

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Hrubé porušování dobrých mravů v domě jako výpovědní důvod z nájmu bytu

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu, a to pouze na základě jednoho z taxativně vymezených důvodů, které zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník upravuje v ustanovení § 711. Jedním z poměrně často využívaných důvodů je důvod podle odst. 1 písm. c), podle kterého může pronajímatel vypovědět nájem bytu z důvodu, že nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě.

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu, a to pouze na základě jednoho z taxativně vymezených důvodů, které zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník upravuje v ustanovení § 711. Jedním z poměrně často využívaných důvodů je důvod podle odst. 1 písm. c), podle kterého může pronajímatel vypovědět nájem bytu z důvodu, že nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě.

Nájemce bytu a ti, kteří s ním v bytě bydlí, jsou povinni řádně užívat byt a společné prostory a při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je povinen svá práva vykonávat v souladu s ustanovením § 3 občanského zákoníku, podle které výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Pokud se nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, opakovaně dopustí hrubého porušení dobrých mravů v domě, může pronajímatel proti nájemci uvedený výpovědní důvod s úspěchem uplatnit.

Pojem hrubé porušení dobrých mravů v domě není přesně vymezen. Vzhledem k tomu, že představa o tom, co to jsou dobré mravy v domě, se může podstatně lišit v nejrůznějších lokalitách a závisí na mnoha faktorech jako je vzdělání, společenské postavení obyvatel domu, zda-li jde o město či vesnici apod., záleží především na úvaze soudu, aby posoudil otázku, zda došlo k hrubému porušení dobrých mravů v domě či nikoliv. Obecně lze konstatovat, že hrubým porušením dobrých mravů v domě je možno rozumět takové jednání, které zasahuje, a to nikoliv ojediněle, do práva na klidné bydlení ostatních obyvatel domu. Hrubým porušováním dobrých mravů v domě mohou být například hádky, křik v bytě takové intenzity, že je slyšitelný do sousedních bytů či společných prostor, urážky, slovní či dokonce fyzické napadání obyvatel domu, devastace bytu či společných prostor, nečistota v bytě, která obtěžuje i ostatní obyvatele, intenzivní zápach linoucí se z bytu apod.

Hrubé porušování dobrých mravů v domě musí způsobovat nájemce nebo osoby, které s ním bydlí v bytě, přičemž je irelevantní, zda jde o jeho příbuzné nebo jiné osoby v bytě bydlící. Nájemce neodpovídá za chování osob, které se v bytě pravidelně nezdržují.

Aby bylo možno použít tento výpovědní důvod, je zapotřebí předchozí písemné výstrahy, která je určena nájemci bytu. Nájemce nebo osoby, které s ním bydlí se tedy dopustí hrubého porušení dobrých mravů v domě, za což jim pronajímatel udělí výstrahu. I přes udělenou výstrahu se nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí opět dopustí dalšího hrubého porušení dobrých mravů v domě. Z dikce ustanovení § 711 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku je zřejmé, že musí dojít alespoň k dvojitmu hrubému porušení dobrých mravů v domě, aby mohl být tento důvod úspěšně uplatněn.

Pokud skončí nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodu, že nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí,

přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě, stačí při vyklizení bytu poskytnout přístřeší, přičemž se přístřeším rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby. Jde-li však o rodinu s nezletilými dětmi, může soud, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)