

16. 10. 2002

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

Hrubé porušování povinností z nájmu bytu jako výpovědní důvod

Nájemci bytu ukládá občanský zákoník ve svých ustanoveních celou řadu povinností, které je nájemce povinen plnit. Jestliže tak nájemce nečiní a své povinnosti vyplývající pro něj z nájmu bytu hrubě porušuje, riskuje, že pronajímatel proti němu uplatní výpovědní důvod podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník.

Nájemci bytu ukládá občanský zákoník ve svých ustanoveních celou řadu povinností, které je nájemce povinen plnit. Jestliže tak nájemce nečiní a své povinnosti vyplývající pro něj z nájmu bytu hrubě porušuje, riskuje, že pronajímatel proti němu uplatní výpovědní důvod podle ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník.

V souladu s tímto ustanovením může pronajímatel vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu z důvodu, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce.

Tento výpovědní důvod, který směřuje hlavně proti neplatičům nájemného, se v praxi uplatňuje velmi často a jeho cílem je ochrana pronajímatele před nájemcem, který neplní základní povinnost, jež pro něj vyplývá z nájmu bytu..

Výpovědní důvod se vztahuje jednak na jednání, kterým nájemce hrubě porušuje své povinnosti z nájmu a dále na neplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce. Za hrubé porušování povinností z nájmu bytu se obecně považuje například provádění stavebních úprav v bytě nájemcem bez souhlasu pronajímatele, a to zejména jde-li o opakované jednání, dále skutečnost, že nájemce bez souhlasu pronajímatele dá byt do podnájmu, neužívá byt k bydlení, ale k podnikání apod. Záleží však zejména na hodnocení soudu, zda-li konkrétní chování nájemce posoudí jako hrubé porušování povinností z nájmu bytu a k výpovědi přivolí.

Neplacení nájemného nebo dalších úhrad spojených s užíváním bytu musí dle znění zákona trvat déle než tři měsíce, aby pronajímatel mohl tento výpovědní důvod úspěšně uplatnit. Neplacení nájemného po tuto dobu by nemělo být sporné. Je třeba upozornit, že není nutné, aby šlo o tři po sobě jdoucí měsíce. I v situaci, kdy nájemce je v prodlení s placením nájemného za dobu tří měsíců a mezi jednotlivými měsíci existují období, kdy nájemce nájemné řádně platí, je podmínka vyžadovaná § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku splněna.

Soud by měl při rozhodování přihlížet ke konkrétním okolnostem každého případu a odlišovat případy neplatičů ze sociálních důvodů, kteří z vážných důvodů nejsou nájemné schopni platit, od těch jednotlivců, kteří nájemné platit mohou, ale z nejruznějších pohnutek tak nečiní.

Jestliže skončí nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodu, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce, 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 - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)