

21. 6. 2013

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

# K problematice smlouvy o nájmu bytu a jejího ukončení ze strany pronajímatele

Předkládaný článek se zabývá problematikou smlouvy o nájmu bytu a s tím souvisejících otázek, zejména pak materií vztahující se k možnosti ukončení takového právního vztahu ze strany pronajímatele. Předně je nutné zmínit, že smlouva o nájmu bytu je speciálním smluvním typem ve smyslu platného občanského zákoníku a jako taková poskytuje určitou ochranu „slabší“ ze smluvních stran, tedy nájemci.

**Řezníček & Co.**  
Advokátní kancelář | Attorneys at Law

Je jednoznačné, že neplacením nájemného, resp. nájmu a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, dochází na straně nájemce k porušování jedné z jeho základních povinností plynoucích v drtivé většině případů nejen z uzavřené smlouvy o nájmu, ale současně i z platných právních předpisů. Občanský zákoník ve svém ust. § 697 stanoví, že **v případě, kdy nájemce nezaplatí nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do 5 dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.** Je tak možné nájemce na porušení této jeho povinnosti písemně upozornit a požadovat současně poplatek z prodlení.

V této souvislosti je nicméně možné zabývat se i možností **jak tento nájemní vztah ukončit.** Nejprve je vždy nutno prověřit platnost uzavřené smlouvy o nájmu bytu. Občanský zákoník v § 686 odst. 1 stanoví obligatorní náležitosti tohoto právního úkonu, když lze současně tvrdit, že nedodržení těchto podmínek by byla taková nájemní smlouva neplatná a nájemce by byl tak povinen byt vyklidit, neboť by jej užíval bez právního důvodu. Pakliže by po provedeném právním rozboru bylo zjištěno, že ta daná konkrétní smlouva o nájmu žádnými nedostatky netrpí, tj. zejména obsahuje všechny požadované nutné náležitosti, bylo by nutné následně prověřit jiné možnosti jejího ukončení.

Pakliže by se jednalo o smlouvu uzavřenou na dobu určitou, skončila by mimo jiné uplynutím doby. Dále je však možno takový nájemní vztah ukončit **písemnou dohodou smluvních stran** a dále **písemnou výpovědí pronajímatele.** S ohledem na shora nastíněnou situaci ohledně neplacení nájemného je tak možné se zabývat především možností nájemní vztah ukončit právě písemnou výpovědí pronajímatele. Občanský zákoník ve svém § 685 odst. 3 stanoví, že nájem bytu je chráněn a pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně. Tyto důvody jsou taxativně vymezeny v ust. § 711 obč.zák. Jedná se o situace, kdy nájemce nebo ti kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy, dále v případě neplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud dluh dosáhne trojnásobku sjednaného měsíčního nájmu a úhrad, dále v případě, kdy nájemce vlastní dva a více bytů (vyjma případů, kdy na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt), dále pokud nájemce bez vážných důvodů byt

neužívá nebo jej užívá jen občas a konečně jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není postižená osoba. Ve všech právě uvedených případech je možné dát nájemci písemnou výpověď bez přivolení soudu.

V případě problémů s úhradou nájmu je nejspíše možné uvažovat o **výpovědi podle ust. § 711 odst. 2 písm. b), tedy z důvodu, že nájemce nezaplatil nájemné a úhradu za služby ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad.** Pokud tedy takový dluh nájemce dosáhne této zákonem stanové výše, je možné nájemní vztah vypovědět. Jednalo by se o písemnou výpověď adresovanou nájemci, v níž by musel být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta, poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu a konečně závazek pronajímatele k zajištění bytové náhrady, pakliže tato nájemci náleží. V tomto případě by zde nebyla povinnost k zajištění náhradního bytu ani ubytování, ale toliko k poskytnutí přístřeší (*jedná se provizorium do té doby, než si nájemce opatří řádné ubytování, a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení, jakož i ostatních věcí domácí a osobní potřeby. Je tedy pro něj charakteristická dočasnost. Soudní judikatura stanoví poměrně přísné požadavky. V první řadě přístřeší musí umožnit lidsky důstojné bydlení, musí dosahovat standardní kvality, aby realizací výkonu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného na zachování jeho lidské důstojnosti.*)

**Závěrem je tak možné shrnout, že neplacením nájemného se nájemce dopouští porušení jedné ze svých základních povinností a je možné požadovat spolu s dlužnou částkou i úrok z prodlení. Dále je možné uvažovat o ukončení nájemního vztahu, a sice formou písemné výpovědi pronajímatele z důvodu neplacení nájemného a úhrad za plnění, pakliže dluh nájemce ze smlouvy o nájmu dosáhne zákonem předvídané výše.**



**Mgr. Klára Bartušková,**  
advokátní koncipientka

[Řezníček & Co. s.r.o., advokátní kancelář](#)

U Černé věže 66/3  
370 01 České Budějovice

Tel.: +420 386 323 247  
Fax: +420 383 839 361  
e-mail: [recepce@akreznicek.cz](mailto:recepce@akreznicek.cz)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)