které je rozporné s předpisy stavebního práva. Případná sankce za užívání prostoru v rozporu s účelem stanoveným kolaudačním rozhodnutím, tak bude výlučnou odpovědností pronajímatele.

Přestože prostor nemusí být zkolaudován k bydlení, fakticky k bydlení musí být alespoň způsobilý.¹⁴

Účel nájmu bytu také nesmí směřovat pouze k rekreaci nebo jinému krátkodobému účelu. Zde je však problematické rozlišit, kdy se bude ještě jednat o krátkodobý účel, protože zákon nestanovuje přesnou dobu trvání jako rozlišující kritérium.

Klíčové je v tomto kontextu subjektivní vnímání nájemce. Pokud nájemce daný byt považuje za domov, a nemá v úmyslu v něm pobývat jen přechodně, zajišťuje takovým pobytem svou bytovou potřebou. Pokud bude v bytě zajišťovat tuto bytovou potřebu, zpravidla se nebude jednat o nájem za krátkodobým účelem. Není přitom vyloučeno, aby toto sepětí nájemce pociťoval vůči více bytům zároveň. Je tedy možné aplikovat u jednoho člověka pododdíl o nájmu bytu, ve vztahu ke dvěma různým objektům. Například pokud bude přes týden pobývat pracovně v pronajatém bytě v Brně a víkendy bude trávit ve Vyškově.¹⁵

Typickým příkladem krátkodobého pobytu bude, v dnešní době velmi populární, Airbnb. U něj je jednoznačné, že byt je poskytován pouze za účelem ubytování pro přechodný pobyt ve městě (podobně jako hotelový pokoj), a nebude tedy plnit bytovou potřebu. Takové zajištění bytové potřeby přes službu Airbnb si ani teoreticky nejde příliš

¹³ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 347.

¹⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. *Občanský zákoník* [online]. občanskýzákoník.justice.cz [cit. 8.2.2025]. <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

¹⁵ Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 340.

představit, protože její smysl je přesně obrácený. Cílem je poskytnout byt na krátkou dobu za vysokou cenu.

S tím důvodová zpráva počítá, když zmiňuje rekreační a prázdninové pobyty v tzv. letních bytech. Mimo to však výslovně hovoří také o dočasném ubytování studentů nebo stážistů v univerzitním městě.¹⁶

Poměrně zajímavá, a možná i kontroverzní, mi přijde zmínka o ubytování studentů v univerzitním městě. Důvodová zpráva by tak mohla naznačovat, že studenti, kteří si pronajmou byt ke studiu vysoké školy v Brně, nebudou požívat ochrany podle druhého pododdílu. Takový přístup by mi přišel příliš přísný, a navíc všeobecně nesprávný. Za správný bych považoval spíše pohled Jana Bajury a Josefa Salače, kteří tvrdí: „*Vždy rozhoduje obsah smlouvy. Nevyplyvá-li ze smlouvy, že by účel užívání bytu byl zjevně krátkodobý (např. byt není pronajat k ubytování, smlouva je označena jako smlouva o nájmu bytu na dobu trvání jednoho roku), není důvodu neposoudit takový vztah jako nájem bytu podle § 2235.*“¹⁷

Jiný výklad studentského bydlení by mi přišel neudržitelný a absurdní. Spousta studentů totiž neomezuje pobyt v bytě pouze na dobu studia, ale zůstává ve stejném bytě i při nalezení práce. V takovém případě samozřejmě o přechodném pobytu nemůže být vůbec řeč.

Citovaný názor zmiňuje konkrétně smlouvu na dobu trvání jednoho roku. To je poměrně standartní délka nájemní smlouvy na dobu určitou, takže v takovém případě považuji řešení za jednoznačné. Otázkou však je, jak by se měla posoudit smlouva třeba pouze na půl roku, tedy specificky na 1 semestr. V tomto případě už bych to považoval za spornější, ledaže by byla součástí doložka o automatickém prodloužení při absenci výhrad u obou stran. Při sjednání takové doložky je podle mě zřejmá vůle pobývat v bytě déle než jen na přechodnou dobu. Bez ní bych se asi spíše přiklonil k řešení, že zvláštní ustanovení o nájmu bytu se na takovou smlouvu nepoužijí.

Době 6 měsíců jako diferenčnímu kritériu by mohl napovídat i názor Michaely Janouškové, která tuto dobu analogicky dovozuje

¹⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník [online]. občanský zákoník.justice.cz [cit. 8. 2. 2025]. <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

¹⁷ Bajura J., Salač J. § 2235 (Nájem bytu nebo domu k zajištění bytových potřeb) In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)* [online]. aspi.cz. [cit. 8. 2. 2025]. <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2>

z článku 24 odstavce 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (Brusel I. bis). V něm je stanoveno rozdílné pravidlo pro určení příslušnosti pro řízení, jejichž předmětem je nájem nemovitostí za účelem jejich dočasného soukromého užívání na dobu nejvýše šesti po sobě následujících měsíců.

Na druhou stranu nevím, jestli se to dá takhle kategoricky určit, protože si dovedu představit, že krátkodobý účel může splnit i nájem delší než 6 měsíců. Například když student vyjede na Erasmus, tak si v místě může pronajmout byt na déle než těch 6 měsíců, a přesto přechodný účel pobytu zůstává zachován.

2.1.2 Vymezení bytu

Legální definice bytu je v současnosti upravena v § 2236 odst. 1 občanského zákoníku. Byt je zde vymezen jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny, a užívány k účelu bydlení.

Z toho plyne několik věcí. Jak jsem zmínil v předchozí podkapitole, aktuální úprava už nevyžaduje veřejnoprávní rozhodnutí o určení účelu stavby pro bydlení.

Jedná se přitom o jakousi autonomní definici bytu pro účely nájemních vztahů. Byt podle této definice nelze ztotožňovat s definicí bytové jednotky, byť jí může naplňovat. Pod toto vymezení může spadat také pouze byt, který je součástí bytové jednotky (tedy bez podílu na společných prostorech).

Dokonce pouze jediná místnost v bytě může být předmětem nájmu bytu. Tomu napovídá také znění ustanovení „*Místnost nebo...*“. Podle § 2236 věty druhé nemusí jít ani o obytný prostor, a strany budou přesto zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.¹⁸

Byt jako soubor místností ve smyslu § 2236 pak znamená více místností navzájem propojených, se společnými uzamykatelnými vchodovými dveřmi. Tento soubor místností musí mít 4 znaky, musí:

- 1) být součástí domu (proto nemůže být bytem podle tohoto pododdílu obytný vůz),

¹⁸ Bajura J., Salač J. § 2236 (Pojem byt) In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)* [online]. aspi.cz. [cit. 9. 2. 2025]. <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2>

- 2) tvořit obytný prostor,
- 3) být určeny (tento znak je však relativizován druhým odstavcem § 2236) a 4) užívány k účelu bydlení.¹⁹

2.2 Specifická pravidla

V této podkapitole se budu zaměřovat nejen na pravidla, která se specificky vztahují k nájmu bytu na dobu určitou, ale také na ta ustanovení, u nichž nemusí být na první pohled patrné, jakým způsobem se pro nájem na dobu určitou aplikují. Takovými budou především pravidla, která jsou omezena během času. Největšímu specifiku, tedy důvodům ukončení nájmu přitom věnuji samostatnou podkapitolu.

2.2.1 Nájemné

První oblastí, v níž by se mohla pravidla uplatňovat specificky, je úprava nájemného, respektive jeho zvyšování (eventuálně snižování). Samotné sjednání nájemného rozdílné nebude, protože u něj záleží na smluvním konsenzu stran.²⁰

Co se týče zvyšování nájemného, rozlišuje občanský zákoník dvě situace. V § 2248 ujednání každoročního zvyšování přímo ve smlouvě, a zvyšování podle § 2249 nebo § 2250 bez zvláštního ujednání.

První otázka, která mě v této souvislosti napadá je, jak se § 2248 aplikuje, pokud je nájemní smlouva na dobu určitou uzavřena na rok a méně. Jestli je tedy možné sjednat si i frekventovanější zvyšování nájemného než jednou za rok? To bych viděl jako problematické především z hlediska § 2235, podle kterého se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení pododdílu o nájmu bytu. Vyjádření každoročního zvyšování je podle mě třeba chápat jako právo nájemce, jehož účelem je chránit ho před příliš častým zvyšováním. Jazykové znění tedy v tomto případě nelze překonat teleologickým ani jiným výkladem. Ke stejnému závěru došla také doktrína, která naopak nevylučuje ujednání

¹⁹ Hadamčík L. *Nájem bytu a domu (podle zákona č. 89/2012 Sb.)*. 2017, disertační práce, Masarykova univerzita, Právnická fakulta, s. 47-48.

²⁰ Křeček S., Brzobohatá P. *Nájemní a družstevní bydlení podle OZ a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované vydání*. Praha: Leges, 2022, s. 37.

nižší frekvence zvyšování (tedy například každé 2 roky).^{21 22} To je v souladu s relativní kognitivností pravidel v pododdílu o nájmu bytu.

Je-li tedy smlouva o nájmu bytu uzavřena na 1 rok, není možné v ní sjednat zvýšení nájemného. Variantou, která je v praxi velmi častá však může být nájemní smlouva na 1 rok s doložkou o automatickém prodloužení. V takovém případě bych se sjednáním každoročního zvyšování neviděl problém, přičemž by se samozřejmě aplikovalo pouze v případě, že by byl vztah skutečně prodloužen.

Druhou variantou je absence ujednání o zvyšování nájemného ve smlouvě. V takovém případě má pronajímatel 2 zákonné možnosti postupu. Za prvé podle § 2249 a za druhé podle § 2250.

Podle § 2249 může pronajímatel písemně navrhnout zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud není spolu s tím, ke kterému došlo v posledních třech letech vyšší než 20 %. V případě, že nájemce nepřijme, může se pronajímatel domáhat zvýšení u příslušného soudu.

Zde není výrazné specifikum u nájmu na dobu určitou. Je však třeba mít na paměti omezení, které pronajímateli zakazuje navrhnout zvýšení nájemného dříve než po 12 měsících, přičemž k dřívějšímu by se nepřihlíželo. Jedná se tak o stejné omezení jako stanovuje § 2248.

Obdobně se nicméně uplatní pravidlo, že nájemné nelze zvýšit o více než 20 % za poslední 3 roky, nehledě na to, že nájemní smlouvy jsou v daném vztahu uzavírány pravidelně pouze na dobu jednoho roku. Jiný výklad by vedl k jednoduché příležitosti pronajímatele, jak zkrátit práva nájemce. Napadá mě však jiná možnost u nájmu na dobu určitou, kdy lze toto pravidlo efektivně obejít. Pravidlo se totiž podle mého názoru vztahuje pouze ke konkrétnímu subjektu nájemce. To znamená, že pokud by pronajímatel pravidelně (např. po jednom roce) střídal své nájemce, pak by se toto pravidlo nemohlo uplatnit. Toto ustanovení je tedy sice myšleno jako ochranné pro nájemce, ale za určitých konstelací může paradoxně vést k nepříjemným důsledkům pro nájemce. Ačkoliv se zřejmě nebude jednat o mnoho případů. Navíc v praxi zřejmě dochází k tomu, že

²¹ Petrov J., Výtisk M., Beran V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2429.

²² Pražák Z., Fiala J., Handlar J. a kolektiv. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku. Komentář k § 1721–2893 podle stavu k 1. 4. 2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb.* Praha: Leges, 2017, s. 889.

pronajímatelé se tímto omezením neřídí ani vůči stejnému nájemci, byť takovou aplikaci nepovažují za souladnou se zákonem.²³

V neposlední řadě právo nájemce navrhnout zvýšení podle § 2250, se uplatní úplně totožně jako u doby neurčité. Zákon zde nestanovuje žádné časové omezení, ale váže toto právo na provedení stavebních úprav, které trvale zvyšují užitnou hodnotu bytu nebo vedou k trvalým úsporám energie či vody.

S nájemným úzce souvisí také instituty jistoty a smluvní pokuty, které jsou ve vztahu k nájmu bytu speciálně upraveny v § 2254 občanského zákoníku. Jejich účelem je především zajištění zaplacení nájemného. Tato zvláštní úprava přitom stanoví, že pro nájem bytu jejich výše nesmí v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.

Na to konto mě napadlo, jestli tuto normu uplatníme i ve vztahu k extrémně krátkým nájům na dobu určitou. Pokud by například nájemní smlouva byla uzavřena na ony 3 měsíce nebo dokonce ještě kratší. Bylo by přiměřené i v takovém případě sjednat jistotu/smluvní pokutu ve výši nájemného za 3 měsíce? Určitě nepřipadá do úvahy aplikace § 2235, protože by nedošlo ke zkrácení žádného práva nájemce. Teoreticky bych si však dovedl představit aplikační prostor pro § 2239, který zamezuje uložení povinností nájemci, jež jsou vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

Pro odpověď je nutné pochopit smysl daného ustanovení. Ten blíže objasňuje důvodová zpráva: „Vznikne-li za trvání nájmu nájemci dluh vůči pronajímateli související s nájmem (dluh na nájemném, na náhradě škody způsobené porušením nájemcových povinností apod.), je na nájemci, aby dluh vyrovnal, popřípadě se s pronajímatelem dohodl, že se o dlužnou částku jistota sníží a do jaké doby ji případně doplní na původní úroveň.“²⁴ Je tedy zřejmé, že zajištění se nevztahuje pouze na nezaplacení nájemného, ale například také na způsobení škody na bytě. Nelze tedy jednoduše konstatovat, že by se u kratších nájemních smluv neuplatnil limit trojnásobku měsíčního nájemného, protože účelem je jen zajištění zaplacení nájemného. Myslím si proto, že tento limit se uplatní i pro nájem

²³ Preuss O. Kdy je lepší uzavřít nájemní smlouvu na dobu určitou? [online]. dostupnyadvokat.cz. 10.8.2023 [cit. 23. 2. 2025]. <https://dostupnyadvokat.cz/blog/najemni-smlouva-na-dobu-urcitou>

²⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník [online]. obcanskyzakonik.justice.cz [cit. 23. 2. 2025]. <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

sjednaný na 3 měsíce (eventuálně kratší), a takové ujednání nelze považovat za zjevně nepřiměřené. Koneckonců se domnívám, že současná úprava už nájemce chrání dostatečně, a to i v kontextu legislativního snížení ze 6 měsíců.²⁵

2.2.2 Přechod nájmu

Občanský zákoník v § 2279 a násl. upravuje pravidla přechodu nájmu v případě smrti nájemce. Tyto stanovují, že nájem po smrti nájemce přejde ex lege na vyjmenovaného rodinného příslušníka (manžel, partner, dítě...), který žil ke dni smrti s nájemcem ve společné domácnosti.²⁶

Ve vztahu k nájmu na dobu určitou je pak důležitý druhý odstavec § 2279, podle kterého nájem po svém přechodu obecně skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy přešel. Vyloučené je toto ustanovení pro osobu, která ke dni přechodu dosáhla 70 let, a zvláště chráněná je taky osoba, jež nedosáhla 18 let. Ve druhém případě skončí nájem nejpozději v momentě, kdy dovrší věku dvaceti let.

V případě přechodu se tedy stává z hypotetického nájemního vztahu na dobu neurčitou nájemní vztah na dobu určitou (na dva roky). Vliv by měl přechod i na nájemní smlouvu na dobu určitou delší než dva roky (například nájemní smlouva na pět let). V takovém případě by se z ní stala smlouva na dobu určitou na dva roky ve smyslu rozebíraného ustanovení. Naopak žádný vliv by neměl na jednoroční nájemní smlouvu. Důležitá je zmínka v zákoně, že skončí „nejpozději“ uplynutím dvou let. Pokud by tedy měla skončit dříve, zákon tomu neklade žádné překážky. Pochopitelně vyjma nezletilých osob a osob nad 70 let, jež jsem zmiňoval výše.²⁷

2.2.3 Obnovení nájmu

Poslední rozebírané specifikum bude institut obnovení nájmu bytu (tzv. prolongace), upravený v § 2285 občanského zákoníku. Ten se uplatní, pokud nájemce po presumptivním konci nájmu pokračuje alespoň po dobu tří měsíců v užívání bytu, a pronajímatel jej nevyzve, aby byt

²⁵ Křeček S., Brzobohatá P. *Nájemní a družstevní bydlení podle OZ a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované vydání*. Praha: Leges, 2022, s. 62-63.

²⁶ Samozřejmě za předpokladu, že se nejedná o společný nájem.

²⁷ Petrov J., Výtisk M., Beran V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2452.

opustil. S takovým opomenutím zákon váže nevyvratitelnou domněnku, že nájem je znovu sjednán na tutéž dobu, nejdéle však na dva roky. Důvodová zpráva zdůrazňuje, že se jedná o sankční ustanovení za nečinnost pronajímatele, která je v rozporu se zásadou, že právo přeje bdělým (*vigilantibus iura scripta sunt*).

Nemusí však jít nutně jen o sankci pro pronajímatele, ale tato nečinnost může vycházet i z konsenzu mezi nájemcem a pronajímatelem, kteří mají zájem na pokračování právního vztahu za stejných podmínek, a nepotřebují podepisovat novou smlouvu.²⁸

Obnovení nájmu se na rozdíl od ostatních institutů v této podkapitole vztahuje výlučně právě na nájem bytu na dobu určitou. Zároveň pouze na situace, kdy nájem na dobu určitou skončí uplynutím doby. K tomu lze dojít jazykovým a systematickým výkladem celého ustanovení. „Část první věty § 2285: *„po dni, kdy měl nájem bytu skončit“, by mohla svádět k výkladu, že se § 2285 použije i na případy, kdy nájem skončí jinak než uplynutím sjednané doby (např. výpovědí) a pronajímatel je nečinný. Z dalšího znění normy však lze dovodit, že tomu tak není („ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve“) a že konstrukce obnovení nájmu bytu odpovídá konstrukci obnovení obecného nájmu (srov. § 2230). Aplikace § 2285 tak nepřichází v úvahu u nájmu na dobu neurčitou a rovněž u nájmu na dobu určitou, skončí-li nájem jinak než uplynutím doby (např. dohodou, výpovědí).“*²⁹

Tento názor jednoznačně konvenuje i s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu, např. rozsudek NS ze dne 12. 12. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4354/2016; rozsudek NS ze dne 19. 6. 2018, sp. zn. 26 Cdo 1082/2017 nebo rozsudek ze dne 14. 3. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3821/2017.

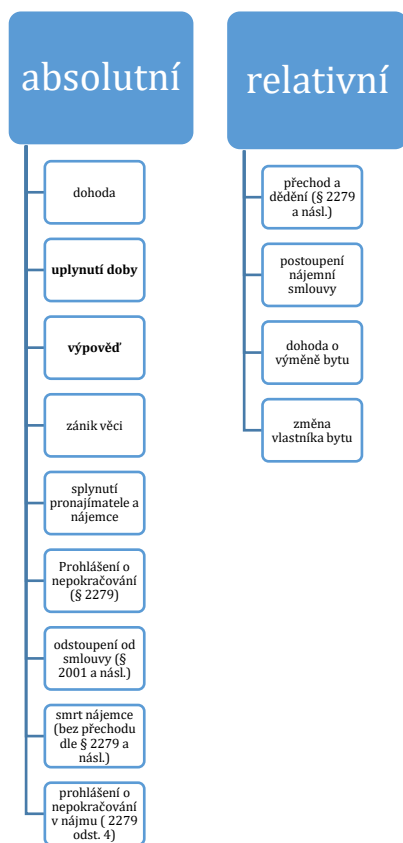
²⁸ Křeček S., Brzobohatá P. *Nájemní a družstevní bydlení podle OZ a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované vydání*. Praha: Leges, 2022, s. 126.

²⁹ Bajura J., Salač J. § 2285 (Obnovení nájmu bytu) In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)* [online]. aspi.cz. [cit. 26. 2. 2025]. <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2>

2.3 Způsoby skončení nájmu

V této podkapitole se zaměřím na způsoby skončení nájemního vztahu, tedy kategorii, v níž se nájem bytu na dobu určitou od doby neurčité asi nejvíce odlišuje. Především pak na způsoby absolutního zániku nájmu, při nichž nedochází pouze ke změně subjektu, ale k celkovému zániku vztahu.³⁰ Největší pozornost pak věnuji výpovědi a srovnání výpovědních důvodů u nájmu bytu na dobu určitou a neurčitou. Asi ještě větší relevanci má pro nájem na dobu určitou uplynutí doby, ale to jsem už v podstatě rozebral v předchozí podkapitole v rámci prolongace.

2.3.1 Přehled



Obrázek 1 Způsoby zániku nájmu³¹

³⁰ Selucká M., Hadamčík L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva.*

Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 113.

³¹ Tamtéž, s. 114.

Daný přehled se vztahuje jen na způsoby zániku podle občanského zákoníku. Další lze najít i v jiných zákonech, například výkon rozhodnutí prodejem nemovitých věcí podle OSŘ, vyvlastnění nebo výpověď daná insolvenčním správcem.³²

Naopak mezi způsoby zániku nájmu nelze zařadit lichvu ani neúměrné zkrácení. V těchto případech by byla neplatná, na základě zásady separace, pouze část smlouvy týkající se nájemného, které je v hrubém nepoměru. Aplikovalo by se tak obecné pravidlo pro určení výše nájemného dle § 2246 občanského zákoníku. Druhou možností je, že by byt trpěl vadou. V tomto případě by nájemci vyplývalo právo na slevu z nájemného nebo prominutí nájemného podle § 2245.³³

2.3.2 Výpověď

Výpověď je u nájmu bytu jeden z nejčastějších důvodů skončení závazku. U nájmu bytu na dobu určitou se dá říct, že společně s uplynutím doby. Jedná se přitom o jednostranné právní jednání, kterým jedna ze smluvních stran projevuje svou vůli dále nepokračovat v závazku.

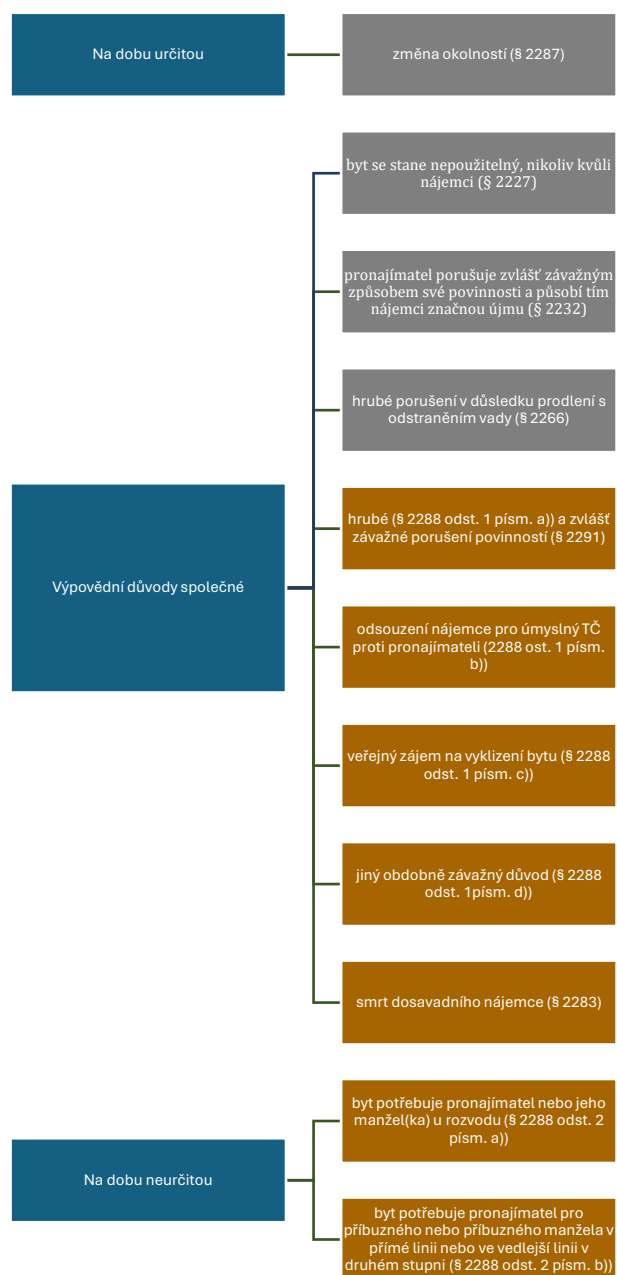
Úplný základ je upraven v § 1998 a násl. občanského zákoníku. V něm se vyjadřuje, že strana může vypovědět závazek, pokud je to sjednáno ve smlouvě nebo stanoveno zákonem. Výjimkou jsou tzv. šňěrovací smlouvy ve smyslu § 2000, které zavazují člověka na dobu jeho života, anebo kohokoli na dobu delší než deset let. U nich se lze po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. To by teoreticky ve vztahu k nájmu bytu na dobu určitou mohlo mít význam, ale nemyslím si, že se tato obecná úprava aplikuje, protože občanský zákoník stanovuje, především v § 2286 a násl., poměrně široké portfolio výpovědních důvodů.

Mezi náležitosti výpovědi nájmu bytu podle § 2286 patří písemná forma a doručení druhé straně. Pronajímatel navíc musí do výpovědi uvést poučení o právu nájemce vznést námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti soudem.

³² Petrov J., Výtisk M., Beran V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2457.

³³ Selucká M., Hadamčík L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015, s. 115.

NÁJEM BYTU NA DOBU URČITOU



Obrázek 2 Přehled výpovědních důvodů

Tento graf znázorňuje souhrn zákonných výpovědních důvodů a rozčleňuje je podle toho, jestli se uplatní u nájmu bytu na dobu určitou, neurčitou nebo u obou zároveň. Šedou barvou jsem pak označil důvody, které může uplatnit pouze nájemce. Hnědou barvu mají důvody, které svědčí výhradně pronajímateli.

Je z něj obecně patrné, že drtivá většina výpovědních důvodů je společná pro obě kategorie. Důvody u nájmu na dobu neurčitou jsou však pro pronajímatele logicky o něco četnější. U nájmu bytu na dobu určitou se očekává, že často nemusí trvat příliš dlouho, protože je na vůli stran, jestli jej prodlouží. Především pronajímatele. Naopak nájemce je lehce zvýhodněn jedním výpovědním důvodem navíc.

Mezi důvody, které se vztahují na nájem bytu na dobu určitou tak patří, ze strany nájemce:

1. významná změna okolností (§ 2287),
2. byt se stane nepoužitelný, nikoliv kvůli nájemci (§ 2227),
3. pronajímatel porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti a působí tím nájemci značnou újmu (§ 2232),
4. pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu bytu, za níž nájemce neodpovídá (§ 2266),

a ze strany pronajímatele:

5. hrubé (§ 2288 odst. 1 písm. a)) a zvláště závažné porušení povinností (§ 2291),
6. odsouzení nájemce pro úmyslný TČ proti pronajímateli (§ 2288 odst. 1 písm. b)),
7. veřejný zájem na vyklizení bytu (§ 2288 odst. 1 písm. c)),
8. jiný obdobně závažný důvod (§ 2288 odst. 1 písm. d)) a
9. smrt dosavadního nájemce.

Změna okolností

Občanský zákoník v § 2287 uvádí, že nájemce může nájem na dobu určitou vypovědět, pokud se okolnosti, z nichž strany při uzavírání smlouvy vycházely, změní do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Jedná se tedy o klauzuli rebus sic stantibus, která svědčí v tomto případě výlučně nájemci.

Z ustanovení lze abstrahovat 2 základní podmínky nezbytné pro naplnění tohoto výpovědního důvodu. Konkrétně změna okolností, z nichž strany vycházely při sjednání smlouvy, a nemožnost rozumně požadovat pokračování v nájmu. Jako příklad naplnění těchto podmínek důvodová zpráva poměrně stroze uvádí situaci, kdy nájemce získá práci v místě, kam nemůže bez obtíží dojíždět. Mimo tuto situaci však doktrína uvádí i další případy, které lze podřadit pod toto pravidlo. Například Stanislav Křeček rozlišuje důvody na straně nájemce, kromě zmíněného

také sociální poměry nájemce, a pronajímatele (objektivní) jako ostatní nájemci v domě, dopravní situace nebo výstavba v okolí.³⁴

Z uvedených příkladů vyplývá, že nájemce naplnění tohoto výpovědního důvodu něčím zdůvodní takřka vždycky. To však podle mého názoru není na škodu. Je třeba zdůraznit, že v minulém občanském zákoníku měl nájemce ještě větší smluvní svobodu, a mohl vypovědět nájem bytu na dobu určitou dokonce i bez udání důvodu³⁵. Zároveň je extenzivní výklad tohoto ustanovení v souladu s duchem poddodílu o nájmu bytu, který poskytuje vysokou úroveň ochrany nájemci jako presumované slabší straně nájemního vztahu.

Výpovědní doba v ustanovení není výslovně upravena, a proto se analogicky použije obecné pravidlo týkající se nájmu na dobu neurčitou v § 2231 Občanského zákoníku. Podle něj činí výpovědní doba u nájmu nemovité věci 3 měsíce.³⁶

Byt se stane nepoužitelný

Tento výpovědní důvod je součástí obecné úpravy nájmu, nikoliv poddodílu o nájmu bytu a domu. Konkrétně se nachází v § 2227, který stanovuje, že pokud se věc (v tomto případě byt) stane nepoužitelnou k ujednanému účelu, bez zavinění nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Je důležité zdůraznit, že se nejedná o zánik věci podle § 2226, se kterým občanský zákoník pojí přímo zánik nájmu. U

³⁴ Pražák Z., Fiala J., Handlar J. a kol. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku. Komentář k § 1721–2893 podle stavu k 1. 4. 2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb.* Praha: Leges, 2017, s. 950.

³⁵ Polišenská P. a kol. § 2287 (Výpověď nájmu na dobu určitou ze strany nájemce) In: Doležal M., Jirsa J., Novotný M., Trávníková B. a kol. *Občanský zákoník - Komentář s judikaturou. Svazek XII - Závazky z právních jednání (§ 2055 - 2893)*. [online]. code-xis.cz. [cit. 21. 3. 2025]. https://next.codexis.cz/legislativa/CR26785_2025_06_01?fileId=&workspaceId=c8dfa4c8-0e6c-42cc-8edb-2d5b4cff3670&zobrazit=

³⁶ Bajura J., Salač J. § 2287 (Výpověď nájmu na dobu určitou ze strany nájemce) In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)* [online]. aspi.cz. [cit. 21. 3. 2025]. <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2>

nepoužitelné věci má nájemce právo nájem vypovědět, ale ex lege nezaniká.³⁷

První podmínkou tedy je, že se byt stane nepoužitelným až v průběhu nájemního vztahu. Pokud by byl byt nepoužitelný již při předání, jedná se o vadnou věc, a neuplatní se režim podle § 2227.

Druhou stěžejní podmínkou je pak samozřejmě nepoužitelnost bytu k zajištění bytové potřeby nájemce. Daná nepoužitelnost přitom může být jak trvalá, tak pouze dočasná³⁸

Lapidárně řečeno, byt bude nepoužitelný k ujednanému účelu, pokud v něm nájemník nebude moci bydlet. Osobně mi to připadá na první pohled těžko představitelné, protože bydlet se dá v zásadě kdekoliv, a to i v poškozeném bytě. Lépe představitelná je situace například u nájmu auta, kterému se může jednoduše porouchat motor, a bude neprovozu-schopné, tudíž neschopné sloužit sjednanému účelu. U bytu mě přeci jen napadá možné poškození, které by nebylo slučitelné s bydlením, pokud by byl například poškozen dírou ve zdi. Pak by bylo bydlení v takovém bytě, především v zimních měsících, těžko možné. Dá se však předjímat, že mimo válečnou zónu je takové závažné poškození velice neobvyklé. Jan Bajura zmiňuje 3 případy nepoužitelnosti věci, a to poruchu funkčnosti věci, zdravotní závadnost, rozhodnutí orgánu veřejné moci (např. rozhodnutí stavebního úřadu o vyklizení stavby).³⁹ Poruchou funkčnosti by podle mě v případě bytu mohlo být přerušení dodávek vody, světla nebo tepla. Co se týče zdravotní závadnosti připadalo by v úvahu rozsáhlé zamoření bytu kupříkladu nějakým nebezpečným hmyzem, chemickou látkou nebo plísní.

Poslední podmínkou je, že důvod nepoužitelnost není ze strany nájemce. A contrario k naplnění hypotézy dané normy dojde, když se byt

³⁷ Trávníková B. § 2227 (Nepoužitelný předmět nájmu) In: Doležal M., Jirsa J., Novotný M., Trávníková B. a kol. *Občanský zákoník - Komentář s judikaturou. Svazek XII - Závazky z právních jednání (§ 2055 - 2893)*. [online]. codexis.cz. [cit. 22. 3. 2025]. https://next.codexis.cz/legislativa/CR26785_2025_06_01?fileId=&workspaceId=c8dfa4c8-0e6c-42cc-8edb-2d5b4cff3670&zobrazit=

³⁸ Petrov J., Výtisk M., Beran V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2407.

³⁹ Bajura J. § 2227 (Nepoužitelnost věci) In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)* [online]. aspi.cz. [cit. 22. 3. 2025]. <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2>

stane nepoužitelným ze strany kohokoliv jiného než nájemce (pronajímatele, třetí osoby nebo i vyšší moci).

Důležitou poznámkou je, že se jedná o dispozitivní ustanovení. Jiný postup si strany mohou ujednat, což může být vhodné zejména při dočasné nepoužitelnosti bytu.⁴⁰ Na dispozitivnosti ustanovení podle mého názoru nic neměnní ani § 2235 odst. 1. Ten sice hovoří o zdánlivosti ujednání, která zkracují nájemcova práva, ale pouze podle poddodílu o nájmu bytu. Toto právo nájemci vyplývá z obecných ustanovení o nájmu, a proto bych setrval na dispozitivnosti pravidla i u nájmu bytu.

Pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu bytu

Předpoklady následujícího výpovědního důvodu upřesňuje § 2266 občanského zákoníku. Charakter tohoto ustanovení je přitom subsidiární. Uplatní se pouze, pokud pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu, za něž neodpovídá nájemce, ani v dodatečné lhůtě. Navíc jen v případě, že prodlení nájemce představuje hrubé porušení jeho povinností. Z tohoto znění vyplývá několik otázek.

Za prvé, jak se tento výpovědní důvod odlišuje od výše zmíněného z § 2227. Vzhledem k tomu, že tento se, na rozdíl od něj, nachází ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu, a nevztahuje se obecně k jakémukoliv nájemnímu vztahu, nabízí se poměr speciálního pravidla vůči obecnému, a tedy aplikace pouze jednoho. To však platit nebude, protože oba mají trochu jinou působnost. Sám o sobě by § 2266 nebyl logický, proto je potřeba jej chápat v kontextu předcházejících § 2264 a 2265. Z nich vyplývá, že pronajímatel oznámí pronajímateli vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit nebo která brání obvyklému bydlení. Tu je pronajímatel povinen v přiměřené době od notifikace odstranit. Na to právě navazuje právo výpovědi nájemce v § 2266, pokud pronajímatel neodstraní ani v dodatečné lhůtě, což má intenzitu hrubého porušení jeho povinností. Z toho však vyplývá nižší požadovaná intenzita vady/poškození než v případě § 2227, kde vada musela vylučovat využívání věci ke sjednanému účelu. U tohoto důvodu se bude jednat o vady, které způsobí spíše diskomfort v bydlení pro nájemce. Navíc právo nájemce dát

⁴⁰ Pražák Z., Fiala J., Handlar J. a kol. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku. Komentář k § 1721–2893 podle stavu k 1. 4. 2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb.* Praha: Leges, 2017, s. 864.

výpověď' ospravedlňuje v tomto případě spíše nečinnost pronajímatele než samotná existence vady.

Další otázkou je, jak přesně chápat termín dodatečná lhůta. V § 2265 odst. 1 se říká, že pronajímatel vadu odstraní v přiměřené době po notifikaci ze strany nájemce. Po uplynutí této přiměřené lhůty má nájemce v zásadě 2 možnosti. Buď může opravit vadu na náklady pronajímatele (§ 2265 odst. 2), nebo může trvat na jejím odstranění právě v dodatečné lhůtě (§ 2266).⁴¹ Ani tato lhůta není pevně stanovena a její přiměřenost bude záviset na okolnostech konkrétního případu. Neopraví-li pronajímatel vadu ani v dodatečné lhůtě pak má nájemce právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

Vada a nečinnost pronajímatele však zároveň musí dosáhnout intenzity hrubého porušení jeho povinností. Jan Bajura a Josef Salač se vyjádřili k potřebné intenzitě vady a nečinnosti takto: „*Poškození nebo vada, resp. nečinnost pronajímatele při jejím odstranění má charakter hrubého porušení povinností pronajímatele tehdy, snižuje-li taková vada (poškození) významným způsobem kvalitu bydlení v bytě. Prodlení pronajímatele s odstraněním vady (poškození) dosáhne intenzity hrubého porušení v případě, že v důsledku této nečinnosti nájemce důvodně pocítuje sníženou kvalitu bydlení a nelze na něm spravedlivě požadovat, aby dále setrval v nájemním vztahu. Dle názoru autorů dosáhne prodlení intenzity hrubého porušení povinností tehdy, je-li delší než jeden měsíc [srov. např. § 2309 písm. b)].*“⁴² Zajímavý je v tomto kontextu především velice specifický názor, že hrubé porušení zakládá prodlení delší než jeden měsíc bez dalšího. Napadá mě k tomu otázka, jestli mysleli 1 měsíc od notifikace nebo od stanovení dodatečné lhůty. Předpokládám, že je to myšleno od prvního oznámení pronajímateli, protože měsíc je skutečně dlouhá doba na strpění vážných defektů, které významně komplikují nájemci život. S tímto názorem souhlasím, nicméně samozřejmě bych zdůraznil, že často bude hrubé porušení znamenat i doba kratší než 1 měsíc.

⁴¹ Petrov J., Výtisk M., Beran V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2444.

⁴² Bajura J., Salač J. § 2266 (Právo nájemce nájem okamžitě vypovědět) In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)* [online]. aspi.cz. [cit. 28. 3. 2025]. <https://www.aspi.cz/products/la-wText/13/11409/1/2>

Pronajímatel porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti

Následující výpovědní důvod je upraven v § 2232 občanského zákoníku, tedy nikoliv ve zvláštním poddodílu o nájmu bytu/domu. Nájemce bytu může toto obecné pravidlo uplatnit. Toto ustanovení však nemá aplikační prostor v případě pronajímatele bytu, i přestože je v něm výslovně legitimován i on. V jeho případě se totiž aplikuje pouze zvláštní pravidlo v § 2291, které přímo zmiňuje zvlášť závažné porušení povinnosti u nájemce bytu.

Nájemce je podle § 2232 oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud pronajímatel porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a působí tím nájemci značnou újmu. Jedná se v zásadě o generální klauzuli v případě porušení povinnosti ze strany pronajímatele.⁴³ To také definuje vztah k předchozím výpovědním důvodům. Co nepůjde subsumovat pod ně, uplatní se v tomto případě. To bude významné především, pokud pronajímatel způsobí nepoužitelnost bytu ve smyslu § 2227. Méně už u důvodu podle § 2266, protože tam stačí pouze hrubé porušení, kdežto zde je nutné zvlášť závažné.

Nehraje přitom roli, že zákon říká „porušuje“, což by mohlo naznačovat, že se uplatní jen u trvajících porušování. Nelze v tomto případě lpět na striktním gramatickém výkladu, protože neodpovídá smyslu pravidla. Pro naplnění postačí i jednorázové porušení povinnosti, pokud splňuje zbylé podmínky.⁴⁴

Pro správnou aplikaci je nutné pochopit, jakou intenzitu musí mít porušení ze strany pronajímatele a újma způsobená nájemcovi. Už samotné znění přitom naznačuje, že musí být skutečně mimořádná, respektive zvlášť závažná a značná.

Intenzita zvlášť závažného porušení by přitom měla být alespoň obdobná jako u ostatních důvodů pro výpověď bez výpovědní doby. Posuzovat by se měla především délka trvání, rozsah porušených povinností nebo zavinění. Konkrétněji lze jako vodítko vzít v potaz § 2291, kde jsou příklady zvlášť závažného porušení ze strany nájemce (např.

⁴³ Hadamčík L. *Nájem bytu a domu (podle zákona č. 89/2012 Sb.)*. 2017, disertační práce, Masarykova univerzita, Právnická fakulta, s. 147.

⁴⁴ Trávníková B. § 2232 (Výpověď bez výpovědní doby) In: Doležal M., Jirsa J., Novotný M., Trávníková B. a kol. *Občanský zákoník - Komentář s judikaturou. Svazek XII - Zá vazky z právních jednání (§ 2055 - 2893)*. [online]. codexis.cz. [cit. 4. 4. 2025]. https://next.codexis.cz/legislativa/CR26785_2025_06_01?fileId=&workspaceId=c8dfa4c8-0e6c-42cc-8edb-2d5b4cff3670&zobrazit=

nezaplacení nájemného za 3 měsíce nebo užívání bytu v rozporu se sjednaným účelem).⁴⁵ V případě pronajímatele to tak podle mě může být například neumožnění vstupu nájemci do bytu po delší dobu, eventuálně absence předání bytu.

Co se týče značné újmy, vytkl bych před závorku, že zákon mluví o újmě, nikoliv škodě. Nebude se tedy nezbytně posuzovat zásah do majetkové sféry nájemce, ale například vliv na jeho psychiku nebo také ušlý zisk. Intenzita pak musí být taková, aby na něm nešlo rozumně požadovat pokračování v nájmu.⁴⁶

Hrubé a zvlášť závažné porušení povinností ze strany nájemce

Právo výpovědi při porušení povinností druhé strany závazku (tentokrát nájem) svědčí také pronajímateli. Hrubé porušení je přitom opět minimální vyžadovaná intenzita takového provinění. V takovém případě je výpovědní lhůta tříměsíční. Při zvlášť závažném porušení je pak pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat předání bytu nejpozději do 1 měsíce. Jak jsem zmiňoval výše, konkrétní příklady zvlášť závažného porušení jsou kazuisticky vyjmenovány v § 2291 odst. 2 občanského zákoníku. Patří mezi ně nezaplacení nájemného a služeb alespoň za 3 měsíce, poškozování bytu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobování jiné závažné škody nebo obtíží pronajímateli nebo sousedům, a užívání bytu k jinému než sjednanému účelu. Je však třeba zmínit, že zákon tento výčet uvádí slovíčkem zejména. Jedná se tedy o demonstrativní výčet, a lze si představit i jiné zvlášť závažné porušení.

Podmínkou pro uplatnění důvodu zvlášť závažného porušení je však výzva nájemci, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování nebo odstranil protiprávní stav. V opačném případě by se k výpovědi nepřihlíželo.

Případy hrubého porušení pak neřeší výslovně zákon, ale poměrně obšírně se jimi zabývala judikatura. Zároveň se nabízí použít důvody

⁴⁵ Petrov J., Výtisk M., Beran V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2413-2414.

⁴⁶ Bajura J. § 2232 (Okamžitá výpověď pro zvlášť závažné porušení povinností) In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)* [online]. aspi.cz. [cit. 7. 4. 2025]. <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2>

uvedené v § 2291 odst. 2, ale v nižší intenzitě (například nezaplacení nájemného za dobu kratší než 3 měsíce).

Hrubým porušením shledal Nejvyšší soud například přenechání bytu do podnájmu v rozporu s ujednáním v nájemní smlouvě (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017), neplnění účelu bydlení, ale podnikání s bytem skrze ubytování přes platformu Airbnb (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 2023, sp. zn. 27 Cdo 2128/2023), nebo nedoplnění soudem zpětně zvýšeného nájemného (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4848/2016).

Mezi další důvody hrubého porušení můžeme zařadit například opakované odmítnutí umožnit pronajímateli prohlídku bytu nebo přístup k němu za účelem nezbytné opravy, eventuálně opakované nedodržování běžných pravidel chování v domě.⁴⁷

Odsouzení nájemce pro úmyslný TČ

Tento výpovědní důvod upravený v § 2288 odst. 1 písm. b) je oproti ostatním relativně málo abstraktní, a tedy poměrně snadno aplikovatelný. Stanovuje, že v tříměsíční výpovědní době je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem, pokud je nájemce odsouzen za trestný čin, spáchaný vůči pronajímateli, členu jeho domácnosti, sousedovi (v rámci domu) nebo majetku v domě. Musí se tedy jednat o čin naplňující skutkovou podstatu nějakého úmyslného trestného činu, nestačí pouze nedbalost. Nemusí směřovat jen proti pronajímateli, ale také proti členům jeho domácnosti nebo osobám, které bydlí v domě, kde se byt nachází. Případně také proti majetku v tomto domě, který nepatří nájemci.⁴⁸ Jednoznačnými případy může být například ublížení na zdraví pronajímateli nebo vážné poškození vstupních dveří do domu.

Je přitom důležité, že výpovědní důvod není naplněn samotným spácháním skutku, ale v souladu s presumpcí neviny až pravomocným odsouzením nájemce. Na druhou stranu, pokud by nájemce dosáhl

⁴⁷ Bajura J., Salač J. § 2291 (Okamžitá výpověď pronajímatelem) In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)* [online]. aspi.cz. [cit. 12. 4. 2025]. <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2>

⁴⁸ Tamtéž, § 2288 (Výpovědní důvody pronajímatele).

zrušení odsuzujících rozsudků až dovoláním (nebo jiným mimořádným opravným prostředkem), nebude to mít vliv na platnost dané výpovědi.⁴⁹

Podmínku pravomocného odsouzení považuji za úskalí v použitelnosti tohoto důvodu pro výpověď nájmu na dobu určitou. Vyjdu-li z toho, že v praxi jsou velice běžné pouze jednorocní nájemní smlouvy na dobu určitou, předpokládám, že dříve, než bude mít pronajímatel možnost nájem vypovědět, dojde spíše k zániku uplynutím doby. Navíc při tříměsíční výpovědní době a délce trestního řízení může být doba, kdy bude nájemce reálně povinen opustit, velice dlouhá. To je velice nešťastné v situaci, kdy nájemce napadl pronajímatele. Ten by tak musel drahnou dobu snášet ve svém bytě nájemce, který se vůči němu dopustil tak závažného úmyslného jednání. Tato eventualita by však šla zřejmě obejít výpovědním důvodem podle § 2288 odst. 1 písm. d).

Veřejný zájem na vyklizení bytu

Následující důvod, nacházející se v písmeně c), je opět abstraktnější. Opravňuje pronajímatele k výpovědi v případě, že byt má být vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem naložit tak, že jej nebude možné užívat.

Už operování s veřejným zájmem naznačuje, že zde nepůjde o plány, které s nemovitostí má pouze pronajímatel. Výpovědi musí předcházet rozhodnutí orgánu veřejné moci. Jednou variantou je nařízení odstranění stavby. Nemusí však dojít k přímo odstranění, ale stačí rozhodnutí, že se stavbou bude naloženo tak, že byt už nebude možné dále užívat.⁵⁰ V praxi však tento důvod není z těch nejvýznamnějších, protože nebude příliš častý.

Jiný obdobně závažný důvod

Posledním výpovědním důvodem, který svědčí pronajímateli u nájmu bytu na dobu určitou podle § 2288 je jiný obdobně závažný důvod. Ze všech důvodů má tento asi nejvágnější znění. To napovídá tomu, že se může jednat o zbytkový důvod, který pronajímatel bude využívat, pokud

⁴⁹ Pražák Z., Fiala J., Handlar J. a kol. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku. Komentář k § 1721–2893 podle stavu k 1. 4. 2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb.* Praha: Leges, 2017, s. 953.

⁵⁰ Tamtéž, s. 953-954.

nedojde k naplnění jiného. Zřejmě na to reaguje důvodová zpráva, která zdůrazňuje, že je třeba jej vykládat restriktivně.⁵¹

Konkrétní případy už řešila judikatura, např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021. V něm se Nejvyšší soud zabýval otázkou, jestli je možné vypovědět nájem z důvodu trvalého neuzívání bytu ze strany nájemce. Podle soudu se přitom nejedná o porušení povinností podle písmene a), protože nájemce nemá zákonem stanovenou povinnost byt fakticky užívat, ani jiný závažný důvod podle písmene d). Přiklonil se přitom k zmiňovanému restriktivnímu výkladu. Zmínil také, že oproti minulému občanskému zákoníku, v němž byl takový výpovědní důvod výslovně upraven, již není třeba, protože trh s byty je již deregulovaný. Závěry rozsudku budou tím spíše relevantní u časově kratších smluv na dobu určitou.

Na druhou stranu Nejvyšší soud výjimečně připouští i opačný závěr: „*Jen v mimořádných případech, kdy by předmětem nájmu byl např. sociální či jiný obdobný byt pronajímáný za nestandardně zvýhodněných podmínek určených jen pro určité skupiny obyvatel a pronajímatel by nebyl schopen uspokojit všechny zájemce splňující podmínky pro nájem takového bytu a současně by nájemce byt neužíval, mohlo by být neužívání bytu ve spojení s těmito mimořádnými okolnostmi důvodem pro vypovězení nájmu podle § 2288 odst. 1 písm. d) o. z.*“ Za určitých okolností tak trvalé neužívání bytu může spadat pod tuto kategorii.

Dalšími důvody by podle názoru Jana Bajury a Josefa Salače mohly být buď jednání nájemce vykazující znaky úmyslného trestného činu ve smyslu důvodu podle písmene b), jestliže je skutek dostatečně prokázán (nebylo by nutné čekat až do pravomocného rozsudku), nebo jednání vykazující znaky úmyslného trestného činu proti majetku, který se sice nenachází v domě, ale patří pronajímateli nebo některému z obyvatelů domu (např. automobil), jestliže takové jednání má vliv na klidné soužití v domě a skutek je dostatečně prokázán.⁵² Takové důvody podle mě vyhovují jak restriktivnímu výkladu, tak subsidiárnímu charakteru tohoto ustanovení.

⁵¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník [online]. obcanskyzakonik.justice.cz [cit. 17. 4. 2025]. <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

⁵² Bajura J., Salač J. § 2288 (Výpovědní důvody pronajímatele) In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)* [online]. aspi.cz. [cit. 17. 4. 2025]. <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2>

Smrt nájemce

Tento výpovědní důvod na rozdíl od zbylých svědčících pronajímateli není upraven v § 2288, ale v § 2283 odst. 1. Pronajímatel je na základě něj oprávněn vypovědět nájem do tří měsíců od doby, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena domácnosti ve smyslu § 2279, a kdo je nájemcovým dědicem/správcem pozůstalosti. Výpovědní doba je dvouměsíční.

Oproti výpovědním důvodům v § 2288 se jedná o jediný případ, kdy může pronajímatel nájem vypovědět bez výslovného uvedení důvodu ve výpovědi, jak to předepisuje § 2288 odst. 3. Ačkoliv ten musí být fakticky stále přítomný, a to v podobě smrti nájemce.⁵³

Zároveň pronajímatel musí výpověď stihnout uplatnit v prekluzivní lhůtě 3 měsíců. Je nezbytné si vymezit okamžik, od kterého mu tato lhůta začíná běžet. Ten vyplývá z trochu krkolomně formulovaného ustanovení § 2283 odst. 1. „*Pro počátek běhu (prekluzivní) tříměsíční lhůty nepostačuje, že se pronajímatel například pouze dozví, že nájemce zemřel, ale musí mít vědomost i o ostatních okolnostech – tj. že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti a kdo je nájemcovým dědicem, nebo kdo spravuje pozůstalost.*“⁵⁴

Z toho také plyne, že nejsou-li všechny tři podmínky kumulativně splněny, pronajímateli nejen neběží ona lhůta, ale také nájem ještě nemůže vypovědět. Vzhledem k nejistotě, kdy dojde k naplnění všech těchto podmínek, je tak z jeho pohledu účelnější se s předpokládanými dědici na užívání bytu dohodnout. Výpověď bez splnění těchto podmínek by totiž byla neplatná.⁵⁵

K § 2283 bych dodal, že ve svém druhém odstavci obsahuje oprávnění vypovědět nájem naopak pro dědice nájemce, které tentokrát

⁵³ Hadamčík L. *Nájem bytu a domu (podle zákona č. 89/2012 Sb.)*. 2017, disertační práce, Masarykova univerzita, Právnická fakulta, s. 148.

⁵⁴ Polišínská P. a kol. § 2283 (Výpověď nájmu v případě jeho přechodu na dědice nájemce) In: Doležal M., Jirsa J., Novotný M., Trávníková B. a kol. *Občanský zákoník - Komentář s judikaturou. Svazek XII - Závazky z právních jednání (§ 2055 - 2893)*. [online]. codexis.cz. [cit. 18. 4. 2025]. https://next.codexis.cz/legislativa/CR26785_2025_06_01?fileId=&workspaceId=c8dfa4c8-0e6c-42cc-8edb-2d5b4cff3670&zobrazit=

⁵⁵ Pražák Z., Fiala J., Handlar J. a kol. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku. Komentář k § 1721–2893 podle stavu k 1. 4. 2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb.* Praha: Leges, 2017, s. 945.

obsahuje objektivní prekluzivní lhůtu k uplatnění v délce 6 měsíců. Podle Michaely Janouškové navíc i po uplynutí této lhůty může nájemcův dědic vypovědět nájem na dobu určitou z důvodu v § 2287 občanského zákoníku, tedy z důvodu změny okolností.⁵⁶

Ustanovení § 2283 však neobsahuje žádné pravidlo o tom, že nájemce může vypovědět smlouvu při smrti pronajímatele. Využil bych však výše zmíněnou linku a dovolil bych si tvrdit, že i v tomto případě může nájemce vypovědět nájem na dobu určitou z důvodu změny okolností dle § 2287 občanského zákoníku. Změna pronajímatele je natolik významná okolnost, že se dá uvažovat o aplikaci § 2287, ale zřejmě ne bez dalšího. Musí být naplněn i předpoklad, že pokračování v nájmu nelze po nájemci rozumně požadovat. Nicméně jak jsem zmiňoval výše, u § 2287 se uplatní spíše extenzivní výklad, takže i změnu pronajímatele si v tomto smyslu umím představit.

Sjednané důvody

V neposlední řadě bych rád zmínil, že nájem bytu (nejen) na dobu určitou je samozřejmě možné dále vypovědět z důvodů sjednaných v nájemní smlouvě. Na základě autonomie vůle si strany mohou ujednat libovolné další výpovědní důvody. Toto právo je bezbřehé ve vztahu k výpovědním důvodům, které svědčí nájemci. Trochu složitější to skrz vyšší míru ochrany nájemců může být u rozšíření výpovědních důvodů svědčících pronajímateli. Zřejmě i v jeho případě však lze dospět k závěru, že rozšíření bude přípustné, pokud nezkrátí nájemcova práva podle pododdílu o nájmu bytu a domu.⁵⁷

Příkladem sjednaného důvodu může být nejen výpovědní důvod navíc, ale také ujednání, že smlouvu lze vypovědět kdykoliv i bez uvedení důvodu.⁵⁸

⁵⁶ Petrov J., Výtisk M., Beran V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2455.

⁵⁷ Tamtéž, s. 2460.

⁵⁸ Bajura J., Salač J. § 2287 (Výpověď nájmu na dobu určitou ze strany nájemce) In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)* [online]. aspi.cz. [cit. 20. 4. 2025]. <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2>

2.3.3 Další způsoby skončení

Kromě výše zmíněného uplynutí doby a výpovědi se žádný jiný způsob zániku neuplatní specificky vůči nájmu na dobu určitou. Zmíním však ještě pár významnějších.

Nájemní vztah může často skončit také dohodou. To však není způsob ukončení, který by potřeboval dlouhý výklad, protože vychází ze shodné vůle obou stran, a je tedy v zásadě bezrozporný.

Zajímavější je však otázka, jestli se ve vztahu k nájmu bytu aplikuje institut odstoupení od smlouvy. Ten není výslovně zmíněn v úpravě nájmu a musela by se tak aplikovat obecná úprava. Lukáš Hadamčík se domnívá, že za určitých okolností o něm lze uvažovat: „*Pronajímatel i nájemce mohou od smlouvy odstoupit dle obecné úpravy, ale pouze v těch případech, kde by jim jinak svědčilo právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nájemce dále může od smlouvy odstoupit za situace očekávaného podstatného porušení povinností pronajímatelem, pokud pronajímatel neposkytne dostatečnou jistotu. Konečně může nájemce od nájemní smlouvy odstoupit, bylo-li tak v nájemní smlouvě ujednáno.*“⁵⁹

Jeho závěry přitom minimálně ve vztahu k nájemci potvrdil Nejvyšší soud (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2022, sp. zn. 26 Cdo 2177/2021). Je tedy zjevné, že minimálně v omezené formě je odstoupení od nájemní smlouvy určité možné a zvláštní úprava výpovědních důvodů jej zcela nevylučuje.⁶⁰

Nájem může skončit také zánikem bytu. Nesmí se jednat pouze o nepoužitelnost bytu (výpovědní důvod), ale musí dojít k přímo zániku. V případě bytu to bude typicky zbourání domu, v němž se byt nachází. Může se však jednat také o stavební úpravu v budově, po se již v ní již byt nebude fakticky nacházet.⁶¹

⁵⁹ Hadamčík L. *Nájem bytu a domu (podle zákona č. 89/2012 Sb.)*. 2017, disertační práce, Masarykova univerzita, Právnická fakulta, s. 167-168.

⁶⁰ Lověťtinský, V. Lze odstoupit od nájemní smlouvy? [online]. epravo.cz 23. 5. 2024 [cit. 20. 4. 2025]. <https://www.epravo.cz/top/clanky/lze-odstoupit-od-najemni-smlouvy-118039.html>

⁶¹ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 5. 2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004, nebo Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 28 Cdo 3365/2015.

2.4 Problematické situace při ukončení nájmu bytu

Výše jsem nastínil teoretické možnosti skončení nájmu bytu. Nicméně praxe bohužel často nefunguje tak hladce, jak zákon předpokládá. Nota bene u tak specifického vztahu jako je nájem bytu. Prostřednictvím něj si nájemce zajišťuje svou základní potřebu bydlení. S tím se pojí také několik důležitých následků. Nájemce často nebude mít příliš velkou motivaci se z bytu po konci nájmu vystěhovat, a to obzvláště za situace, kdy nebude mít sehnané náhradní bydlení. Navíc pokud k takové situaci dojde, pronajímatel nemůže jednoduše nechat nájemce vystěhovat. Sice se stále jedná o jeho vlastnictví, ale právě z důvodu plnění bytové potřeby pronajímatel nesmí svévolně vstupovat do bytu, který nájemce nadále neoprávněně užívá. Tím spíše ho nesmí svépomocí vystěhovat. Byt, který nájemce užívá, je totiž krytý domovní svobodou, tedy ústavně zaručeným základním právem na ochranu před zasahováním do této osobní sféry nájemce. Proto také bytovou prohlídku může pronajímatel dělat jen v souladu s pravidly stanovenými občanským zákoníkem. V opačném případě by se dokonce mohl dopustit trestného činu porušování domovní svobody podle § 178 zákona č. 40/2009 sb., trestní zákoník (dále jen „TZ“).

Může se tedy jednat o poměrně schizofrenní situace, kdy pronajímatel nemá prostředek, jakým problematického nájemce, který se nechce vystěhovat, dostat ze svého vlastního bytu. V takových případech se pronajímatelé často obrací také na policii. Ani ta jim však nemůže nijak pomoci. Nájemní vztah je totiž vztahem ryze soukromoprávním a policie nemá pravomoc takové spory vyřešit. Může pouze prověřit oznámení pronajímatele o spáchání trestného činu Neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo nebytovému prostoru podle § 208 TZ. Ani tím však policie nezíská oprávnění k vystěhování nájemce, pouze proti němu může zahájit trestní stíhání.⁶²

Pro nucené vystěhování nájemce tak nestačí pouze platná výpověď nebo prokazatelně skončená nájemní smlouva. Aby se pronajímatel domohl spravedlnosti potřebuje exekuční titul, tedy zpravidla rozhodnutí soudu.

⁶² Weberová L. Jak se zbavit problémového nájemníka? Neplatí a vystěhovat se odmítá. [online]. idnes.cz 16. 5. 2023 [cit. 22. 4. 2025]. https://www.idnes.cz/bydleni/na-navsteve/najem-pronajem-vypoved-neplatici-najemnik-dluznik-smlouva.A230504_152623_rekonstrukce_web

Druhým sporem může být samozřejmě situace, kdy se bude nájemce domnívat, že výpověď byla dána neoprávněně, a že nájemce by měl mít stále právo byt užívat.

Níže se tedy pokusím popsat postup, jaký by měl ve zmíněných situacích volit pronajímatel, respektive nájemce.

2.4.1 Možnosti obrany pronajímatele

Vezmu-li to popořadě. Pronajímatelé velice často uzavírají pouze krátkodobé nájemní smlouvy na dobu určitou, typicky pouze na 1 rok. Mají totiž dojem, že pokud nájemce nebude platit nájemné, případně bude jinak porušovat své povinnosti, budou ho moct jednoduše dostat ze svého bytu tak, že mu neprodlouží smlouvu. Nicméně tento dojem jednoduššího vystěhování není úplně správný, a to především v kontextu toho, co jsem zmiňoval. Pokud pronajímatel uzavře nájemní smlouvu s takovým problematickým nájemce, existuje solidní předpoklad, že bude stejně problematické ho vystěhovat. A v takové situaci už je jedno, jestli se jedná o smlouvu uzavřenou na dobu určitou nebo neurčitou. Exekuční titul nebude pronajímateli sám o sobě svědčit ani v jednom případě.

Absence vykonatelného exekučního titulu je tedy kámen úrazu pronajímatele v takových situacích. Obstatat si exekuční titul může pronajímatel několika způsoby. Ve smyslu § 251 OSŘ je exekučním titulem především vykonatelné rozhodnutí soudu, které splňuje všechny náležitosti, tedy označení oprávněné a povinné osoby, vymezení povinností a lhůta pro splnění povinnosti.⁶³

Takového rozhodnutí je možné dosáhnout žalobou na plnění k příslušnému soudu. Konkrétně žalobou na vyklizení bytu. Příslušný by byl na základě výlučné příslušnosti v § 88 písm. b) okresní soud, v jehož obvodu by se nacházela nemovitost, v níž je umístěn pronajatý byt.

To je samozřejmě nejzákladnější cesta, jak dosáhnout vystěhování nájemce. Na druhou stranu, nejlepší radou každému pronajímateli by bezpochyby bylo, aby se za každých okolností soudu vyhnul. Soudní řízení je velice zdlouhavý a nákladný způsob, jak dosáhnout exekučního titulu, a následného vystěhování nájemce.

Dodal bych však k němu, že po absolvování tohoto martýria může pronajímatel po nájemci vymáhat ještě bezdůvodné obohacení za

⁶³ Šínová, R., Kovářová Kochová, I. a kol. *Civilní proces. Řízení exekuční, insolvenční a podle části páté OSŘ. 1. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2015, s. 26.

neoprávněné užívání cizí věci,⁶⁴ a eventuálně náhradu škody. Je však otázkou, jestli bude nájemce vůbec dostatečně solventní, aby se pronajímateli takový postup vyplatil.

Jaké má tedy zákon alternativy? Zjednodušit řízení by měl v blízké budoucnosti již schválený návrh novely OSŘ, který zavede do našeho práva institut rozkazu k vyklizení. Tomu se však budu blíže věnovat až v jedné z následujících kapitol.

Další alternativou vůči klasickému soudnímu řízení může být například rozhodčí řízení, založené sjednáním rozhodčí doložky v nájemní smlouvě. U něj je výhodou nižší formálnost a vyšší rychlost a může tak být pro pronajímatele výrazně výhodnější.

Druhou možností, jak vykonatelnost podchytit už před vznikem hypotetického sporu je sjednání nájemní smlouvy ve formě notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti podle § 71a-71c zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (dále jen „notářský řád“). To je z mého pohledu jednoznačně nejlepší způsob, jak zajistit rychlé vystěhování nájemce. Jedná se totiž o exekuční titul jak podle § 274 odst. 1 písm. e), tak podle § 40 odst. 1 písm. d) zákona č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti a o změně dalších zákonů (dále jen „exekuční řád“). Pronajímatel tak nemusí absolvovat žádné řízení a může se samotnou smlouvou hned k exekutorovi nebo soudnímu vykonavateli. Obzvláště za situace, kdy nemá pronajímatel zkušenosti s daným nájemcem je taková možnost ohromnou výhodou, a stojí podle mě za vyšší vstupní náklady.

Je třeba upozornit, že Nejvyšší soud dříve vyslovil názor, že notářským zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti nelze vymáhat vyklizení nemovitosti.⁶⁵ Tento názor však usnesením velkého senátu ze dne 10. 4. 2024, sp. zn. 31 Cdo 225/2024 svůj názor změnil a posvětil jej jako přípustný exekuční titul.

V kontextu takového zápisu je přitom zajímavou otázkou, jak se uplatní ve vztahu k nájemní smlouvě na dobu určitou. Pro smlouvu na dobu určitou bude doložka přímé vykonatelnosti typická, protože lze jednoduše určit, kdy má být byt vyklizen (po uplynutí doby). Nicméně pokud je uzavírána krátkodobá nájemní smlouva například na rok, která je prodlužována dodatky, musí každý nový dodatek také obsahovat další doložku? Domnívám se, že spíše ne. Dodatek totiž nezaloží nový právní

⁶⁴ Za předpokladu, že nájemce neplatí nájem.

⁶⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019.

vztah, ale pouze mění některé parametry závazku, a nenahrazuje tedy zcela původní smlouvu. Jiný výklad by měl také velmi neblahé důsledky pro pronajímatele, protože by mu tím samozřejmě vzrostly náklady takového řešení.

Stejný závěr mi vzhledem k totožné povaze vychází i u zákonné prolongace nájmu podle § 2285 občanského zákoníku.

2.4.2 Možnosti obrany nájemce

V případě nájemce mě napadá především nespokojenost s oprávněností výpovědi ze strany pronajímatele. Základ aktivní legitimace nájemce k návrhu na přezkum oprávněnosti výpovědi je dán v § 2290 občanského zákoníku. Podle něj může nájemce takovou žalobu podat do 2 měsíců od doby, co mu výpověď došla.

Klíčovou otázkou přitom je, v jakém rozsahu může soud na základě tohoto návrhu výpověď přezkoumat. Zatímco v minulém občanském zákoníku existovala norma zmocňující nájemce k podání žaloby na určení neplatnosti nájmu, současný občanský zákoník hovoří o oprávněnosti výpovědi. To však podle závěrů doktríny a judikatury nikterak neomezuje soud v posuzování případné (ne)platnosti nebo zdánlivosti výpovědi v rámci takového řízení. Jde tedy o jakýsi přezkum oprávněnosti výpovědi v širším smyslu.⁶⁶ Lukáš Hadamčík k tomu dodává: „*Dospívám tudíž k závěru, že změnou označení této žaloby zákonodárce sledoval pouze to, aby byly jednoznačně odlišovány námitky, které lze uplatnit pouze ve dvouměsíční prekluzivní lhůtě, od námitek, které lze uplatnit i poté. Neznamená to však, že by se soud v řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi neměl zabývat i dalšími námitkami vztahujícími se obecně k platnosti či zdánlivosti výpovědi. Ostatně k témuž závěru již dospěl rovněž Nejvyšší soud.*“⁶⁷ V kostce to tedy znamená, že oprávněnost v užším smyslu, tedy jestli byl fakticky naplněn ve výpovědi tvrzený výpovědní důvod, je možné uplatnit pouze v oné prekluzivní lhůtě 2 měsíců, kdežto otázky platnosti výpovědi lze napadnout i později. Samozřejmě i se zřetelem k tomu, že soud

⁶⁶ Bajura J., Salač J. § 2290 (Přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem) In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)* [online]. aspi.cz. [cit. 26. 4. 2025]. <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2>

⁶⁷ Hadamčík L. *Nájem bytu a domu (podle zákona č. 89/2012 Sb.)*. 2017, disertační práce, Masarykova univerzita, Právnická fakulta, s. 165.

je povinen kdykoliv přihlédnout i ex offio k nicotnosti nebo absolutní neplatnosti výpovědi.

Aby výpověď byla platná, musí samozřejmě naplnit obecné náležitosti právního jednání, ale především specifické náležitosti podle ustanovení o nájmu bytu. Konkrétně podle § 2286 musí být výpověď písemná a dojít druhé straně (nájemci). K tomu musí obsahovat poučení o právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání její oprávněnosti. Zatímco na nutnosti uvést poučení o právu na návrh přezkoumání oprávněnosti judikatura bazíruje za každých okolností, v případě pomnutí poučení o právu vznést námitky tak striktní není.⁶⁸ U důvodů podle § 2288 navíc musí výslovně uvést do výpovědi výpovědní důvod. U zvlášť závažného porušení povinností jej musí konkrétně vylíčit a vyzvat před výpovědí nájemce, aby v přiměřené době protiprávní stav odstranil, jinak by se k výpovědi dokonce nepřihlíželo.

Nájemce tak může tento návrh podat k okresnímu soudu v obvodu, v němž se nemovitost nachází (§ 88 písm. b) OSŘ). V žalobě přitom musí pouze popsat, v čem spatřuje neoprávněnost výpovědi. Následně je na pronajímateli, aby prokázal negativní tvrzení, kterými odůvodňuje zvolený výpovědní důvod.⁶⁹

V tomto kontextu je stěžejní otázka, o jaký žalobní typ se vlastně jedná. Odpověď na to není úplně jednoznačná. I přes názor Nejvyššího soudu v rozsudku ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016 se zřejmě jedná o zvláštní typ určovací žaloby. Nejvyšší soud totiž nenabídl alternativní variantu.⁷⁰ To by mohla být pro nájemce komplikace, protože podmínkou určovací žaloby je podle § 80 OSŘ prokázání naléhavého právního zájmu žalobce. Nicméně i přestože se jedná o určovací žalobu, žalobce v tomto případě naléhavý právní zájem prokazovat nemusí, jelikož jde právě o zvláštní typ žaloby definovaný přímo zákonem.⁷¹

⁶⁸ Bajura J., Salač J. § 2290 (Přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem) In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)* [online]. aspi.cz. [cit. 26. 4. 2025]. <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2>

⁶⁹ Petrov J., Výtisk M., Beran V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2462.

⁷⁰ Hadamčík L. *Nájem bytu a domu (podle zákona č. 89/2012 Sb.).* 2017, disertační práce, Masarykova univerzita, Právnická fakulta, s. 164.

⁷¹ Křeček S., Brzobohatá P. *Nájemní a družstevní bydlení podle OZ a zákona o obchodních korporacích. 3. aktualizované vydání.* Praha: Leges, 2022, s. 149.

2.5 Novelizace

V této části se nejdříve zaměřím na neschválenou část dříve diskutované novelizace nájmu bytu a následně zhodnotím nový institut rozkazu k vyklizení, který parlament schválil.

Navrhovaná novela Ministerstva pro místní rozvoj se zaměřovala na regulaci nájmu bytu na dobu určitou. Není se čemu divit, že toto téma bylo diskutované, protože procento krátkodobých nájemních smluv v České republice je skutečně enormní. Podle průzkumu Ministerstva pro místní rozvoj má uzavřenu nájemní smlouvu kratší než 2 roky 46 % nájemců. Na dobu neurčitou pak 45 %.⁷² Z toho plyne, že nájem na dobu určitou má uzavřena většina nájemců a drtivá většina z této většiny pouze krátkodobou. Právní úprava nájmu bytu na dobu určitou má tak zásadní dopad na velké množství nájemců.

Co tedy přesně návrh obsahoval. Měl za cíl především omezit možnosti pronajímatele uzavírat tyto krátkodobé smlouvy, což mělo zvýšit jistotu nájemců, zájem o bydlení v nájmu a pomoci řešit bytovou krizi. Konkrétně měli mít stejné smluvní strany možnost uzavřít mezi sebou nájemní smlouvu na dobu určitou kratší než tři roky maximálně dvakrát po sobě. Třetí a každá další nájemní smlouva by už musela být uzavřena buď na dobu určitou v délce minimálně tří let, nebo na dobu neurčitou.⁷³

To je poměrně podobné režimu pracovních smluv na dobu určitou, kde platí pravidlo 3x3, avšak se zásadním rozdílem, že delší pracovní smlouva na dobu určitou je vyloučena. Z tohoto návrhu chápu, že pokud by byla smlouva uzavřena na dobu delší než 3 roky, bylo by to přípustné, a pak by se na ni žádné omezení nevztahovalo. Takže pronajímatelé by mohli toto pravidlo „obcházet“ uzavíráním nájemních smluv na 3 roky. Na druhou stranu je pravdou, že 3 roky už není úplně krátká doba, nota bene ve srovnání se smlouvami na dobu kratší než 2 roky, proti kterým návrh primárně směřoval.

⁷² Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Nájemní smlouvu do jednoho roku má asi 400 000 lidí [online]. mmr.gov.cz 19. 3. 2024. [cit. 28. 4. 2025]. <https://mmr.gov.cz/cs/ostatni/web/novinky/najemni-smlouvu-do-jednoho-roku-ma-asi-400-000-lid>

⁷³ Volf T. Pronájem jen na rok? Dvakrát a dost, navrhlo ministerstvo [online]. novinky.cz 15. 10. 2023 [cit. 28. 4. 2025]. <https://www.novinky.cz/clanek/finance-pronajem-jen-na-rok-dvakrat-a-dost-navrhlo-ministerstvo-40446393>

Považuji však za správné, že tento návrh nakonec skončil zametený pod kobercem. Za prvé je to výrazný zásah do autonomie vůle stran (ne nutně pouze pronajímatele), který by tedy měl být řádně odůvodněn, a především by měl mít smysl. Domnívám se však, že smysl takového pravidla by zůstal nenaplněn. Zcela se ztotožňuji s názorem s trefným názvem „Z chystané novely nájemního bydlení budou jásat hlavně stěhováci“, a že by to mohlo mít ve finále negativní dopad paradoxně na samotné nájemce. Problematické je totiž, že by se toto pravidlo vztahovalo pouze na stejné smluvní strany. Dovedu si představit, jak s tímto naloží spousta pronajímatelů. Uzavřou s nájemci dvě roční smlouvy a následně si najdou jiného nájemce, se kterým by mohli tento proces zopakovat. A takto stále dokola. Je přitom zřejmé, že by to při enormním zájmu o bydlení, který panuje například v Brně, pro pronajímatele nebyl velký problém.⁷⁴

Na druhou stranu by to však nemuselo být v zájmu ani jedné strany. Lze si představit situaci, kdy je nájemce spolehlivý, včas platí nájemné, nejsou s ním žádné jiné problémy, a zároveň mu vyhovuje, že je s ním uzavírána například pouze jednorroční smlouva s automatickým prodlužováním. Protože je třeba mladý, flexibilní a nechce řešit podávání výpovědi v případě, že se bude třeba stěhovat za práci nebo kvůli studiu. O tom, že to není v zájmu pronajímatele netřeba pochybovat.

Ve finále by tak taková změna mohla být lose-lose pro obě strany. Navíc i případné benefity pro určité nájemce by mohli pronajímatelé snadno rozmělnit, jak jsem zmiňoval.

2.5.1 Rozkaz k vyklizení

Jako samostatnou kategorii rozeberu změnu OSŘ, která by měla omezit motivaci pronajímatelů uzavírat krátkodobé nájemní smlouvy na dobu určitou, a kterou poslanci schválili. Jedná se o tzv. rozkaz k vyklizení (nemovitosti).

Má se jednat o další alternativu ke klasickému soudnímu řízení o vyklizení nemovitosti. Rozkaz k vyklizení je v podstatě obdobou platebního

⁷⁴ Kučera J. KOMENTÁŘ: Z chystané novely nájemního bydlení budou jásat hlavně stěhováci [online]. idnes.cz 24. 10. 2023 [cit. 28. 4. 2025]. https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/najemni-bydleni-novela-komentar.A231023_102320_vitezze_frp

rozkazu, který je zvláštní formou rozhodnutí, jež je vydáváno ve zjednodušeném tzv. rozkazním řízení.⁷⁵

Rozkaz k vyklizení vláda jako navrhovatel zdůvodňuje nedostatečnými obecnými nástroji podle OSŘ ke zrychlení běžného soudního řízení jako například koncentrace řízení. Řízení o vyklizení podle jejich údajů trvá průměrně téměř rok. V Praze a Brně pak dokonce takřka rok a půl. Mezitím pronajímateli samozřejmě narůstají náklady, které pak mohou být od problémového nájemce složitě dobytné. Kvůli tomu pak taky pronajímatelé často volí pouze opakované krátkodobé smlouvy na dobu určitou. Tyto problémy má tedy podle důvodové zprávy rozkaz k vyklizení pomoci řešit.⁷⁶

Jakkoliv cíle vypadají bohužel, je otázkou, jestli nový institut tato očekávání naplní. Od zveřejnění návrhu se už stihlo vyjít velké množství komentářů hodnotící potenciál rozkazu k vyklizení zlepšit postavení pronajímatelů. Pro takové posouzení je nutný rozbor konkrétního znění nových ustanovení.

Podle návrhu nového § 175a OSŘ by měl mít soud možnost vydat rozkaz k vyklizení v řízení o žalobě na vyklizení bytu/domu, pokud žalovaný neoprávněně užívá byt po skončení nájmu (v zásadě jakýmkoliv způsobem), což vyplývá z žalobcem uvedených skutečností a připojených důkazů. Takovou možnost by měl soud bez slyšení žalovaného, a to zároveň i bez výslovného návrhu žalobce. V rozkazu uloží povinnost do 15 dnů od doručení vyklidit byt a zaplatit náklady řízení nebo ve stejné lhůtě podat proti rozkazu odpor.⁷⁷ Pokud by v této lhůtě byl nájemce nečinný, stane se rozkaz k vyklizení pravomocným a vykonatelným. V tento moment se tedy rozkaz k vyklizení stane exekucním titulem, který může

⁷⁵ Chalupa R. § 172 (Vydání platebního rozkazu) In: Lavický P. Občanský soudní řád (§ 1 až 250l). Řízení sporné. Praktický komentář. [online]. aspi.cz. [cit. 9. 5. 2025]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/24/1/2>

⁷⁶ Vládní návrh zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o podpoře bydlení (sněmovní tisk 730/0). [online]. psp.cz. 12. 6. 2024, s. 9. [cit. 9. 5. 2025] <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=243058>

⁷⁷ Pozměňovací a jiné návrhy k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o podpoře bydlení (sněmovní tisk 730/10). [online]. psp.cz. 6. 3. 2025, s. 2. [cit. 11. 5. 2025] <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=251499>

pronajímatel uplatnit u soudního vykonavatele nebo exekutora. Exekutor pak s předstihem 15 dní určí, kdy dojde k vyklizení nemovitosti.⁷⁸

Ze základních podmínek je tedy patrné, že zákonodárce nevymýšlel žádné novinky a jednoduše opsal úpravu platebního rozkazu, jen ji napa-soval na jiný předmět sporu.

Odstavec druhý pak stanovuje překážky, při nichž nebude možné rozkaz k vyklizení vydat. Jedná se o dva případy.

- Za prvé, pokud žalobce nepřipojí k žalobě písemnou výzvu k vykli-zení, kterou žalovanému zaslal nejméně 14 dnů před podáním ža-loby na adresu pro doručování nebo na poslední známou adresu.
- A za druhé, probíhá-li u soudu řízení, ve kterém se rozhoduje o ná-vrhu na přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu/domu.⁷⁹

Aby mohl být rozkaz k vyklizení vydán, musí tedy pronajímatel ale-spoň 14 dní před podáním žaloby zaslat nájemci písemnou výzvu k vy-klizení na adresu uvedenou ve skončené nájemní smlouvě (možné i do datové schránky). Jedná se o výzvu procesní, takže stačí zaslání 14 dní před podáním žaloby, není nutné doručení. To lze nepochybně považovat za správný přístup, který znevýhodňuje nájemce zneužívajícího právo.⁸⁰

Rozkaz k vyklizení nepůjde vydat logicky ani, pokud se nájemce u soudu aktivně brání proti výpovědi, kterou mu dal pronajímatel. Z toho proto plyne, že po výpovědi rozkaz nikdy nepůjde vydat dříve, než uplyne lhůta pro přezkoumání její oprávněnosti (2 měsíce od doručení

⁷⁸ Hanus T. Rozkaz k vyklizení, spor s (bývalým) nájemcem na dobu určitou? [online]. epravo.cz 13.8.2024 [cit. 12. 5. 2025]. <https://www.epravo.cz/top/clanky/rozkaz-k-vyklizeni-spor-s-byvalym-najemcem-na-dobu-urcitou-118377.html>

⁷⁹ Pozměňovací a jiné návrhy k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění některé zá-kony v souvislosti s přijetím zákona o podpoře bydlení (sněmovní tisk 730/10). [online]. psp.cz. 6. 3. 2025, s. 2. [cit. 12. 5. 2025] <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=251499>

⁸⁰ Zůbek J. Rozkaz k vyklizení nemovitosti ve světle legislativního procesu [online]. pravni prostor.cz 29. 4. 2025 [cit. 12. 5. 2025]. <https://www.pravni-prostor.cz/clanky/obcanske-pravo/rozkaz-k-vyklizeni-nemovitosti-ve-svetle-legislativniho-procesu>

výpovědi). Po podání návrhu na přezkoumání oprávněnosti pak nepůjde vydat až do pravomocného rozhodnutí.⁸¹

Odstavec 3 § 175a pak ukládá soudu, připojit k rozkazu usnesení s výzvou k podání vyjádření s lhůtou 30 dní. Na rozdíl od obecné úpravy tedy nesmí stanovit lhůtu pro vyjádření delší než 30 dní. To je další krok k maximálnímu urychlení řízení.⁸²

Obecně tak lze úpravu tohoto nového institutu vnímat jako pozitivní krok, který dává pronajímateli do ruky další nástroj, jak brojit proti problémovému nájemci. Samozřejmě je to však stále jen velmi omezená pomoc, protože když nájemce podá odpor, spor se překloupí znovu do klasického soudního řízení. K tomu bych však dodal, že novela OSŘ se nezaměřuje pouze na zařazení rozkazu k vyklizení, ale ve schváleném znění se objevují také zvláštní ustanovení § 195 a 196 o řízení ve sporech souvisejících se skončením nájmu bytu nebo domu. Ty by snad mohli v takovém případě také pomoci s rychlostí standardního soudního řízení.

Ustanovení § 195 pouze vymezuje působnost § 196, který se vztahuje na spory o vyklizení bytu/domu a spory o oprávněnosti výpovědi. Samotný § 196 se zjevně zaměřuje na urychlení zmíněných řízení. Stanoví, že

- za adresu pro doručování nájemce jakožto žalovaného nebo žalobce podle § 46b písm. a) se považuje adresa bytu nebo domu, kterého se týká spor související se skončením nájmu,
- jednání může být na žádost každého z účastníků odročeno pouze jednou
- Nejsou-li dány důvody zvláštního zřetele hodné, vydá soud rozhodnutí ve věci samé zpravidla do 6 měsíců od zahájení řízení; vydá-li soud rozhodnutí po uplynutí této lhůty, uvede v odůvodnění rozhodnutí skutečnosti, pro které nebylo možné tuto lhůtu dodržet.⁸³

⁸¹ Sehnal O. Rozkaz k vyklizení – revoluce v boji proti neplatícím nájemcům? [online]. právníprostor.cz 22. 10. 2024 [cit. 14. 5. 2025]. <https://www.pravniprostor.cz/clanky/procesni-pravo/rozkaz-k-vyklizeni-revoluce-v-boji-proti-neplatcim-najemcum>

⁸² Pozměňovací a jiné návrhy k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o podpoře bydlení (sněmovní tisk 730/10). [online]. psp.cz. 6. 3. 2025, s. 3. [cit. 16. 5. 2025] <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=251499>

⁸³ Tamtéž, s. 3.

Zajímavé mi přijde především třetí pravidlo, které nařizuje soudu rozhodnout do 6 měsíců. Pokud by soudy toto pravidlo skutečně aplikovali, jednalo by se o enormní urychlení. Výše jsem zmiňoval, že průměrná délka řízení o vyklizení nemovitosti je obecně zhruba 1 rok. Nicméně jsem skeptický k praktickému dodržování tohoto pravidla a jeho vymahatelnosti. Můžeme vidět míru (ne)dodržování takových lhůt například u správních orgánů. Tím spíš, když soud bude mít možnost odůvodnit zpoždění vágními důvody hodnými zvláštního zřetele. Na druhou stranu, i takové proklamativní ustanovení, by snad mohlo soudy tlačit alespoň k nějakému urychlení vyřizování těchto věcí.

3 Zahraniční úprava a možná inspirace

3.1 Rakousko

V Rakousku je oproti České republice poměrně specifická úprava nájmu bytu. Na rozdíl od nás nemá relativně jednotnou úpravu v občanském zákoníku, respektive ABGB.

V ABGB se samozřejmě nachází obecná úprava nájmu, a to v § 1090 až 1121. Vedle něj však funguje zvláštní úprava v samostatném zákoně o nájmu (Mietrechtsgesetz – dále jen „MRG“). Jaký je tedy mezi nimi aplikační vztah? V tomto případě nefunguje jednoduchý vztah speciálního vůči obecnému zákonu, ale mohou nastat tři režimy. Aplikace MRG v plném, v částečném nebo v žádném rozsahu. Plný rozsah se přitom uplatní, pokud dům nebyl postaven před 9. květnem 1945 a neprošel rozsáhlou rekonstrukcí, nenachází se v něm 3 a více bytů, a byty nejsou v osobním vlastnictví. Částečný rozsah v případě nepodporovaných novostaveb (po 9. květnu 1945). Nakonec žádný, pokud jsou v budově maximálně dva byty, smlouva byla uzavřena po 31. prosinci 2001 a zároveň je dům ve vlastnictví pronajímatele nebo jeho příbuzných. Správná identifikace je nutná, protože s aplikací MRG se pojí významná ochranná ustanovení ve vztahu k nájemci. Proto mohou strany před uzavřením požádat nezávislý poradní orgán o určení rozsahu.⁸⁴

Na základě jednotlivých podmínek bych si přitom dovilil odhadnout, že většina nájemních smluv v Rakousku bude spadat nejspíš do částečné působnosti MRG. Myslím si, že od roku 1945 většina domů prošla minimálně významnou rekonstrukcí. Vyloučená je pak působnost jen u menších domů do tří bytů, což odpovídá pouze menším rodinným domům. V praxi tedy bude v Rakousku u nájemních vztahů většinou potřeba pracovat se dvěma zákony. Vzhledem k této skutečnosti budu v následující části rozebírat především právní režim smluv v rámci této částečné působnosti. Proto je nezbytné správně identifikovat pravidla z MRG, která se u částečné působnosti aplikují. Klíčem k tomu je § 1 odst. 4 MRG, který vyjmenovává konkrétní dotčená ustanovení. Konkrétně jde o § 14, 16b, 29-36, 45, 46 a 49. Tato pravidla mají krucální význam pro

⁸⁴ Allgemeines zum Mietrecht [online]. oesterreich.gv.at 1. 1. 2025 [cit. 25. 5. 2025]
https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/3/3/Seite.210213

nájemní smlouvu, protože řeší otázky jako minimální doba nájmu (§ 29) nebo omezení výpovědních důvodů pronajímatele (§ 30).

Stejně jako u nás lze i v Rakousku sjednat nájem bytu jak na dobu neurčitou, tak na dobu určitou. Platí však významná specifika oproti naší platné právní úpravě. V Rakousku totiž zásadně nejde uzavřít nájemní smlouvu na dobu kratší než 3 roky. To je podobné pravidlo, avšak dokonce ještě přísnější než v naší navrhované novelizaci. U ní by byla povinnost uzavřít na dobu alespoň 3 let až při druhém prodloužení, kdežto v Rakousku musí mít alespoň takovou délku hned ta první. Pokud by byla sjednána na kratší dobu byla by nevymahatelná a považovala by se za smlouvu sjednanou na dobu neurčitou. Maximální délka nájemní smlouvy naopak omezena není. Může být tedy sjednána klidně na desítky let.⁸⁵

Zákon přitom umožňuje jednorázovou tacitní prolongaci nájemní smlouvy na dobu určitou. Při druhém takovém prodloužení by se už stala smlouvou na dobu neurčitou. Toto omezení však platí pouze u tacitního prodloužení nájemní smlouvy. Sjednat si prodloužení nájemní smlouvy na dobu určitou mohou strany opakovaně, samozřejmě každé jednotlivé prodloužení musí být alespoň na 3 roky.⁸⁶

I otázka prolongace je tak upravena odlišně od českého práva. U nás se smlouva automaticky obnoví vždy za stejných podmínek, tedy opět na dobu určitou, kdežto v Rakousku pouze jednou. Znovu je patrné, že rakouští zákonodárci upřednostňují kvůli jistotě nájemce smlouvy na dobu neurčitou a smlouvy na dobu určitou jsou výrazně regulované.

Stěžejní otázkou pak je, jakým způsobem je možné nájemní smlouvu v Rakousku ukončit. Z výše zmíněného plyne, že smlouva na dobu určitou může skončit samozřejmě uplynutím doby. A to za předpokladu, že není výslovně nebo mlčky obnovena.

K tomu bych však ještě doplnil, že rakouské právo umožňuje pronajímateli využít velice zajímavý institut „příkazu k předání“ (übergabsauftrag). Podobně jako náš rozkaz k vyklizení je to alternativa ke klasické žalobě na vyklizení nemovitosti. Oproti němu má však z mého pohledu velice silnou výhodu, že pronajímatel nemusí čekat až do uplynutí doby nájemní smlouvy. Návrh na jeho vydání totiž může podat už 6

⁸⁵ Gruber M. *Mietrecht in Österreich*. Wien: VKI, 2024, s. 129.

⁸⁶ Befristung Mietverträge [online]. mieterschutzverband.at [cit. 26. 5. 2025]
<https://www.mieterschutzverband.at/mietrechtbeitraege/befristung-mietvertraege/>

měsíců před koncem smlouvy. Tento preventivní návrh tak může pronajímateli zařídit, že bude mít v ruce exekuční titul hned při konci smlouvy a může se tak vyhnout problémům s rebelujícím nájemcem, které mohou snadno nastat u nás.⁸⁷

Další možností skončení nájmu je samozřejmě výpověď. Ta je však upravená oproti českému právu velmi rozdílně. U nájmu na dobu určitou platí, že nájemce má právo nájem vypovědět až po uplynutí jednoho roku, a to s tříměsíční výpovědní lhůtou (§ 29 MRG). Může tak přitom učinit bez udání důvodu. U pronajímatele je pak situace složitější. Ten může nájemní smlouvu na dobu určitou vypovědět pouze, pokud je takové právo sjednané v nájemní smlouvě, a navíc pouze z důležitého důvodu podle § 30 MRG (například neplacení nájemného nebo poškození bytu). Oproti tomu u doby neurčité může pronajímatel využít i zákonné důvody a nájemce může nájem vypovědět už během prvního roku. Zvláštním případem je pak eventuální smrt nájemce. Zde je úprava podobná té naší, přičemž obě strany v takovém případě mohou nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou. Pronajímatel je však opět omezen v případě, že nájem přejde na blízkého příbuzného nájemce.⁸⁸

Důležitá je v kontextu výpovědi také zákonem vyžadovaná forma. Ta se totiž zásadně liší u pronajímatele a nájemce. Zatímco nájemce může nájemní smlouvu vypovědět standardně jejím doručením pronajímateli (ideálně doporučeným dopisem), u pronajímatele je situace složitější. Ten totiž nemůže vypovědět smlouvu tak jednoduše, ale musí nájem vypovědět prostřednictvím soudu a na rozdíl od nájemce k tomu musí uvést některý z důvodů v § 30 MRG.⁸⁹

Dalším způsobem ukončení nájemní smlouvy v Rakousku je odstoupení/předčasné zrušení z důležitých důvodů. Úprava tohoto institutu se tentokrát nachází přímo v ABGB. Uplatní se proto u každé nájemní smlouvy, nehledě na působnost MRG. Důvody svědčící nájemci konkrétně v § 1117, a pronajímateli v § 1118.

⁸⁷ Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. *Mietwohnungen: Alles Wissenswerte – vom Vertrag bis zu den Kosten*. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2023, s. 188.

⁸⁸ Gruber M. *Mietrecht in Österreich*. Wien: VKI, 2024, s. 129-130.

⁸⁹ Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. *Mietwohnungen: Alles Wissenswerte – vom Vertrag bis zu den Kosten*. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2023, s. 195-196.

Nájemce má podle něj právo odstoupit od smlouvy i před jejím uplynutím, pokud:

- je byt během předání ve stavu nezpůsobilém k plnění sjednaného účelu (výslovně je zmíněn stav, kdy pronajaté prostory ohrožují jeho zdraví – v takovém případě může odstoupit, i když se práva vzdal nebo o vadě věděl), nebo
- se bez jeho zavinění dostane do takového stavu, nebo
- je mu podstatná část předmětu nájmu v důsledku náhody na delší dobu odňata (nebude mu umožněno byt užívat), nebo
- se stane nepoužitelným.

Pronajímatel může smlouvu zrušit, pokud:

- nájemce užívá věc nevhodným způsobem a tím ji podstatně poškozuje,
- nájemce je v prodlení s platbou nájemného i po upomínce, a to tak, že do dne splatnosti zcela neuhradí dlužné nájemné, nebo
- pronajatá budova musí být znovu vystavěna (Nájemce není povinen strpět stavební úpravy, které by byly jen „užitečné“, pokud jsou na jeho újmu, musí však strpět nezbytné opravy).

Přestože jazykové znění obou ustanovení se vzájemně liší. Zatímco u nájemce ABGB hovoří o odstoupení od smlouvy („von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen“), u pronajímatele zmiňuje předčasné zrušení smlouvy („die frühere Aufhebung des Vertrages“). Jejich povaha zůstává totožná. Jediným rozdílem je, že jedno ustanovení svědčí nájemci a druhé pronajímateli. V obou případech se však jedná o předčasné ukončení/zrušení nájemní smlouvy s účinky ex nunc.⁹⁰ Ve srovnání s českou úpravou nájmu má tedy blíže k výpovědi bez výpovědní doby než k odstoupení od smlouvy.

Posledními možnostmi skončení nájemní smlouvy na dobu určitou jsou dohoda a zánik. Samozřejmě každý závazek je možné ukončit, pokud se na tom smluvní strany samy dohodnou. To lze v Rakousku potvrdit také tzv. vystěhovacím vyrovnáním, které schvaluje soud. Může přitom fungovat jako exekuční titul, pokud nájemce dobrovolně nepředá byt do uvedeného data. Ten má však omezenou účinnost u uzavírání a

⁹⁰ Rummel, P. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch: mit IPRG, EVÜ, EheG, MRG, WGG, WEG, BTVG, HeizKG, KSchG : in zwei Bänden. 1. Band, §§ 1 bis 1174 ABGB. 3., neubearb. und erw. Aufl.* Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2000, s. 2484.

prodlužování nájemních smluv na dobu určitou kvůli možnosti obcházení minimální doby nájmu.⁹¹

K zániku nájemní smlouvy pak zpravidla dojde zničením bytu. U smluv s plnou a částečnou působností MRG však existuje povinnost pronajímatele byt obnovit, pokud je škoda kryta pojištěním. Dále dojde k zániku nájmu například v případě demoličního příkazu od stavebního úřadu nebo při vyvlastnění (zde však zásadně existuje povinnost zajistit jiné ubytování).⁹²

3.2 Německo

V Německu, na rozdíl od Rakouska, není právní úprava nájmu bytu fragmentovaná do dvou hlavních zákonů, ale je kodifikovaná pouze v BGB. Tam se nachází kromě obecné úpravy nájmu v § 535 a násl. také zvláštní úprava nájmu bytových prostor (§ 549 a násl.). Tato systematika je tedy velice podobná té naší v českém občanském zákoníku, především stran nájmu bytu a domu.

Přes podobnou systematiku je právní režim nájmu bytu na dobu určitou také velice specifický oproti českému právu. Je přitom mnohem více regulovaná než u nás, a dokonce i než v Rakousku. V čem jsou tedy hlavní rozdíly?

V Německu si smluvní strany zásadně nemohou sjednat nájemní smlouvu k bytu na dobu určitou bez zákonného důvodu. Tyto zákonné důvody jsou taxativně vyjmenovány v § 575 BGB. Patří mezi ně:

- Pronajímatel chce užívat prostory k bydlení pro sebe, členy své rodiny nebo členy své domácnosti,
- chce odstranit prostory přípustným způsobem nebo je upravit či opravit tak podstatně, že by tato opatření byla v důsledku pokračování nájmu značně ztížena, nebo
- chce pronajmout prostory osobě povinné poskytovat služby.

Musí přitom o konkrétním důvodu informovat nájemce písemně při uzavření smlouvy, jinak se smlouva bude považovat za uzavřenou na dobu neurčitou.

Jakmile pronajímatel důvod oznámí nájemci, nemůže jej už později změnit. Není tedy možné zvolit jeden důvod (například potřeba bytu pro

⁹¹ Gruber M. *Mietrecht in Österreich*. Wien: VKI, 2024, s. 142.

⁹² Tamtéž, s. 142-143.

syna) a následně konec smlouvy odůvodnit potřebou provedení opravy. Lze se však pohybovat v mantinelech zvoleného důvodu. Například, pokud si pronajímatel vyhradí byt pro syna, a nakonec ho dá dceři, nebo pokud místo rekonstrukce domu nakonec přistoupí k jiné opravě, která je však také nezbytná.⁹³

Z výše zmíněných důvodů by na první pohled nemusel být zcela jasný obsah třetího důvodu. Jedná se však o úmysl pronajímatele, poskytnout po konci nájemní smlouvy byt svému zaměstnanci. Ať už ve formě prodeje nebo přenechání k užívání.⁹⁴

Vzhledem k existenci tohoto omezení nemají nájemní smlouvy bytů na dobu určitou v Německu až takového významu, a používají se spíše v nájmu obchodních prostorů, kde jsou mnohem oblíbenější.⁹⁵

Daný stav nicméně neplatí zcela bezvýhradně a je ovlivněn historickým vývojem. Konkrétně 1. září 2001 došlo k novelizaci v oblasti nájmu bytu na dobu určitou, kterou němečtí zákonodárci zrušili tehdejší § 564c BGB. Ten upravoval tzv. jednoduchou (nepravou) nájemní smlouvu na dobu určitou (nevyžadovala zákonný důvod) a kvalifikovanou (pravou) nájemní smlouvu na dobu určitou. Nahradili je současným ustanovením § 575 BGB, který nyní povoluje pouze kvalifikované (pravé) nájemní smlouvy na dobu určitou. Nahrazení § 564c německého občanského zákoníku (BGB) neznamenal, že od 1. září 2001 již přestal být zcela použitelný. Podle přechodných ustanovení se totiž na nájemní smlouvy na dobu určitou uzavřené před 1. září 2001 použije i nadále. Je však otázkou, jak relevantní toto pravidlo k dnešnímu dni ještě bude, vzhledem k ohromně dlouhé době, která zmíněné změny již uplynula.⁹⁶

Zákonný důvod není třeba uvádět také v případech uvedených v § 549 odst. 2 a 3 BGB. Mezi ně náleží:

⁹³ Dauner-Lieb, B., Heidel, T., Lepa, M., Ring, G. *Schuldrecht: Erläuterungen der Neuregelungen zum Verjährungsrecht, Schuldrecht, Schadensersatzrecht und Mietrecht. Anwaltkommentar*. Bonn: Deutscher Anwalt Verlag, 2002, s. 727.

⁹⁴ Krüger, W., Westermann, H. P. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 3, Schuldrecht, Besonderer Teil I : §§ 433-610 Finanzierungsleasing, HeizkostenV, BetriebskostenV, CISG. 4. Aufl.* München: Verlag C.H. Beck, 2004, s. 1971.

⁹⁵ Scheff, M., Spörl M. *Das neue Mietrecht*. München: dtv Verlagsgesellschaft, 2023, s. 37.

⁹⁶ Befristeter Mietvertrag: Abschluss, Laufzeit, Verlängerung und Kündigung [online]. mietrecht.org 6. 7. 2015 [cit. 28. 5. 2025] <https://www.mietrecht.org/mietvertrag/befristeter-mietvertrag/>

- pouhé dočasné užívání bytu,
- byt je součástí obydli obývaného pronajímatelem, a který musí pronajímatel převážně vybavit zařízením, pokud není obytný prostor přenechán nájemci k trvalému užívání s jeho rodinou nebo s osobami, s nimiž žije trvale ve společné domácnosti,
- byt je pronajatý právnickou osobou veřejného práva nebo uznanou soukromou sociální organizací za účelem poskytnutí osobám v naléhavé bytové nouzi a
- byt je ve studentské nebo mládežnické ubytovně (např. koleje).

U druhého důvodu je především důležité, že byt musí být začleněn do pronajímatelova bytu. Nestačí tedy, že byt je převážně zařízený pronajímatelem, protože tím by šel velice snadno obcházet zákon.⁹⁷

Podle § 550 pak sice nemusí mít nájemní smlouva bytu na dobu určitou za všech okolností pro svoji platnost písemnou formu. Nicméně pokud písemná forma absentuje u smlouvy sjednané na dobu delší než 1 rok, bude se považovat za smlouvu na dobu neurčitou.

Minimální nebo maximální délka nájemní smlouvy podle BGB však předepsána není. Standardně se však bude odvíjet od pronajímatelem zvoleného důvodu doby určité. Například podle toho, kdy bude pronajímatel potřebovat byt pro svou potřebu.

Uvedený důvod doby určité nemůže být uveden jen tak formálně, ale musí být legitimně odůvodněný. Například v případě rekonstrukce musí pronajímatel být schopen prokázat její nezbytnost. V opačném případě platí právní ochrana nájemce před jejím skončením jako na dobu neurčitou. S tím souvisí i skončení a eventuální prodloužení nájemní smlouvy na dobu určitou. Pokud je důvod ke konci smlouvy fakticky stále přítomný, nájemní smlouva skončí uplynutím doby. Nicméně pominul-li, může nájemce požádat pronajímatele o prodloužení smlouvy na dobu neurčitou. Za tím účelem má nájemce právo požádat 4 měsíce před koncem nájmu o informaci, jestli důvod stále trvá. Pronajímatel mu musí do 4 týdnů odpovědět. Navíc pokud nájemci nevyhoví i navzdory pominutí zvoleného důvodu, může nájemce v bytě nadále oprávněně bydlet.⁹⁸

⁹⁷ Krüger, W., Westermann, H. P. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 3, Schuldrecht, Besonderer Teil I : §§ 433-610 Finanzierungsleasing, HeizkostenV, BetriebskostenV, CISG. 4. Aufl.* München: Verlag C.H. Beck, 2004, s. 1543.

⁹⁸ Suske S. *Befristeter Mietvertrag: Rechtlicher Rahmen und praktische Tipps* [online]. advocado.de 9. 2. 2023 [cit. 29. 5. 2025] <https://www.advocado.de/ratgeber/mietrecht/mietvertrag/befristeter-mietvertrag.html>

Nájemní smlouva na dobu určitou v Německu může skončit zpravidla jen uplynutím doby. V současné době to platí jak pro pronajímatele, tak pro nájemce. Nicméně určité výjimky existují. Ustanovení § 544 předpokládá speciální pravidlo přímo pro nájemní smlouvy na dobu určitou. Je-li smlouva sjednaná na delší dobu než 30 let, tak po uplynutí 30 let mohou obě strany smlouvu mimořádně vypovědět i bez uvedení závažného důvodu.⁹⁹

Mimo to stanoví § 542 odst. 2 BGB, že nájem bytu na dobu určitou může být skončen mimořádnou výpovědí v zákonem povolených případech. Demonstrativní výčet takových vážných výpovědních důvodů obsahuje § 543 odst. 2 (neposkytnutí nebo odebrání bytu, neplacení nájemného) a zvláštní § 569 BGB (riziko pro zdraví nájemce, soustavné narušování klidu v domě).

Ustanovení § 543 zmiňuje zejména následující důvody:

- neposkytnutí nebo odebrání bytu nájemci
- zanedbávání péče o pronajatý prostor nájemcem nebo neoprávněné přenechání
- prodlení s placením nájemného nebo jeho podstatné části (neaplikovatelné kvůli existenci zvláštního pravidla v § 569).

Zvláštní důvody ve vztahu k nájmu bytu pak upravuje § 569. Patří mezi ně:

- stav bytu představuje značné riziko pro zdraví nájemce,
- soustavné narušování klidu v bytě,
- prodlení s úhradou kauce vy výši dvojnásobku měsíčního nájemného a
- dluh na nájemném přesahujícím částku jednoho měsíčního nájemného (neúčinnost při dodatečném uhrazení).

Odstavec 1 zmíněného § 543 přitom funguje jako generální klauzule ve vztahu k vážným výpovědním důvodům. Také důvod podle § 569 tak musí splňovat obecné podmínky dle § 543, jinak na jeho základě nelze smlouvu ukončit. Dle něj jde o důležitý důvod, pokud není pro stranu vypovídající přijatelné další pokračování nájemního vztahu, a to i po zohlednění všech okolností jednotlivého případu a po zvážení zájmu obou

⁹⁹ Befristeter Mietvertrag: Abschluss, Laufzeit, Verlängerung und Kündigung [online]. mietrecht.org 6. 7. 2015 [cit. 29. 5. 2025] <https://www.mietrecht.org/mietvertrag/befristeter-mietvertrag/>

stran pokračovat v tomto závazkovém vztahu, který by byl jinak ukončen až uplynutím výpovědní doby či jiným způsobem.¹⁰⁰

Z formulace tedy logicky vyplývá, že musí být naplněna určitá minimální intenzita porušení povinnosti protistrany. To je velice podobné jako u české úpravy výpovědních důvodů bez výpovědní doby. Konec konců jednotlivé důvody jsou také velice podobné těm českým.

Nicméně díky existenci generální klauzule, jsou v Německu přípustné i jiné než zákonné výpovědní důvody, pokud naplní její skutkovou podstatu. Některými praktickými případy jsou:

- vylomení dveří sousedova bytu,
- bezdůvodné urážení pronajímatele,
- předložení padělaného potvrzení předchozího pronajímatele, že nájemce řádně plnil své povinnosti, nebo
- kuriózně krmení holubů, pokud jich je nejméně 40.¹⁰¹

Sporné jsou pak případy kouření nebo nepořádku v bytě nájemce. V obou případech by musela být prokázáno vážné obtěžování spolunájemců nebo hrozba pro nemovitost.¹⁰²

Nájemní smlouvy bytu na dobu určitou jsou tak v Německu poměrně neohebné a přísně regulované. Nevýhoda pro pronajímatele je především vázanost důvodem zvoleným při uzavření, byť ve vážných případech se může ze smlouvy předčasně vyvázat i jinak. Nicméně, pokud například nezvolí důvod osobní potřeby bytu u doby určité, pak smlouvu z tohoto důvodu nemůže před jejím skončením vypovědět. Takový výpovědní důvod mu dle § 573 svědčí jen u doby neurčité.¹⁰³

3.3 Možná inspirace pro české právo

Z úpravy obou výše rozebíraných zemí vyplývá, že oproti českému právu jsou tam možnosti uzavírat nájemní smlouvy k bytu na dobu určitou

¹⁰⁰ Svatoňová E. Výpovědní důvody nájmu bytu bez výpovědní doby (dle o. z. a BGB). Bulletin advokacie 7-8/2014, s. 42.

¹⁰¹ Scheff, M., Spörl M. *Das neue Mietrecht*. München: dtv Verlagsgesellschaft, 2023, s. 211-212

¹⁰² Tamtéž.

¹⁰³ Zeitmietverträge: Wann ein befristeter Mietvertrag gültig ist [online]. anwaltauskunft.de 25. 6. 2018 [cit. 30. 5. 2025] <https://anwaltauskunft.de/magazin/wohnen/mieten/befristeter-mietvertrag?full=1>

značně omezené. Zároveň je v obou zemích procento lidí v nájmu mnohem vyšší než u nás. Je tedy otázkou, jestli by česká úprava neměla také směřovat k přísnější regulaci těchto vztahů.

Osobně jsem k tomu i přes zmíněné skutečnosti stále trochu skeptický, byť méně než dříve. Nepopírám totiž významný vliv, který může mít jistota dlouhodobějšího bydlení na oblíbenost nájmu. Nemyslím si však, že to je dominantní, natož výlučný faktor. Za mnohem důležitější považuji například kulturní rozdíly mezi námi a Němci. Tomu napovídá i fakt, že nájem je nejčastější v rámci celé Evropské unie zrovna v Rakousku a Německu, tedy ve dvou kulturně mimořádně blízkých zemích.

S tím souvisí i náklady na nájem, které jsou v Česku mnohdy srovnatelné s hypotékou. Drtivá většina Čechů tíhne v takovém případě spíše ke koupi s výhledem, že budou mít něco „svého“. To umocňuje i nepřetržitý a strmý růst ceny nemovitostí, který u nás již dlouhou dobu panuje. Vlastní nemovitost je tak u nás oprávněně považována za investiční aktivum. Myslím si proto, že hlavním důvodem, který by Čechy mohl motivovat ke zvýšenému zájmu o nájmy, by byly výrazně nižší měsíční náklady na bydlení v nájemních bytech.

Nepopírám však, že částečně pomoci by mohlo i zvýšení jistoty nájemců. Tomuto účelu by mohlo přispět zavedení některých ochranných prvků i z Rakouska/Německa. Nejsem však příznivcem direktivního omezování nájemních smluv na dobu určitou, protože se jedná o velice silné potlačení autonomie vůle obou stran. Nesouhlasím tak přímo s novelou, která byla v tomto smyslu plánovaná. Nicméně dovedu si představit méně invazivní regulaci krátkodobých nájemních smluv, typicky na dobu jediného roku. Dovedl bych si však představit zavedení povinnosti odůvodnit smlouvu kratší než 3 roky při třetím prodloužení, podobně jako je to v Německu u všech smluv na dobu určitou. Na vyvážení by mi však přišlo zajímavé dát pronajímateli šanci se z působnosti, tohoto ustanovení vyvázat, pokud by byt prokazatelně poskytl za významně nižší nájemné, než je obvyklé v daném místě a čase (např. o 20 %). To by mohlo relativně nenásilně tlačit na omezení dvou nežádoucích jevů, tedy vysoké nájemné a řetězení krátkodobých smluv.

Co mě však nadchlo ze zahraniční úpravy nejvíce, konkrétně té rakouské, je institut příkazu k předání. Hlasoval bych rozhodně pro zavedení podobného institutu do českého právního řádu. Možnost dostat do ruky exekuční titul ještě před koncem smlouvy by zase pomohla řešit problémy pronajímatelů, kteří ubytovali problémového nájemce. Jako součást boje proti nedůvodným krátkodobým nájemním smlouvám by se

přitom dala vyloučit působnost takového institutu pro smlouvy kratší než 3 roky. To by také mohlo motivovat pronajímatele k opuštění této praxe. Podobným bičem by mohlo být také vyloučení práva výpovědi pronajímatele u takto krátkých smluv.

Závěr

Ve své diplomové práci jsem se zabýval právní úpravou nájmu bytu na dobu určitou v českém právním řádu, přičemž jsem kladl zvláštní důraz na odlišnosti oproti nájmu na dobu neurčitou, zejména v otázkách ukončení nájmu a vymahatelnosti práv pronajímatele. Zároveň jsem se snažil identifikovat problematické body a reflektovat aktuální legislativní změny, včetně zavedení institutu rozkazu k vyklizení. Nakonec jsem provedl srovnání české právní úpravy s právními řády Rakouska a Německa. Práce tak nejen mapuje existující stav, ale i naznačuje možné směry budoucího vývoje a inspirace ze zahraničí.

Součástí práce je vyjasnění, kdy se ochrana nájemce podle zvláštního pododdílu vůbec uplatní. Ochranný režim podle občanského zákoníku se uplatňuje, pokud je byt nájemci přenechán za účelem zajištění bytové potřeby, přičemž je nezbytné hodnotit nejen formální stránku smlouvy, ale především skutečný účel užívání bytu. Tato interpretace je důležitá v době, kdy krátkodobé nájmy, jako například Airbnb, získávají na popularitě, a je nutné rozlišovat mezi skutečným bydlením a rekreačním užíváním. Došel jsem přitom k závěru, že délka trvání nájmu sama o sobě není rozhodující, důležitý je smluvený účel a subjektivní záměr nájemce.

Dalším závěrem je odlišnost některých pravidel pro nájem na dobu určitou, které se v řadě případů uplatní specificky oproti nájmu na dobu neurčitou. Nejzásadnější rozdíl spočívá v omezení možnosti zvyšování nájemného u krátkodobých smluv a v pravidlech pro jejich prolongaci či přechod nájmu po smrti nájemce. Ukázalo se, že přesvědčení některých pronajímatelů, že ukončení nájmu na dobu určitou jednodušší díky uplynutí sjednané doby nemusí být vždy pravdivé. V praxi se vymáhání skončení může stát stejně problematickým, pokud nájemce odmítá byt opustit, a to z důvodu absence exekučního titulu. Za současného právního stavu přitom jako nejlepší nástroj obrany pronajímatele považuji sjednání nájemní smlouvy ve formě notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti.

Součástí práce bylo i kritické hodnocení neschválené novelizace, která měla omezit opakované krátkodobé nájmy. Zatímco záměr posílit jistotu nájemců považuji za legitimní, praktická realizace navrhovaných opatření je podle mého názoru problematická. Opatření lze obejít, a navíc by mohla negativně dopadnout na specifické skupiny nájemců, například

studenty či mladé lidi, kteří často preferují flexibilnější a kratší nájem. Proto považují za rozumné, že tato novela nebyla přijata. Naopak zavedení rozkazu k vyklizení hodnotím jako krok správným směrem, který může pronajímatelům usnadnit řešení situací s problémovými nájemci, a přispět tak ke stabilitě trhu s nájmy.

Právní úprava v Rakousku a Německu pak ukázala významné rozdíly v přístupu k nájům na dobu určitou. Rakouská úprava je rozmanitá a uplatňují se v ní různé režimy nájemních smluv. Na většinu se přitom vztahují klíčová ustanovení v MRG jako minimální dobu nájmu, právo nájemce na vypovězení smlouvy po roce bez uvedení důvodu, a institut „příkazu k předání“, který umožňuje pronajímateli získat exekuční titul na vystěhování ještě před koncem nájmu. Německá úprava je ještě přísnější a důrazněji chrání nájemce, přičemž umožňuje nájem na dobu určitou jen při splnění zákonných důvodů a za přísných podmínek. Takový přístup významně omezuje rozšiřování krátkodobých nájmu.

V kontextu České republiky, kde regulace nájmu na dobu určitou zůstává relativně volná a náklady na nájem jsou často srovnatelné s hypotečními splátkami, převládá preference vlastního bydlení. Kulturní a ekonomické faktory proto ovlivňují, že většina obyvatel inklinuje spíše ke koupi nemovitosti než k dlouhodobému nájmu. Přísná regulace krátkodobých nájmu by tak mohla mít jen omezený praktický dopad za cenu silného omezení autonomie vůle. Proto jsem se snažil navrhnout mírnější opatření, která by zvýšila jistotu nájemců, například zavedení povinnosti odůvodnit třetí prodloužení krátkodobé smlouvy, podobně jako v Německu. Zároveň však možnost výjimky pro pronajímatele, který poskytne výrazně nižší nájemné, než je obvyklé. To by mohlo podpořit snižování vysokých nájemných. Nejzajímavějším a nejvíce přínosným institutem, který bych rád v určité formě doporučil k zavedení, je rakouský příkaz k předání, umožňující efektivní a rychlé vystěhování problémových nájemců. Klidně s omezením jeho působnosti pouze na smlouvy delší než tři roky. Dále bych zvážil zákaz výpovědi pronajímatele u velmi krátkých smluv jako motivaci k uzavírání delších a stabilnějších nájemních vztahů.

Celkově bych shrnul, že právní úprava nájmu na dobu určitou v Česku je relativně nekomplexní a ponechává značný prostor pro nejasnosti a komplikace v praxi. Práce ukázala, že vhodná úprava by měla nalézt rovnováhu mezi ochranou nájemců a právy pronajímatelů, přičemž by neměla omezovat smluvní svobodu více, než je nezbytné. Zavádění inspirací ze zahraničí, především institutu příkazu k předání, může přispět

ZÁVĚR

k lepší stabilitě nájemního trhu a snížit počet konfliktů. Současně je však nutné sledovat další vývoj a soudní praxi, aby se zjistilo, jaké konkrétní dopady bude mít nová legislativa a případné další změny v praxi.

Použité zdroje

1. Allgemeines zum Mietrecht [online]. <https://www.oesterreich.gv.at> 1. 1. 2025 [cit. 25.5.2025] https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/3/3/Seite.210213
2. Befristeter Mietvertrag: Abschluss, Laufzeit, Verlängerung und Kündigung [online]. [mietrecht.org](https://www.mietrecht.org) 6. 7. 2015 [cit. 28. 5. 2025] <https://www.mietrecht.org/mietvertrag/befristeter-mietvertrag/>
3. Befristung Mietverträge [online]. [mieterschutzverband.at](https://www.mieterschutzverband.at) [cit. 26. 5. 2025] <https://www.mieterschutzverband.at/mietrecht-beitraege/befristung-mietvertraege/>
4. Dauner-Lieb, B., Heidel, T., Lepa, M., Ring, G. *Schuldrecht: Erläuterungen der Neuregelungen zum Verjährungsrecht, Schuldrecht, Schadensersatzrecht und Mietrecht. Anwaltkommentar*. Bonn: Deutscher Anwalt Verlag, 2002.
5. Doležal M., Jirsa J., Novotný M., Trávníková B. a kolektiv. *Občanský zákoník - Komentář s judikaturou. Svazek XII - Závazky z právních jednání (§ 2055 - 2893)*. [online]. [codexis.cz](https://next.codexis.cz). [cit. 21. 3. 2025]. https://next.codexis.cz/legislativa/CR26785_2025_06_01?fileId=&workspaceId=c8dfa4c8-0e6c-42cc-8edb-2d5b4cff3670&zobrazit=
6. Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník [online]. obcanskyzakonik.justice.cz 3. 2. 2012 [cit. 1. 2. 2025]. <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>
7. Eurostat. Housing in Europe – 2023 edition. [online]. [ec.europa.eu](https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023) [cit. 12. 12. 2024]. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>
8. Gruber M. *Mietrecht in Österreich*. Wien: VKI, 2024.
9. Hadamčík L. *Nájem bytu a domu (podle zákona č. 89/2012 Sb.)*. 2017, disertační práce, Masarykova univerzita, Právnická fakulta.
10. Hanus T. Rozkaz k vyklizení, spor s (bývalým) nájemcem na dobu určitou? [online]. epravo.cz 13. 8. 2024 [cit. 12. 12. 2024].

- <https://www.epravo.cz/top/clanky/rozkaz-k-vyklizeni-spor-s-byvalym-najemcem-na-dobu-urcitou-118377.html>
11. Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014,
 12. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. *Mietwohnungen: Alles Wissenswerte – vom Vertrag bis zu den Kosten*. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 2023.
 13. Knotek, T. Judikát - Nájemní smlouva na 100 let se považuje za smlouvu na dobu neurčitou [online]. epravo.cz 10. 1. 2008 [cit. 4. 2. 2025]. <https://www.epravo.cz/top/clanky/judikat-najemni-smlouva-na-100-let-se-povazuje-za-smlouvu-na-dobu-neurcitou-52484.html>
 14. Krüger, W., Westermann, H. P. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 3, Schuldrecht, Besonderer Teil I : §§ 433-610 Finanzierungsleasing, HeizkostenV, BetriebskostenV, CISG*. 4. Aufl. München: Verlag C.H. Beck, 2004.
 15. Křeček S., Brzobohatá P. *Nájemní a družstevní bydlení podle OZ a zákona o obchodních korporacích*. 3. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2022.
 16. Kučera J. KOMENTÁŘ: Z chystané novely nájemního bydlení budou jásat hlavně stěhováci [online]. idnes.cz 24. 10. 2023 [cit. 28. 4. 2025]. https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/najemni-bydleni-novela-komentar.A231023_102320_viteze_frp
 17. Lavický P. *Občanský soudní řád (§ 1 až 250I). Řízení sporné. Praktický komentář*. [online]. aspi.cz. [cit. 9. 5. 2025]. <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/24/1/2>
 18. Lovětínský, V. Lze odstoupit od nájemní smlouvy? [online]. epravo.cz 23. 5. 2024 [cit. 20. 4. 2025]. <https://www.epravo.cz/top/clanky/lze-odstoupit-od-najemni-smlouvy-118039.html>
 19. Machálek P. Skončení nájmu bytu v českém právu. 2020, diplomová práce, Masarykova univerzita, Právnická fakulta.
 20. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Nájemní smlouvu do jednoho roku má asi 400 000 lidí [online]. mmr.gov.cz 19. 3. 2024. [cit. 28. 4. 2025]. <https://mmr.gov.cz/cs/ostatni/web/novinky/najemni-smlouvu-do-jednoho-roku-ma-asi-400-000-lid>

21. Petrov J., Výtisk M., Beran V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2019.
22. Pozměňovací a jiné návrhy k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o podpoře bydlení (sněmovní tisk 730/10). [online]. psp.cz. 6. 3. 2025 [cit. 11. 5. 2025]
<https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=251499>
23. Pražák Z., Fiala J., Handlar J. a kolektiv. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku. Komentář k § 1721–2893 podle stavu k 1. 4. 2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb.* Praha: Leges, 2017.
24. Preuss O. Kdy je lepší uzavřít nájemní smlouvu na dobu určitou? [online]. dostupnyadvokat.cz. 10. 8. 2023 [cit. 23. 2. 2025].
<https://dostupnyadvokat.cz/blog/najemni-smlouva-na-dobu-urcitou>
25. Rummel, P. *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch: mit IPRG, EVÜ, EheG, MRG, WGG, WEG, BTVG, HeizKG, KSchG : in zwei Bänden. 1. Band, §§ 1 bis 1174 ABGB. 3., Neubearb. und erw. Aufl.* Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2000.
26. Sehnal O. Rozkaz k vyklizení – revoluce v boji proti neplátcům nájemcům? [online]. pravniprostor.cz 22. 10. 2024 [cit. 14. 5. 2025]. <https://www.pravniprostor.cz/clanky/procesni-pravo/rozkaz-k-vyklizeni-revoluce-v-boji-proti-neplaticim-najemcum>
27. Selucká M., Hadamčík L. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015.
28. Scheff, M., Spörl M. *Das neue Mietrecht.* München: dtv Verlagsgesellschaft, 2023.
29. Suske S. Befristeter Mietvertrag: Rechtlicher Rahmen und praktische Tipps [online]. advocado.de 9. 2. 2023 [cit. 29. 5. 2025]
<https://www.advocado.de/ratgeber/mietrecht/mietvertrag/befristeter-mietvertrag.html>
30. Svatoňová E. *Výpovědní důvody nájmu bytu bez výpovědní doby (dle o. z. a BGB).* Bulletin advokacie 7-8/2014, s. 42.

POUŽITÉ ZDROJE

31. Šínová, R., Kovářová Kochová, I. a kol. *Civilní proces. Řízení exekuční, insolvenční a podle části páté OSŘ. 1. vydání*. Praha: C.H. Beck, 2015.
32. Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)* [online]. aspi.cz. [cit. 8. 2. 2025]. <https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2>
33. Tintěra, T., Petr, P., Podrazil, P. *Základy závazkového práva 2. díl*. Praha: Leges, 2017.
34. Vládní návrh zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o podpoře bydlení (sněmovní tisk 730/0). [online]. psp.cz. 12. 6. 2024 [cit. 9. 5. 2025] <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=243058>
35. Volf T. Pronájem jen na rok? Dvakrát a dost, navrhlo ministerstvo [online]. novinky.cz 15. 10. 2023 [cit. 12. 12. 2024]. <https://www.novinky.cz/clanek/finance-pronajem-jen-na-rok-dvakrat-a-dost-navrhlo-ministerstvo-40446393>
36. Weberová L. Jak se zbavit problémového nájemníka? Neplatí a vystěhovat se odmítá. [online]. idnes.cz 16. 5. 2023 [cit. 22. 4. 2025]. https://www.idnes.cz/bydleni/na-navsteve/najem-pro-najem-vypoved-neplatici-najemnik-dluznik-smlouva.A230504_152623_rekonstrukce_web
37. Zeitmietverträge: Wann ein befristeter Mietvertrag gültig ist [online]. anwaltauskunft.de 25. 6. 2018 [cit. 30. 5. 2025] <https://anwaltauskunft.de/magazin/wohnen/mieten/befristeter-mietvertrag?full=1>
38. Zůbek J. Rozkaz k vyklizení nemovitosti ve světle legislativního procesu [online]. pravniprostor.cz 29. 4. 2025 [cit. 12. 5. 2025]. <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/rozkaz-k-vyklizeni-nemovitosti-ve-svetle-legislativniho-procesu>

