

Tématem posledního ze série článků k úpravě nájmu bytu a domu k zajištění bytových potřeb (dále jen „*nájem bytu*“) v novém občanském zákoníku (dále jen „*NOZ*“) je skončení nájmu. O této části nové právní úpravy lze na rozdíl od předchozích s jistými výjimkami (o nich viz dále) říci, že je pro pronajímatele výhodnější než stávající občanský zákoník, a to zejména v tom smyslu, že proces skončení nájemního vztahu zjednodušuje a pokračuje i v trendu omezování přechodů nájmu bytu.

Byť zákon takové rozlišení nezná, je možno jednotlivé případy rozdělit do dvou základních kategorií na relativní a absolutní zánik nájmu bytu. V prvním případě zanikne nájemní vztah ve vztahu k jednomu z jeho účastníků, avšak nadále trvá ve vztahu k jinému účastníku na straně pronajímatele či nájemce. Ve skutečnosti tak nedojde ke skončení nájemního vztahu, ale pouze k modifikaci v osobách jeho účastníků. V případě druhém dochází k úplnému zániku nájemního vztahu a byt se okamžikem, kdy ke skončení nájmu dojde, stává právně volným.

Relativní zánik nájemního vztahu změnou v osobě pronajímatele řeší občanský zákoník v obecných ustanoveních § 2221 an. NOZ. Ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu tato materie upravena není. Podle ust. § 2221 odst. 1 NOZ, změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. To platí v případě převodu (např. prodej či darování) i přechodu (např. dědění) vlastnického práva. Pro účastníky nájemního vztahu se tak změnou pronajímatele nic nemění. Zajímavá je ovšem nová úprava odstavce 2 citovaného ustanovení. Podle něj v případě převodu vlastnického práva nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví, ledaže nový vlastník o takových ujednáních věděl. Z toho vyplývá, že na rozdíl od stávajícího stavu, kdy se v kupních smlouvách často uváděl výčet nájemních smluv a potvrzení, že byly předány novému vlastníku, podle nové úpravy je pro nového vlastníka výhodnější, pokud má povědomost o tom, že je byt v nájmu, ale nezná konkrétní obsah smlouvy, pokud by pronajímatele zavazovala nad rámec zákona. V takovém případě se k omezujícím ustanovením takových smluv nepřihlíží a nejsou pro pronajímatele závazná.

Nemožnost vypovědět nájem v případě změny vlastníka je sice v NOZ (§ 2222) stanovena jen pro případ neexistence jiného ujednání, nicméně v případě nájmu bytu platí ust. § 2224 NOZ, nelogicky včleněné mezi obecná ustanovení o nájmu, podle kterého odchýlné ujednání možné není, a to ani v případě, kdyby nový vlastník neměl rozumný důvod pochybovat, že kupuje nemovitost, která není pronajata. Dispozitivnosti tohoto ustanovení tak lze využít zejména u nájmu prostor sloužících k podnikání (dosud nebytové prostory), kde lze v některých případech považovat sjednání možnosti vypovědět nájem novým vlastníkem za praktické.

Přechod nájmu bytu řeší NOZ obdobně jako dosud. V případě smrti nájemce může nájemní vztah bez souhlasu pronajímatele přejít jen na nájemcova manžela, partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachu, dítě nebo vnuka, pokud byli členy nájemcovy domácnosti, žili v bytě ke dni jeho smrti a nemají vlastní byt (§ 2279 NOZ). Nájem však v těchto případech přejde jen na dobu určitou dvou let, s výjimkou osob starších sedmdesáti let a osob mladších osmnácti let, u nichž však dojde ke skončení nájmu dosažením věku dvaceti let. Přednostně nájem přejde na nájemcovy potomky (§ 2280 NOZ). Pokud však jde o manžele, kteří měli k bytu společný nájem, zůstává nájemcem bytu pozůstalý manžel, a to podle ust. § 766 odst. 1 NOZ. V případě rozvodu manželství nájemců se společným nájemním právem má při určení osoby, která dále bude v nájmu pokračovat, přednost dohoda. Pokud k dohodě nedojde, zruší společné nájemní právo soud, který také rozhodne o tom, kdo bude nadále nájemcem bytu (§ 768 NOZ). Druhý manžel má však právo v bytě bydlet do zajištění bytové náhrady, minimálně však

po dobu jednoho roku i v případě, kdy mu náhrada nepřísluší. Zajímavou otázkou z pohledu pronajímatele v takovém případě bude, kdo je v tomto období povinen platit nájemné. Podle mého názoru to bude pouze manžel, který v nájmu pokračuje. Uživací právo druhého manžela je jen právem odvozeným od práva nájemce a jeho účast na placení nájemného tak bude pouze věcí vzájemného vypořádání bývalých manželů.

Nájem však podle ust. § 2282 an. NOZ nově bude přecházet i na dědice nájemce, a to tehdy, pokud nepřešel na člena nájemcovy domácnosti. V případě dědice se však již zřejmě neuplatní dvouleté omezení přechodu nájmu, jako je tomu u člena nájemcovy domácnosti. Pokud tedy bude např. sjednán nájem na dobu neurčitou, stane se i dědic nájemcem na dobu neurčitou. Pronajímatel má však v takovém případě právo nájem vypovědět i bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o tom, že nájem nepřešel na člena nájemcovy domácnosti a kdo je nájemcovým dědicem či kdo spravuje jeho pozůstalost. Obdobné právo má i nájemcův dědic jako nový, nicméně ten může nájem vypovědět bez udání důvodu i kdykoli později. Pokud není nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit a věci uložit na náklad nájemcova dědice do veřejného skladu nebo u jiného schovatele. Pokud si nájemcův dědic tyto věci nepřevzme bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet prodat (§ 2284 NOZ). Z toho vyplývá, že smrtí nájem bytu zásadně nezaniká. Jestliže jsme tedy na počátku rozdělili jednotlivé způsoby zániku nájmu bytu na relativní a absolutní, je z výše uvedeného zřejmé, že na rozdíl od dosavadní právní úpravy znamená smrt nájemce podle nového občanského zákoníku jen relativní zánik nájmu ve vztahu k zemřelému nájemci.

Mezi případy absolutního zániku nájmu bytu, tedy zániku nájemního vztahu bez náhrady, náleží především uplynutí doby nájmu, dohoda pronajímatele a nájemce a výpověď z nájmu bytu.

Uplynutím doby nájmu nájem zásadně zaniká. V ust. § 2285 NOZ je však upraveno prodloužení nájmu mlčky, a to odchylně od obecné úpravy nájemního práva. Podle tohoto ustanovení se nájem prodlužuje o dobu, na kterou byl dříve ujednáno, nejvýše ale na dobu dvou let tehdy, pokud pronajímatel nevyzve nájemce písemně k opuštění bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit. Tento způsob prodloužení nájmu není výslovně omezen na jeho skončení uplynutím doby, proto se zřejmě uplatní i v případě skončení nájmu jiným způsobem, zejména dohodou či výpovědí. Toto ustanovení je však jako jedno z mála dispozitivní, proto je žádoucí, aby pronajímatelé, kteří si tento způsob obnovení nájemního práva nepřejí, či si přejí obnovování nájemního vztahu za jiných podmínek, takové odchylné ujednání zakomponovali do nájemní smlouvy.

Pokud jde o skončení nájmu bytu jednostranným právním úkonem pronajímatele či nájemce – výpovědí, nedošlo z hlediska jejich formálních náležitostí k podstatným změnám. Pro výpověď se stanoví obligatorní písemná forma, výpovědní doba je zpravidla tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dojití výpovědi druhé straně. Zákon výslovně hovoří o dojití, nikoli doručení, z čehož vyplývá to, k čemu se judikatura podle současného znění zákona pracně propracovávala. Tedy že postačí, aby se zásilka obsahující výpověď dostala do dispoziční sféry adresáta, aniž je současně třeba, aby adresát zásilku skutečně převzal, otevřel jí a seznámil se s jejím obsahem. Na rozdíl od současné úpravy není v zákoně výslovně stanoveno, že by ve výpovědi měla být obsažena i výpovědní doba. Zatímco podle současné úpravy může pronajímatel i nájemce stanovit lhůtu delší než tříměsíční (ačkoli se to v praxi téměř nepoužívá), nový občanský zákoník stanoví pevnou výpovědní dobu a v určitých případech umožňuje výpověď i bez výpovědní doby. Jaká je výpovědní doba tak lze

určit i z použitého výpovědního důvodu. Pokud pronajímatel vypoví nájem v době kratší, nebude to podle mého názoru znamenat neplatnost výpovědi jako dosud, ale jen to, že nájem skončí teprve uplynutím zákonné výpovědní doby. Přesto však doporučuji ve výpovědi výpovědní dobu nadále uvádět. Ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu je však stanovena výpovědní doba jen pro případ výpovědi pronajímatele. Pokud dává výpověď nájemce, je tak zřejmě třeba použít obecná ustanovení o nájmu. U nájmu na dobu neurčitou zřejmě nenastanou problémy, neboť výpovědní doba stanovená v obecném ust. § 2231 odst. 1 NOZ je u nemovitostí rovněž tříměsíční. Nicméně u nájmu na dobu určitou stanoví ust. § 2229 NOZ, že nájem sjednaný na určitou dobu lze vypovědět jedině, pokud byly ve smlouvě stanoveny výpovědní důvody a výpovědní doba. Jeden z výpovědních důvodů na straně nájemce stanoví přímo ust. § 2287 NOZ, podle kterého nájemce může vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou, pokud se změní okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Uvedené, ani žádné jiné ustanovení však nestanoví, v jaké výpovědní době je možno v takovém případě výpověď dát (pokud výpovědní dobu nestanoví smlouva). Podle mého názoru se jedná o pochybení zákonodárce, s nímž se bude muset vypořádat soudní praxe. V každém případě však dochází ke změně oproti dosavadní právní úpravě, která umožňuje nájemci ukončit nájemní vztah sjednaný na dobu určitou výpovědí i bez udání důvodu.

Nájemce i nadále nemusí uvádět důvod výpovědi, ledaže má právo nájem vypovědět i bez výpovědní doby (§ 2231 odst. 1 NOZ). Tak tomu je v případě, že pronajímatel poruší zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí značnou újmu nájemci (§ 2232 NOZ). Podle mého názoru by měl nájemce výpovědní důvod uvést i v případě výpovědi z nájmu bytu sjednaného na dobu určitou, jak je popsána v předchozím odstavci.

Změny dosáhlo vymezení výpovědních důvodů. Některé z nich, např. neužívání bytu nájemcem, či skutečnost, že má nájemce více bytů, oproti dosavadnímu stavu chybí, naopak přibyl obecný výpovědní důvod a právo vypovědět nájem v určitých případech i bez výpovědní doby. Začnu popisem tohoto posledního případu, který lze podle mě použít i pro výklad dalších výpovědních důvodů. Podle ust. § 2291 odst. 1 NOZ je možno vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat odevzdání bytu bez zbytečného odkladu tehdy, pokud nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem. Druhý odstavec cit. ustanovení uvádí příklady zvláště závažného porušení povinnosti nájemce, a tím je nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem, či jiné způsobení závažné škody nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, a užívání bytu jiným způsobem či k jinému účelu, než bylo ujednáno. Protože se jedná o demonstrativní výčet, bude na soudní praxi, jak definuje další případy zvláště závažného porušení povinností nájemce. Mělo by se jednat o případy, které jsou svou závažností srovnatelné s výpovědními důvody stanovenými přímo v zákoně. Podmínkou využití tohoto výpovědního důvodu je však navíc i to, aby pronajímatel ve výpovědi uvedl její skutkové okolnosti (k tomu viz dále) a aby poskytl nájemci přiměřenou dobu k odstranění jeho závadného chování či protiprávního stavu. Jinak se k výpovědi nepřihlíží. Této formulaci je dle mého názoru třeba rozumět tak, že nájemce není povinen podávat ani návrh u soudu, zda je výpověď oprávněná.

Oproti tomu v případě hrubého porušení povinnosti vyplývajících z nájmu bytu je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době (§ 2288 odst. 1 písm. a) NOZ). Zákon takové jednání žádným způsobem, a to ani příkladmo nedefinuje a je tak otázkou, co tím má zákonodárce namysli. Podle mého názoru je třeba se ve výkladu tohoto ustanovení opřít o již komentované ust. § 2291 odst.

2 NOZ stanoví porušení povinností zvláště závažným způsobem. Hrubé porušení povinností je takové porušení, které svou intenzitou nedosahuje porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem. Podle mého názoru to může být např. i neplacení nájemného za období kratší tří měsíců atd. Je možno vyjít i z dosavadní soudní praxe a výpovědi sankcionovat ta porušení povinností nájemce, která za hrubá označovala již stávající judikatura. Na druhou stranu nelze přehlédnout posun ke zpřísnění sankcí za situace, kdy neplacení nájemného v zákonem stanoveném rozsahu, dosud považované za hrubé porušení povinností nájemce je nyní označováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem.

Dalším novým výpovědním důvodem je odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází (§ 2288 odst. 1 písm. b) NOZ).

Ze současného zákona byl převzat málo užívaný výpovědní důvod, kdy má být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat (§ 2288 odst. 1 písm. c) NOZ).

Zajímavé bude, jak si soudní praxe poradí s novým obecným výpovědním důvodem, že je tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu (§ 2288 odst. 1 písm. d) NOZ). Důvodová zpráva k NOZ pouze stanoví, že je tento důvod třeba vykládat restriktivně. Na druhou stranu nelze přehlédnout, že zákonodárce hovoří o jiném obdobně závažném důvodu, nikoli o porušení povinností nájemce. Ostatně porušení povinností nájemce je sankcionováno na dvou dalších místech, a to pro případ hrubého či zvláště závažného porušení jeho povinností. Mohlo by se jednat o porušení povinností menší intenzity, nicméně to by se pak nejednalo o obdobně závažný důvod. Proto se podle mého názoru bude jednat zejména o závažné případy, kdy nelze pronajímateli upřít právo dispozice s bytem ve smyslu jednostranného ukončení nájmu, ačkoli ze strany nájemce nedojde k porušení jeho povinností spojených s nájmem. Byť judikatura již nyní zaznamenala, že v NOZ chybí např. výpovědní důvod, že nájemce má dva byty a podstatně omezila použití tohoto výpovědního důvodu již za stávajícího právního stavu, mohlo by se jednat dle mého názoru právě o případy, kdy nájemce disponuje jinou nemovitostí, ale i dalším majetkem, pro který se na něj nemůže vztahovat ochrana v podobě omezené možnosti výpovědi ze strany pronajímatele.

Dalším výpovědním důvodem pak je, že má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno, anebo potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni (§ 2288 odst. 2 NOZ). U těchto dvou výpovědních důvodů je stanovena zvláštní sankce za nevyužití bytu k důvodu, pro který byl nájem vypovězen. V případě, že se tak nestane do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem, je pronajímatel povinen nájemci byt znovu pronajmout, nebo mu nahradit škodu. Otázkou je, zda volbu mezi těmito nároky má pronajímatel či nájemce a zda v případě opětovného pronájmu tento musí být sjednán na dobu neurčitou, pokud původní nájem byl na dobu neurčitou. Do této doby se nepočítá doba potřebná k úpravě bytu, pokud s touto úpravou bylo započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je- li v ní řádně pokračováno (§2289 NOZ).

Podle ust. § 2288 odst. 3 NOZ uvede výpovědní důvod pronajímatel ve výpovědi. Zajímavé je, že zákonodárce neuvedení výpovědního důvodu v tomto ustanovení nijak nesankcionuje, jako je tomu u výpovědi pro zvláště závažné porušení povinností nájemce podle ust. § 2291 odst. 3 NOZ, podle něhož

se v případě neuvedení skutkových okolností zvláště závažného porušení povinnosti nájemce k výpovědi nepřihlíží. Doporučuji nicméně z důvodu zachování právní jistoty výpovědní důvod ve výpovědi uvést, a to nejen citací zákonného ustanovení, ale i skutkovým vymezením výpovědního důvodu. Domnívám se totiž, že bude nadále aplikována dosavadní judikatura, podle níž nájemce, který má zákonnou možnost se bránit výpovědi u soudu, musí také přesně vědět, jaké jednání je mu kladeno za vinu.

Právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, má nájemce podle ust. § 2290 NOZ do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

Nový občanský zákoník již neukládá vlastníkově povinnost zajišťovat nájemci v případě výpovědi jakoukoli bytovou náhradu, a to ani v případě, kdy chce být pro sebe či v zákoně vyjmenované členy své rodiny.

Podrobnou úpravu obsahuje zákon pro předání bytu po skončení nájmu nájemcem zpět pronajímateli, které NOZ nazývá odevzdáním bytu. Jak již bylo uvedeno dříve, legalizuje NOZ praxi nájemců, kteří „předávají“ byt vhozením klíčů do schránky, aniž by došlo k jeho fyzickému převzetí a zadokumentování stavu bytu. Podle ust. § 2292 NOZ je byt odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Podle druhé věty tohoto ustanovení, opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. V případě této druhé věty vůbec není jasné, co tím chce zákonodárce říci. Z textu zákona by dokonce mohlo vyplývat, že nájemce má další způsob ukončení nájmu, a to opuštěním bytu, pokud je učiněno dostatečně jasným způsobem. Ačkoli s tímto výkladem nesouhlasím, nenacházím jiný důvod, proč komentované ustanovení tuto větu obsahuje.

Nový občanský zákoník řeší i stav, v jakém má být byt předán. Stejně jako dosud je nájemce povinen předat byt ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení. Navíc se výslovně stanoví, že není oprávněn odstraňovat vady, za které odpovídá pronajímatel.

Pokud provedl nájemce v bytě změny se souhlasem pronajímatele, je povinen je odstranit pouze tehdy, pokud to bylo mezi stranami dohodnuto. V opačném případě, kdy nájemce provedl změny bez souhlasu pronajímatele, je povinen je odstranit, pokud mu pronajímatel nesdělí, že jejich odstranění nežádá. Jestliže došlo těmito svévolnými úpravami ke zvýšení hodnoty bytu, nemá nájemce právo na náhradu, pokud se hodnota bytu takovými úpravami naopak snížila, může se pronajímatel náhrady domáhat. Jestliže nájemce upevnil jakékoli předměty či zařízení ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí tyto upevnění nebo vložení do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má v takovém případě právo, aby se s ním pronajímatel vyrovnal, vyjma případů, kdy tyto úpravy byly provedeny bez souhlasu pronajímatele. Z dikce zákona vyplývá, že i tehdy přejdou upevněné předměty či zařízení do vlastnictví pronajímatele, ovšem bez práva nájemce na vyrovnání (§ 2293 a § 2294 NOZ).

Na rozdíl od současné úpravy nebude již nájemce v případě užívání bytu poté, co nastala jeho povinnost jej vyklidit, hradit bezdůvodné obohacení, ale bude do odevzdání bytu plnit z právního důvodu uvedeného v ust. § 2295 náhradu ve výši ujednaného nájemného. Pokud nájemce nebo člen domácnosti zanechají v bytě věc či věci, které zjevně opustili, může s ní zřejmě pronajímatel naložit podle své vůle, i když to není v zákoně přímo stanoveno. V opačném případě se má pronajímatel o věc postarat ve prospěch nájemce a na jeho účet. Pokud si jí nájemce bez zbytečného odkladu nepřevzme, vzniká pronajímateli právo po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem tuto

věc prodat, ovšem až poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Z tohoto ustanovení by mohlo vyplývat dokonce to, že nájemce není povinen byt vyklidit, je povinen jej toliko odevzdat. O vyklizení bytu nehovoří ani žádné jiné ustanovení. Pro opačný výklad svědčí pouze ust. § 2292 NOZ, podle něhož je byt odevzdán při splnění dalších podmínek, pokud „pronajímateli nic nebrání v jeho užívání“.

Tento článek byl závěrečným pojednáním o nájmu bytu podle nového občanského zákoníku. Ve všech pokračováních jsem se snažil pronajímatelům poskytnout řadu tipů, jak se vyrovnat s jeho restriktivními ustanoveními. Výklad, který jsem podal, však současně respektuje znění zákona a nemůže předvídat ani vývoj judikatury, byť leccos naznačuje již výklad stávajících zákonných ustanovení soudy. Nyní je na pronajímatelích a jejich právních zástupcích, aby se nejednoznačnost některých ustanovení snažili při jednání s nájemci a v krajním případě u soudu využít ve svůj prospěch. Široké pole působnosti spatřuji zejména při naplňování relativně neurčitých pojmů u obecně formulovaných výpovědních důvodů.

Mgr. Stanislav Němec, advokát