

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

## **K výpovědnímu důvodu z nájmu bytu - nezaplacení nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce**

Neplacení nájemného je velmi rozšířeným nešvarem, který trápí mnoho majitelů obytných domů. V dnešním článku se tak zaměříme na výše uvedený výpovědní důvod a na možnosti jeho použití v konkrétní situaci. Protože znění písm. d. §711 odst. 1 občanského zákoníku je celkem strohé, budeme vycházet zejména z poměrně rozsáhlé judikatury, která dává mnoho konkrétních odpovědí na otázky týkající se tohoto výpovědního důvodu.

Neplacení nájemného je velmi rozšířeným nešvarem, který trápí mnoho majitelů obytných domů. V dnešním článku se tak zaměříme na výše uvedený výpovědní důvod a na možnosti jeho použití v konkrétní situaci. Protože znění písm. d. §711 odst. 1 občanského zákoníku je celkem strohé, budeme vycházet zejména z poměrně rozsáhlé judikatury, která dává mnoho konkrétních odpovědí na otázky týkající se tohoto výpovědního důvodu.

Výpověď z nájmu bytu nesmí být proti dobrým mravům. K výpovědi z nájmu bytu je potřeba přivolení soudu. V případě nezaplacení nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu soud zkoumá, zda pronajímatel poskytl neplatiči součinnost při řešení jeho dlužných plnění. Pronajímatel by tak měl soudu prokázat (zejm. u tzv. sociálně potřebných osob), že navrhl nájemci součinnost spočívající např. v návrhu na uzavření dohody o splátkách dluhu apod. Soudy v této souvislosti konstatovaly, že pokud totiž, i přes zjištění, že žalovaní jsou považováni za sociálně potřebné osoby, žalobce setrval na podané žalobě, ačkoliv z důkazního řízení vyplynulo, že objektivně není v možnostech žalovaných dlužnou částku uhradit žalobci jinak, než ve formě splátek, a nadto žalobce žalovaným nevytvořil odpovídající součinnost (možnost ustanovení bytového družstva jako zvláštního příjemce části dávek sociální péče, které jsou vypláceny žalovaným, příp. návrhem na výměnu bytu, resp. určitou poradenskou pomoc, jaké jsou možnosti řešení dané situace atd.), je takový postup žalobce očividně v rozporu s § 3 odst. 1 ObčZ, tj. je v rozporu s dobrými mravy.

Nájemce uhradil dlužné nájemné po doručení výpovědi. V některých případech se stává, že po doručení výpovědi nájemce dlužné nájemné uhradí, ale i v tomto případě je dán výpovědní důvod pro nezaplacení nájemného protože, soud posuzuje existenci výpovědního důvodu k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu i v případě, že tímto důvodem je nezaplacení nájemného po dobu delší než 3 měsíce a skutečnost, že nájemce dlužné nájemné po doručení výpovědi uhradil, může mít význam jen při posouzení toho, zda přivolení k výpovědi z nájmu bytu není v rozporu s dobrými mravy (viz.

výše).

Nový vlastník nemovitosti a výpovědní důvody. Samozřejmě, že nemovitosti jsou předmětem koupě, nebo dědictví, a nový majitel může uplatnit některé výpovědní důvody stejně jako původní majitel. Nový vlastník (pronajímatel) může uplatnit coby důvod výpovědi i skutečnosti, jež nastaly za trvání nájemního vztahu k předešlému vlastníku. Nový vlastník oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. c), d), g) a h) obč. zák. zásadně za stejných předpokladů jako vlastník původní.

Žaloba o přivolení k výpovědi není bez dalšího výpovědí. Žalobní návrh (tzv. petit), aby soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu, je procesněprávním úkonem adresovaným soudu a bez dalšího v sobě neobsahuje výpověď z nájmu, byť by zahrnoval odůvodnění výpovědi a výpovědní lhůtu odpovídající zákonu. Z výše uvedeného tedy plyne, že pokud pronajímatel nedal nájemci písemnou výpověď z nájmu bytu dříve, může ji pojmout do žaloby, tím výpověď, neztrácí povahu jednostranného hmotněprávního úkonu, jehož adresátem je nájemce.

Společný nájem bytu manžely a výpověď z nájmu bytu. Soudní judikatura v souvislosti se společným nájmem bytu manžely konstatovala, že právo společného nájmu bytu manžely je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nedílně. Výpověď, musí být dána oběma manželům a oběma musí být také doručena.

Kdy dojde k prodlení s placením? Nájemce, který nezaplatil nájemné za tři měsíce, hrubě poruší své povinnosti až v okamžiku, kdy se ocitne v prodlení s placením byt jen části nájemného i za měsíc čtvrtý. Podmínka, že nájemce nezaplatil nájemné za dobu delší tří měsíců, je splněna tehdy, jestliže nájemce v časovém úseku delším než tři měsíce užíval byt, aniž by za něj platil dohodnuté nájemné, tato doba může být naplněna i součtem měsíců, které nejdou za sebou.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)

- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)