

29. 12. 2010

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

Problematika výpovědi z nájmu bytu a právní následky s ní spojené

Výpověď z nájmu bytu je jedním ze způsobů, jak může dojít k ukončení nájemního vztahu. Výpověď z nájmu bytu může být dána jak ze strany nájemce, tak ze strany pronajímatele, u kterého je však celkový proces ukončení nájemního vztahu daleko složitější, nežli v případě nájemce. Nájem bytu je zvláště chráněným právním vztahem právními normami nejvyšší právní síly, čemuž musí odpovídat i výklad hmotněprávních náležitostí výpovědi pronajímatelů z nájmu bytu. K tomu, aby výpověď z nájmu bytu splňovala veškeré náležitosti, které jsou nezbytné pro platnost tohoto hmotněprávního úkonu, je nutné dodržet jak obsahové náležitosti zasílané výpovědi, tak výpovědní důvody, které jsou taxativně vymezeny v ustanovení § 711 a § 711a), zákona [40/1964](#) Sb. Občanského zákoníku.

Dne 31. 3. 2006 vstoupila v účinnost novela Občanského zákoníku, která přinesla velmi významné a důležité změny do práv a povinností nájemníků (dle znění zákona [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona [40/1964](#) Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů). Novela Občanského zákoníku přinesla změny především v oblasti nájemního práva. První významnou změnou oproti původní úpravě je zakotvena v možnosti ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele dáním výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu, avšak pouze z důvodů, které jsou taxativně vymezeny zákonem a nelze je dále z vůle pronajímatele rozšiřovat. Další změnou oproti původní úpravě, která reaguje na možnost ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele výpovědí bez přivolení soudu, je možnost obrany nájemce proti zaslané výpovědi, a to prostřednictvím žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, která však musí být ze strany nájemce podána v zákonem stanovené lhůtě a musí splňovat náležitosti dle § 79 odst. 1, zákona [99/1963](#) Sb., Občanský soudní řád.

Ukončení nájemního vztahu výpovědí z nájmu bytu upravují ustanovení § 710, § 711 a § 711a, zákona [40/1964](#) Sb., Občanského zákoníku. **Hmotněprávním předpokladem podání výpovědi z nájmu bytu je především existence nájemního vztahu nájemce k bytové jednotce, ke které je nájem vypovídán a jednak danost výpovědního důvodu uplatněného ve výpovědi pronajímatele.** Již při samotné formulaci výpovědi z nájmu bytu je však nutné věnovat větší pozornost zákonem požadovaným náležitostem zasílané výpovědi, jelikož jejich absence může mít za následek neplatnost zaslané výpovědi z nájmu bytu.

Výpověď z nájmu bytu, jako právní úkon, musí splňovat obecné náležitosti právních úkonů. Musí z ní být zjevné, kdo výpověď činí a jaký nájemní vztah je vypovídán. Pokud jde o identifikaci nájemního vztahu, musí být natolik dostatečná, aby nemohl být zaměněn s jiným nájemním vztahem. Zákon dále uvádí, v případě výpovědi z nájmu bytu dle ustanovení § 710 odst. 2) a § 711 odst. 3), zákona [40/1964](#) Sb., Občanský zákoník, požadavky na obsahové náležitosti zasílané výpovědi. Za základní náležitosti výpovědi z nájmu bytu zákon označuje především uvedení důvodu výpovědi z nájmu bytu, výpovědní lhůtu, poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu a pokud nájemci přísluší bytová náhrada i závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající

bytovou náhradu. V tomto případě se jedná o kogentní ustanovení zákona, z tohoto důvodu nebude možné uznat za platnou jakoukoli výpověď, pokud v ní některá z uvedených náležitostí nebude uvedena. Při formulaci výpovědi z nájmu bytu je však nutné brát v úvahu i jiné skutečnosti, které zákon přímo neuvádí, a to označení nájemce, kterému je výpověď z nájmu bytu zasílána, jakož i přesné označení výpovědního důvodu v návaznosti na skutečnosti k němu vedoucí. V této souvislosti se tedy nabízí otázka, jak správně formulovat výpověď z nájmu bytu tak aby byly dodrženy veškeré obsahové náležitosti.

Cílem tohoto článku je upozornit jeho čtenáře na přetrvávající nejasnosti a nepřesnosti zasílaných výpovědí z nájmu bytu bez přivolení soudu. Zabývá se jednak správnou formulací výpovědi z nájmu bytu, ale také se podrobněji věnuje jednotlivým obsahovým náležitostem, které jsou základním předpokladem pro platnost výpovědi z nájmu bytu.

I. Označení příjemce výpovědi z nájmu bytu

Správné označení příjemce zasílané výpovědi je první obsahovou náležitostí výpovědi nájmu bytu, dle mého názoru velmi důležitou. V tomto směru je nutné klást důraz na to, aby výpověď z nájmu bytu byla zaslána správnému okruhu osob, jelikož ne vždy postačí zaslání výpovědi z nájmu bytu pouze nájemci, který je uveden v nájemní smlouvě.

Společný nájem bytu

Byt může být ve společném nájmu více osob. Ustanovení § 700 odst. 1, zákona [40/1964](#) Sb., Občanský zákoník upravuje situaci, za které má více osob k pronajatému bytu stejná práva, která jsou omezena vždy právem osoby druhé, tedy spolunájemcem. Právo společného nájmu vzniká zásadně nájemní smlouvou, kterou pronajímatel uzavírá se všemi společnými nájemci. Lze tedy říci, že se jedná o klasický nájemní vztah s tím rozdílem, že na straně nájemce vystupuje více osob. Právo společného nájmu bytu je nedílným právem a společní nájemci mají vůči pronajímateli stejná práva a povinnosti. Běžné záležitosti týkající se společného nájmu je oprávněn vyřizovat každý z nájemců, v ostatních případech je nutný souhlas všech společných nájemců. V případě porušení povinností vyplývajících z nájemního vztahu odpovídají společní nájemci společně a nerozdílně. S ohledem na tuto skutečnost je tedy nutné adresovat zasílanou výpověď z nájmu bytu všem společným nájemcům s tím, že jejich jména budou uvedena v rámci jednoho dokumentu, tedy v rámci jedné výpovědi z nájmu bytu.

Za společný nájem bytu *sui generis* lze označit společný nájem bytu mezi manžely, který je upraven v ustanovení § 703, zákona [40/1964](#) Sb., Občanský zákoník. Základní odlišností společného nájmu bytu mezi manžely, oproti společnému nájmu bytu spočívá především v tom, že subjekty tohoto nájemního vztahu mohou být pouze manželé. Tato úprava se však nevztahuje na registrované partnerství, kdy společný nájem bytu mezi manžely (partnery) nevzniká. Obecně je tedy nutné rozlišit vznik společného nájmu bytu mezi manžely za trvání manželství, tzn., že je uzavřena nájemní smlouva s oběma manžely a dále vznik společného nájmu bytu mezi manžely okamžikem uzavření manželství, tzn., že jeden z manželů je nájemcem bytu a uzavřením sňatku se jím automaticky stává i manžel druhý. Tato úprava se dlouhodobě chápe jako kogentní, když strany nejsou oprávněny vznik nebo zánik společného nájmu bytu smluvně vyloučit, a to dohodou mezi sebou ani dohodou s pronajímatelem. Společný nájem bytu tak vzniká ze zákona okamžikem uzavřením manželství. Občanský zákoník připouští určitou výjimku, kdy společný nájem bytu mezi manžely nevzniká, a to za situace, že spolu manželé trvale nežijí a sňatek uzavírají již s úmyslem spolu trvale nežít. V této souvislosti se však nabízí otázka, co tato ustanovení znamenají pro samotného pronajímatele? Již při uzavírání nájemní smlouvy je nutné věnovat pozornost rodinnému stavu budoucího nájemce. Skutečnost, že nájemní smlouva bude uzavřena pouze jedním s manželů, nemá žádný vliv na vznik

společného nájmu bytu mezi manžely. Uzavřením nájemní smlouvy automaticky vzniká právo nájmu i druhému manželovi. Stejná situace nastane v okamžik, kdy sice bude nájemní smlouva uzavřena se svobodným nájemcem, avšak v průběhu nájemního vztahu dojde ke změně jeho osobního vztahu ve formě uzavření sňatku. Okamžikem uzavření manželství opět vznikne společný nájem bytu mezi manžely. Pokud tato situace nastane, je opět nutné doručit zasílanou výpověď z nájmu bytu oběma manželům, i když v nájemní smlouvě je označen jako nájemce pouze jeden z nich. U pronajímatelů, kteří nemají přístup do centrální evidence obyvatel je však tato podmínka jen těžce splnitelná. Nezbyvá jim než doufat, že nájemce je čestný a změnu svého rodinného stavu uvede či ohlásí.

II. Identifikace nájemního vztahu

Pokud jde o identifikaci nájemního vztahu, musí být tato natolik dostatečná, aby nemohlo dojít k záměně s jiným nájemním vztahem. Z tohoto důvodu je nutné uvádět do výpovědi z nájmu bytu především označení nájemní smlouvy, na základě které nájemní vztah vznikl tzn. číslo nájemní smlouvy, den uzavření nájemní smlouvy, přesnou identifikaci nájemce a pronajímatele či charakteristiku jiného smluvního dokumentu, na základě kterého nájemní vztah vznikl a nakonec, co je dle mého názoru nejdůležitější, přesné označení bytové jednotky, včetně jejího čísla, patra či podlaží, ulice a čísla popisného domu, v kterém se nachází, tak aby nemohla být zaměněna s jinou bytovou jednotkou v předmětném domě. Absence či nesprávná identifikace nájemního vztahu má vždy následek absolutní neplatnosti právního úkonu, a proto je nutné věnovat identifikaci nájemního vztahu velkou pozornost.

III. Důvod výpovědi z nájmu bytu

Výpověď z nájmu bytu může být dána pronajímatelem jen z důvodů uvedených v zákoně. Po novelizaci občanského zákoníku, k níž došlo zákonem [107/2006 Sb.](#), to platí jak v případech, které jsou upraveny v ustanovení § 711, za kterých lze dát výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu, tak i v případech dle ustanovení § 711a, kdy může být dána výpověď z nájmu bytu pouze s přivolením soudu. Výpovědní důvody uváděné zákonem jsou taxativní, tzn., že je pronajímatel nemůže dle své vůle dále rozšiřovat. Pro platnost zaslání výpovědi z nájmu bytu je důležité, aby výpovědní důvod trval v době, kdy je výpověď z nájmu bytu doručena nájemci, s výjimkou výpovědních důvodů mající sankční povahu (hrubé porušení povinností vyplývajících z nájemního vztahu, neužívání bytu z vážných důvodů). V tomto případě je rozhodné, zda ke dni doručení výpovědi z nájmu bytu k takovému porušení povinností skutečně došlo. Z praxe však uvádím, že v případě soudního řízení o neplatnost výpovědi z nájmu bytu, je velice problematické prokázat oprávněnost výpovědi z těchto důvodů, proto je dobré nájemci předmětného bytu nejdříve zaslat výstrahu či si obstarat vyjádření ostatních nájemníků v domě, kteří tuto skutečnost potvrdí.

Ráda bych se však pozastavila u ustanovení § 711 odst. 2, písm. c), které umožňuje dát výpověď z nájmu bytu z důvodů toho, že nájemce má dva nebo více bytů, s výjimkou případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Dá se říci, že tento výpovědní důvod byl do zákonné úpravy vtělen za účelem nezneužívání regulace nájmu. K tomu, aby byl tento výpovědní důvod naplněn je nutné, aby pronajímatel prokázal, že nájemce je vlastníkem dvou či více bytů (vztahuje se i na rodinný dům, apod.) a zároveň, že u něho není dán spravedlivý důvod pro užívání obou bytů. Za dva a více bytů lze považovat i odvozené právo bydlení např. z věcného břemene k užívání bytu či z titulu vlastnického práva k domu. O druhý byt se však nejedná, jestliže jej může nájemce užívat pouze na základě smlouvy o podnájmu, nebo na základě rodiněprávních či příbuzenských vztahů. Otázkou však zůstává co vše lze zahrnout pod pojem „spravedlivý důvod“. Definice tohoto pojmu není zákonem přímo vymezena a záleží tak pouze na úvaze konkrétního soudu, zda je spravedlivý důvod v konkrétním případě dán či nikoliv. Spravedlivý důvod je dán například v případě, kdy druhá nemovitost, kterou nájemce vlastní není způsobilá k uspokojování

bytové potřeby - např. rekreační chata. Z těchto důvodů je tedy nutné, aby pronajímatel před podání výpovědi z nájmu bytu zvážil, zda nejsou dány důvody, které by mohli vést k neopodstatněnosti zasláné výpovědi, což může být často velmi komplikované. V poslední době se převážná většina soudců přiklání k názoru, že spravedlivý důvod je dán i v případech, kdy pronajímatel nemůže užívat druhý byt z důvodů toho, že v něm bydlí někdo z jeho rodinných příslušníků, který nemá jak jinak uspokojit svou bytovou potřebu. Úplnou novinkou v této oblasti je také to, že pronajímatel, který zasílá výpověď z nájmu bytu musí také prokázat, že nájemce danou nemovitost nejen vlastní, ale také že v ní bydlí a tudíž uspokojuje svou bytovou potřebu jinak.

V souvislosti se shora uvedeným je vhodné také upozornit na skutečnost, že v zasílané výpovědi z nájmu bytu je nutné vedle výpovědního důvodu uvést též jeho opodstatněnost. Pokud je výpověď z nájmu bytu dána z důvodu hrubého porušování povinností vyplývajících z nájemního vztahu, je nutné uvést o jaké konkrétní porušení se jedná. Pokud je výpověď z nájmu bytu dána z důvodů vlastnictví jiné nemovitosti, je nutné předmětnou nemovitost konkrétně specifikovat, tzn. uvést na jakém listu vlastnictví se předmětná nemovitost nachází, na území jakého katastru nemovitostí, obce a katastrálního území je vedena, číslo popisné, způsob jejího využití, a v případě bytové jednotky její číslo a velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Absence těchto náležitostí mohou mít opět za následek neplatnost výpovědi z nájmu bytu.

IV. Bytová náhrada a přístřeší u výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu

Zákonné ustanovení § 711 přímo upravuje případy, kdy vzniká nájemci právo na bytovou náhradu či přístřeší a charakter bytové náhrady. Ustálená judikatura Nejvyššího soudu České republiky se k otázce zajištění přístřeší a bytové náhrady vyjádřila např. v usnesení Nejvyššího soudu České republiky, pod sp. zn. 26 Cdo 5208/2008 a dále v usnesení Nejvyššího soudu České republiky, pod sp. zn. 26 Cdo 1720/2008. Z judikatury Nejvyššího soudu lze konstatovat, že další nezbytnou náležitostí zasílané výpovědi z nájmu bytu je povinnost pronajímatele zajistit přístřeší či bytovou náhradu již v okamžik, kdy je výpověď z nájmu bytu zasílána, na což je také pronajímatel povinen nájemce v zasílané výpovědi z nájmu bytu upozornit. Ustanovení § 712 odst. 1, Občanského zákoníku přímo stanoví, že bytovými náhradami jsou náhradní byt a náhradní ubytování, přičemž náhradním bytem se rozumí byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho rodiny a náhradním ubytováním byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. Vzhledem ke skutečnosti, že u každého výpovědního důvodu je pronajímatel povinen zajistit jinou bytovou náhradu či přístřeší uvádím stručný přehled jednotlivých výpovědních důvodů v návaznosti na poskytování bytové náhrady či přístřeší:

- § 711 odst. 2 písm. a) (porušování dobrých mravů) - poskytuje se pouze přístřeší
- § 711 odst. 2 písm. b) (hrubé porušování povinností nájemce) - poskytuje se pouze přístřeší,
- § 711 odst. 2 písm. c) (vlastnictví více bytů) - poskytuje se pouze přístřeší. Jde-li však o rodinu s nezletilými dětmi, jsou pro to důvody hodné zvláštního zřetele, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, případně na náhradní byt. V těchto případech může být bytová náhrada poskytnuta i mimo obec.
- § 711 odst. 2 písm. d) (neužívání bytu) - stačí poskytnout přístřeší. Jde-li však o rodinu s nezletilými dětmi, jsou-li pro to důvody hodné zvláštního zřetele, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, případně na náhradní byt. V těchto případech může být bytová náhrada poskytnuta i mimo obec.
- § 711 odst. 2 písm. e) (absence zdravotního postižení) - bez bytové náhrady i přístřeší

V. Výpovědní lhůta

Součástí výpovědi z nájmu bytu musí být vždy poučení o výpovědní lhůtě, v níž má nájem skončit.

Tato lhůta nesmí být kratší než 3 měsíce. Lhůtu pro ukončení nájemního vztahu není možné zkrátit, je však možné ji prodloužit o lhůtu delší. Délku výpovědní lhůty je nutné opět uvést v zasílané výpovědi z nájmu bytu. Její neuvedení má za následek absolutní neplatnost právního úkonu.

Počátek běhu výpovědní lhůty je vždy počítán od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém výpověď byla doručena. Pokud tedy byla výpověď z nájmu bytu doručena nájemci např. 25.6.2010 – nájemce si ji osobně vyzvedl, začne výpovědní lhůta běžet od 1.7.2010 s tím, že nájemní vztah bude ukončen k 30.9.2010. V návaznosti na uvedené bych ráda upozornila na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo/2357/99, které říká, že výpověď z nájmu bytu, jako jednostranný hmotněprávní úkon, je účinná doručení nájemci bytu, tj. okamžikem, kdy se dostane do sféry jeho dispozice. V praxi je tedy možné považovat výpověď z nájmu bytu za doručenu prostým vhozením do poštovní schránky. Pokud však nájemce bude tvrdit, že výpověď z nájmu bytu neobdržel, je na pronajímateli, aby prokázal, že výpověď z nájmu bytu nájemci skutečně doručil. Z tohoto důvodu doporučuji zasílat výpovědi z nájmu bytu doporučeně s doručenkou, která stanoví přesné datum vyzvednutí výpovědi z nájmu bytu a bude činit doručení nesporným. A jak je to s doručením v případě nevyzvednutí doporučené poštovní zásilky? Zde se jako den doručení považuje poslední den lhůty, která byla určena pro její vyzvednutí.

VI. Lhůta pro podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu

Pokud má nájemce za to, že zasláná výpověď z nájmu bytu je dána neoprávněně či spadá do neplatnosti výpovědi z nájmu bytu v jiných skutečnostech, svědčí mu právo podat proti zasláné výpovědi z nájmu bytu, ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení předmětné výpovědi, žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu. Pro podání žaloby je příslušným soudem okresní (obvodní) soud, v jehož obvodu se byt nachází. Pokud nájemce podá žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu včas, má tento úkon za následek nemožnost vyklizení nájemce z předmětného bytu. Při podání této žaloby nemusí být ze strany žalobce prokazován právní zájem ve věci.

Lhůta pro podání žaloby je omezena lhůtou 60 dnů ode dne doručení výpovědi z nájmu bytu a o této skutečnosti musí být nájemce ve výpovědi z nájmu bytu poučen. Pokud tak pronajímatel neučiní, stává se výpověď z nájmu bytu opět absolutně neplatnou. Účastníky žaloby jsou žalobce a žalovaný.

Na závěr bych ráda upozornila čtenáře, že problematika nájemního práva je velmi komplikovaná a je proto nutné posuzovat každý případ samostatně. Ve svém článku jsem se především snažila o to, abych čtenářům vytvořila rámcovou představu o podstatných náležitostech zasílaných výpovědí z nájmu bytu, které musí být její součástí a nelze je v tomto jednostranném právním úkonu opomenout.

JUDr. Eva Daniela Růžičková

Další články:

- [Umělá inteligence v právu: Efektivní pomoc nebo riziko pro odborný úsudek?](#)
- [Úvodní vhled do klasifikace povinných osob dle návrhu nového zákona o kybernetické bezpečnosti](#)
- [Rodinná nadace s dceřinou společností: Alternativa ke svěřenskému fondu pro správu rodinného majetku](#)
- [Řádné prověření podnětu jako podklad pro místní šetření \(nález Ústavního soudu\)](#)
- [Zákon č. 73/2025 Sb.: Advokacie v nové éře regulace a ochrany důvěrnosti](#)

- [Státní zaměstnanci a úředníci v byznysu: Flexinovela bourá hranice a otevírá dveře do podnikatelských orgánů](#)
- [K jednomu z výkladových úskalí na úseku regulace slev](#)
- [Student je spotřebitel: ÚS redefinoval smluvní vztahy se soukromými VŠ](#)
- [Zákaz změny k horšímu \(reformace in peius\) se neuplatní u nákladových výroků](#)
- [Přinese rozsáhlá novela zákona o ochraně přírody a krajiny urychlení povolovacích procesů?](#)
- [Nový zákon o kybernetické bezpečnosti: co se mění a jak se připravit?](#)