

# Problematika automatického OBNOVENÍ NÁJMU BYTU



● **Můžete mi přehledně vysvětlit, jak je upraveno automatické prodloužení nájmu bytu? Uzavřel jsem s nájemcem smlouvu na dobu určitou, která měla nyní skončit. Nicméně nájemce mi tvrdí, že se doba účinnosti smlouvy automaticky prodloužila o stejnou dobu, na kterou byla sjednána původně. Mohu případně toto automatické prodloužení na příště ve smlouvě vyloučit?**

Problematika automatického prodloužení nájmu bytu je upravena zejména v ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen „Obč. Z.“), který stanoví, že: „Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.“

Někdy bývá v odborné literatuře takto prodloužený nájem označován jako konkludentní nájem, a to z toho důvodu, že k jeho prodloužení dochází mlčky, tedy bez aktivního přičinění smluvních stran. Aby byl původní nájem automaticky prodloužen, musí být kumulativně splněny všechny následující podmínky:

1. Pronajímatel a nájemce uzavřeli smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou;
2. nájemce pokračuje v užívání bytu alespoň po dobu tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit;

3. pronajímatel v této době nájemce nevyzve, aby byt opustil.

K nedorozumění by mohlo dojít ohledně interpretace části první věty § 2285 Obč. Z., která zní „po dni, kdy měl nájem bytu skončit“. Ta by mohla vést k přesvědčení, že se toto ustanovení aplikuje i na případy, kdy nájem skončí dříve, než uplyne sjednaná doba (například výpovědí). Nicméně taková interpretace by byla chybná. Ust. § 2285 Obč. Z. je totiž speciálním ustanovením k ust. § 2230 Obč. Z., který staví najisto, že se skončením myslí právě jen uběhnutí původně sjednané doby nájmu.

Důležitá je doba, po kterou musí nájemce byt užívat, aby došlo k obnovení nájmu. Tato doba činí tři měsíce ode dne, kdy měl nájem původně skončit. Dle zákonného znění by pronajímatel měl právě během této doby písemně vyzvat nájemce, aby byt opustil. V praxi však bude z pochopitelných důvodů docházet k situaci, kdy pronajímatel obeznámí nájemce, aby se po skončení nájmu odstěhoval ještě před tím, než sjednaná doba nájmu skončí. Takové jednání ze strany pronajímatele je jistě žádoucí a nebylo by vhodné k němu nepřihlížet jen kvůli tomu, že bylo učiněno až v průběhu tříměsíční doby po skončení původně sjednaného nájmu.

Přikláníme se tedy k názoru, že podpůrnou aplikací ustanovení § 2230 odst. 2 Obč. Z. lze dospět k takové interpretaci, dle které může pronajímatel výzvu k vyklizení bytu nájemci předat před tím, než nájem skončí. Ustanovení § 2230 odst. 2 Obč. Z. totiž předpokládá, že pronajímatel může učinit výzvu nájemci v přiměřené době před skončením nájmu.

Jak je výše uvedeno, výzva má mít dle zákonného znění písemnou formu. Nelze než doporučit, aby byl tento požadavek pronajímatelem vždy dodržen. V případě soudního sporu by pozice pronajímatele byla jinak značně oslabena. Nicméně na okraj podotýkáme, že pokud pronajímatel prokáže, že nájemci dostatečně určitým způsobem projevil svou vůli, aby byt opustil, a tedy že si střežil svá práva, nebude nedostatek písemné formy pravděpodobně sankcionován neplatností se závěrem, že k obnovení nájmu došlo.

Pokud k obnovení nájmu dojde, obnoví se na dobu, na kterou byl sjednán nájem původní, nejdéle však na dva roky. Nájem se takto může obnovovat i opakovaně. V některých případech takto obnovovaný nájem reflektuje přání obou zúčastněných stran. Často však pronajímatel nemá zájem, aby k tomuto obnovování docházelo. Setkáváme se tedy opakovaně s otázkou, zda je možné nájemní smlouvu upravit tak, aby automatické obnovení nájmu možné nebylo.

Odpovědi na tuto otázku se různí. Část právnické obce se přiklání k názoru, že část věty za středníkem („to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného“) se vztahuje k možnosti modifikace délky doby obnoveného nájmu, a to dokonce pouze ve prospěch nájemce, tedy tak, že se smluvně tato doba prodlouží. V tomto případě se argumentuje ust. § 2236 Obč. Z., které zakazuje v nájemní smlouvě zkracovat nájemcova práva přiznaná zákonem.

Druhá část právní obce se kloní k názoru, že z hlediska gramatického výkladu postavení části věty za středníkem je možné celé ust. § 2285 smluvně vyloučit. V takovém případě by automatické obnovení nájmu za žádných okolností nenastalo.

S ohledem na výše uvedené se přikláníme k názoru, že je možné do nájemních smluv vkládat ustanovení o vyloučení aplikace ust. § 2285 Obč. Z. Nicméně pronajímatelům bytů nelze než doporučit, aby i tak důsledně střežili svá práva a pokud možno s nájemci komunikovali.

Nadto je nutné upozornit na problematiku dobrých mravů, která je soudy při posuzování otázek týkajících se nájmu často akcentována. Ústavní soud se například v roce 2021 ve svém nálezu ani nezabýval otázkou vyloučení aplikace ust. § 2285 Obč. Z., neboť rovnou celou nájemní smlouvu na dobu určitou shledal absolutně neplatnou pro porušení dobrých mravů. I vyloučení aplikace § 2285 Obč. Z. by tak mělo být přiměřené okolnostem a zejména povaze osoby nájemce, tak aby taková smlouva před soudy v případném sporu obstála.

Oskar Blažek,  
bpv Braun Partners