

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

K výpovědnímu důvodu z nájmu bytu - potřeba bytu pro pronajímatele

Uvedený výpovědní důvod je v praxi poměrně často zneužíván pronajímateli vůči nájemcům, kteří řádně platí nájem a neporušují dobré mravy v domě a lze je označit za řádné nájemníky, a přesto se jich chce pronajímatel zbavit.

Uvedený výpovědní důvod je v praxi poměrně často zneužíván pronajímateli vůči nájemcům, kteří řádně platí nájem a neporušují dobré mravy v domě a lze je označit za řádné nájemníky, a přesto se jich chce pronajímatel zbavit.

Občanský zákoník (zákon č. [40/1964](#) Sb.) stanoví, že pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu, potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence. Z uvedeného zejména plyne, že právnická osoba, která je pronajímatelem bytu, nemůže vypovědět nájem bytu podle § 711 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku. Už ve výpovědi z nájmu bytu musí pronajímatel uvést ve prospěch které z osob uvedených ve výše uvedeném ustanovení byt potřebuje.

Předpokladem pro úspěšné použití tohoto výpovědního důvodu je schopnost pronajímatele prokázat, že nemá jiný byt, nebo že sice má jiný byt, ale tento jiný byt pronajímateli nevyhovuje (např. byt je příliš malý, hygienicky závadný apod.).

Pronajímatel může žádat soud o přivolení k výpovědi z nájmu bytu i pro další osoby, kterými jsou manžel pronajímatele, děti pronajímatele, vnuci pronajímatele, zetě nebo snachu, rodiče nebo sourozence pronajímatele. Stejně jako ve výše uvedeném případě by měl návrhatele soudu prokázat, že osoba v jejíž prospěch je výpověď dána nemá vlastní byt nebo ho sice má, ale tento byt takové osobě nevyhovuje např. ze zdravotních důvodů apod.

Na uvedený výpovědní důvod se vztahuje ustanovení §712 odst. 2 občanského zákoníku, které stanoví, že nájemce má nárok na náhradní byt.

Ani v případě, že výpovědní důvod z nájmu bytu, uvedený v ustanovení §711 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku je dán, nemusí soud mimořádně návrhu na přivolení k výpovědi vyhovět, a to s ohledem na ustanovení §3 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož výkon práv i povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Takováto úvaha soudu musí být podložena konkrétními zjištěními, a to s přihlédnutím k okolnostem nejen na straně nájemce, ale i pronajímatele.

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 \(2. díl\)](#)