

11. 6. 2002

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

## **K výpovědnímu důvodu z nájmu bytu - služební byt**

Služebními byty se rozumí byty, které má v nájmu nájemce od pronajímatele, který je zároveň i zaměstnavatelem nájemce. Pomocí tohoto výpovědního důvodu může pronajímatel dát nájemci výpověď v případě, že nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat.

Služebními byty se rozumí byty, které má v nájmu nájemce od pronajímatele, který je zároveň i zaměstnavatelem nájemce. Pomocí tohoto výpovědního důvodu může pronajímatel dát nájemci výpověď v případě, že nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat.

Nejdříve se podíváme na to, jak rozlišit služební byt od ostatních bytů. Základním pojmovým znakem služebního bytu je, že nájem bytu se váže na výkon práce nájemce pro pronajímatele. Služebními byty jsou tedy byty, jež slouží k ubytování pracovníků pronajímatele s tím, že bude vedle nájemního vztahu souběžně existovat pracovní právní vztah. Služebním bytem je např. i byt domovnícký nebo byt školníka. Z uvedeného plyne, že nájemce se zaváže pro pronajímatele vykonávat práce, na které je vázán nájem bytu.

Aby mohlo dojít k platnému uplatnění citovaného výpovědního důvodu musí být kumulativně splněny dvě základní podmínky, a to:

- nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a zároveň
- pronajímatel potřebuje byt pro jiného nájemce, který bude pro pronajímatele pracovat.

Obě výše uvedené podmínky musí být splněny zároveň a musí být pronajímatelem řádně prokázány, aby soud mohl přivolit k výpovědi z nájmu takového bytu. Pronajímatel tak musí zejména soudu prokázat existenci tzv. jiného nájemce. "Jiným nájemcem" ve smyslu ustanovení § 711 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku (zákon č. [40/1964](#) Sb.) je třeba rozumět jiného pracovníka pronajímatele jako "budoucího nájemce".

V případě výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku se na nájemce vztahuje ustanovení o náhradním bytě. Proto nájemce služebního bytu v případě přivolení k výpovědi má právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt).

Občanský zákoník pamatuje i na situaci, že nájemce služebního bytu zemře nebo dojde k rozvodu manželství. V takovém případě občanský zákoník výslovně stanoví, že jestliže služební byt po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství užívají dále manžel, popřípadě osoby uvedené v § 706 odst. 1 ObčZ. (děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt a také ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti aspoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt), nejsou povinni se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt. To platí i v případě, jestliže nájemce služebního bytu opustí trvale společnou domácnost. V odůvodněných případech soud může rozhodnout, že stačí

náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt nebo náhradní ubytování.

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