



# Druhé bydlení může způsobit výpověď z nájmu

Při posledních volbách do městských zastupitelstev se předvolebním šlágrům, zvláště v Praze, stala privatizace obecního bytového fondu, zejména tzv. bytů za regulované nájemné.

**P**omineme-li fakt, že jakýkoli prodej veřejného majetku za zvýhodněnou cenu je právně dost problematický, nemusejí se tito nájemníci touženého odprodeje bytů do svého vlastnictví

vůbec dočkat. Občanský zákoník umožňuje ukončit nájemní vztah jen dvojím způsobem, buď písemnou dohodou mezi nájemcem, nebo písemnou výpovědí z nájmu. Jak vyplývá z označení obou úkonů, dohoda je

dvoustranný úkon, na kterém se dohodnou jak nájemce, tak pronajímatel. Výpověď je naproti tomu jednostranný úkon, a jelikož jak stanoví občanský zákoník v úvodních ustanoveních o nájmu bytů, nájem bytu je chráněn, může pronajímatel nájemci dát výpověď jen ve stanovených případech. Jedním z nich je, má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby používal pouze jeden byt. Úvodem určitě stojí za to zmínit, že pokud kdokoli bydlí v nájemním bytě, rozhodně to neznamena, že nesmí vlastnit i jiné nemovitosti nebo si pronajímat vícero bytů. Toto ustanovení mluví do nedávné minulosti, kdy veškeré nemovitosti byly ve vlastnictví státu. S ohledem na obvyklé znění nájemních smluv není v dnešní době příliš reálná představa, že by pronajímatel bytu za tržní nájemné měl zájem ukončit nájem právě z tohoto důvodu. De facto se tak výše uvedený důvod vztahuje už jen na pronájem bytů za tzv. regulované nájemné, a to ještě jen v lokalitách, kde se výrazněji odlišuje od nájmu tržního – zpravidla centra velkých měst. Navíc ani v tomto případě nemá pronajímatel povinnost výpověď z nájmu dát, má jen možnost nájemní smlouvu ukončit. Základní myšlenkou tohoto ustanovení bylo a je zpřístupnit bydlení co největšímu počtu osob v situaci, kdy nájemné je regulováno na tak nízké úrovni, že si jej může dovolit každý. V dnešní době tak tomu zůstává právě už jen u tzv. regulovaného nájemného.

## Vlastnictví bytu a možnost jeho používání se musí rozlišovat

Pod souslovím „má-li nájemce dva nebo více bytů“ pak musíme rozumět případ, kdy má možnost je používat. Kromě bytů ve vlastnictví sem spadá také spoluvlastnictví nemovitostí (např. dvougeneračního rodinného domku), druhý nájem, užívací právo (např. ve formě věcného břemene), ale i práva k bytům náležejícím manželovi/manželce nájemníka. Za druhý byt pak judikatura nepovažuje možnost užívání bytu na základě podnájemní smlouvy a pravděpodobně by se stejně posuzovaly i nemovitosti vlastněné právníky osobami plně ovládanými nájemníkem. Pozornost si určitě zaslouží možnost užívání bytu manžela. Soudy nejprve takto založené právo nepovažovaly za dostatečně samostatné, aby opravňovalo pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu druhého manžela, nicméně později uznaly, že manželství představuje dostatečně trvalý svazek k založení oprávnění používat byt.



Lehce se tak může stát, že nájemce bytu s regulovaným nájemným v domě, například v Praze 1, uzavře sňatek s majitelem bytu na okraji Prahy, hodinu hromadnou dopravou do centra. Je nasnadě, že ekonomicky nejvýhodnějším řešením pro novomanžele by bylo využívat nájemní byt s regulovaným nájemným a druhý byt buď ponechat prázdný, nebo jej dále pronajímat. Pokud by se však o tomto dozvěděl pronajímatel, například investor mající záměr dům přestavět na kancelářské prostory, může dát nájemníkovi výpověď z nájmu s minimálně tříměsíční výpovědní lhůtou. Jedinou možností obrany by bylo prokázání, že používání druhého bytu pro něm nelze spravedlivě požadovat.

### Pronájem bytu není důvodem proti výpovědi

Oprávněnost požadovat využívání druhého bytu již dosti osvětlila judikatura. Prvním hlediskem je, jestli onen druhý byt je schopný uspokojit tzv. bytovou potřebu nájemníka. Ve výše naznačeném případě by šlo o situaci, kdy nájemní byt by byl rozměrný 4+1 a byt ve výhradním vlastnictví manžela 1+kk, přičemž by manželé měli například dvě děti. V této situaci by nešlo spravedlivě vyžadovat, aby se rodina tísnila v bytě nedostatečném jejich potřebám. Dalším případem, kdy nelze po nájemníkovi spravedlivě vyžadovat ukončení nájmu, je, když rodina nájemce bydlí v jednom městě a nájemce samotný v druhém z důvodu zaměstnání. Zde se však vyžaduje, aby každodenní dojíždění nebylo buď možné vůbec, nebo alespoň velice obtížné. Naopak

za spravedlivý důvod pro zamítnutí výpovědi nelze považovat, pokud nájemce svůj vlastní byt sám pronajímá nebo využívá pro podnikání, např. v něm má kancelář nebo výrobní provoz. V takovém případě by se však opět posuzovalo, jestli takto upravený byt je schopný ještě plnit ubytovací funkci. V tomto bodě je však důležité pokázat na skutečnost, že je to pronajímatel, který má důkazní břemeno. Pravděpodobně není moc představitelná situace, kdy nájemce bude svého pronajímatele informovat o svých majetkových či rodinných poměrech. Nájemce má sice povinnost, pod sankcí možnosti výpovědi z nájmu pro hrubé porušení povinností z něho vyplývajících, informovat pronajímatele o změně počtu osob v bytě, nicméně to může pronajímateli dát maximálně indicii, aby se na tuto možnost zaměřil. Přehled o vlastněných nemovitostech se může dozvědět z katastru nemovitostí, avšak již se nic nedozví o rozloze nemovitosti/bytu, jeho vnitřním uspořádání, vybavenosti ani případném omezení jeho užívání. Některé informace může získat kupříkladu ze sbírky listin, to vše ale předpokládá cílenou aktivitu z jeho strany stojící čas i peníze a s nejistým výsledkem. V případné výpovědi navíc musí být dle ust. § 711 odst. 3 občanského zákoníku nájemce poučen, že má možnost do šedesáti dnů od doručení výpovědi podat žalobu na určení její neplatnosti k soudu. Pokud se nájemce rozhodne proti výpovědi skutečně bránit žalobou, nemá povinnost až do pravomocného skončení byt vyklidit. Vezmeme-li v potaz, že soudní řízení v České republice trvá i několik let,



přičemž je zpravidla třeba využít služeb advokáta a z pohledu pronajímatele i obstarat důkazy, celkové náklady na vystěhovávání „neoprávněného“ nájemníka se mohou vyšplhat až na desítky tisíc korun.

### Česká právní úprava preferuje ochranu nájemce

Závěrem tak lze shrnout, že právní úprava nájmu bytů v České republice je konstruována jako chránící zájmy nájemce na úkor pronajímatele. Vychází se z premisy, že nájemce má být chráněn před tržním jednáním pronajímatele. Možnosti skončení nájmu jsou proto stanoveny v občanském zákoníku taxativně, často i s povinností poskytnout nájemci náhradní bydlení. Ve výše popsaném případě má pronajímatel povinnost poskytnout nájemci přístřeší, což není v situaci, kdy výpovědním důvodem je možnost využívání vícero bytů, příliš logické. Všem pronajímatelům lze jen doporučit, aby při pronájmu svých nemovitostí jako nájemních bytů uzavírali nájemní smlouvy pokud možno na dobu určitou, kdy mají jistotu, že nájemní vztah skončí k určitému okamžiku a veškeré případné spory s nájemci tak budou pevně ohraničeny. Veškeré případné spory mezi pronajímatelem a nájemcem by pak měly být řešeny pokud možno dohodou obou stran, popřípadě i s využitím právních zástupců jako mediátorů. Případná soudní řízení totiž stojí daleko víc času i peněz a výsledek se často velmi složitě odhaduje.

**Mgr. Jiří Bárta** – partner a advokát,  
bpv Braun Partners

