

15. 5. 2006

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

Výpověď bez přivolení soudu dle novelizovaného ustanovení § 711 občanského zákoníku

Dne 31. 3. 2006 nabył účinnosti zákon č. [107/2006](#) Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon mimo jiné novelizuje ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu. Jednou z řady změn, které s sebou přináší, je i změna související se zánikem nájemního vztahu písemnou výpovědí.

I nadále sice platí, že pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně. Zásadní změnou s praktickým dopadem na řadu nájemních vztahů je ale novelizace ustanovení § 711 občanského zákoníku. Hlavní význam této novelizace spočívá v tom, že v zákonem stanovených případech (viz následující odstavec) není nadále vázáno právo pronajímatele vypovědět nájem bytu na přivolení soudu.

Za podmínek dle novelizovaného ustanovení § 711 odst. 2 občanského zákoníku se tak nově otevírá pronajímateli potencionálně snazší cesta např. k tomu, aby se domohl vyklizení bytu nájemcem, který opakovaně porušuje základní povinnosti plynoucí z nájemního vztahu.

Dle novelizovaného ustanovení § 711 odst. 2 občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu pouze v těchto případech:

- jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
- jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu („kauci“) podle nově doplněného ustanovení § 686a odst. 3;
- má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
- neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
- jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

V ostatních případech, jejichž výčet je obsažen v nově doplněném ustanovení § 711a občanského zákoníku, bude k výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele i nadále třeba přivolení soudu. Nutno ovšem podotknout, že se jedná převážně o ty výpovědní důvody, jejichž aplikace v praxi není příliš obvyklá.

Za jeden z nejčastěji se v běžném životě vyskytujících výpovědních důvodů je naopak nutné označit výpověď z nájmu bytu pro dlouhodobé neplacení nájemného ze strany nájemce. Jak je zřejmé z předchozího výkladu, spadá nově pod kategorii výpovědí, k nimž není nadále třeba přivolení soudu. V případě tohoto výpovědního důvodu navíc zákonodárce pozměnil jeho znění tak, aby bylo v souladu ustálenou judikatorní praxí. Zatímco dříve hovořil občanský zákoník o prodlení nájemce s platbou nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce, po novele

se jedná o prodlení s platbou nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Nové znění tak odstraňuje dřívější až výkladem překonané pochybnosti o tom, zda prodlení nájemce s placením nájemného a úhrad spojených užíváním bytu musí pro účely tohoto výpovědního důvodu trvat po období tří následujících kalendářních měsíců.

Vraťme se ale zpět k podmínkám výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu. Je-li dán některý z výpovědních důvodů dle novelizovaného ustanovení § 711 odst. 2 občanského zákoníku, je i nadále třeba doručit nájemci písemnou výpověď.

V písemné výpovědi podané pronajímatelem musí být uveden výpovědní důvod, výpovědní lhůta a poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu (viz níže). Pokud nájemci podle občanského zákoníku přísluší bytová náhrada, musí výpověď obsahovat i závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu. Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

Podobně jako podle dřívější úpravy i nyní platí, že výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.

Na ochranu práv nájemce před nedůvodnou výpovědí ze strany pronajímatele bez přivolení soudu dává ustanovení § 711 odst. 5 občanského zákoníku nájemci právo v bytě i po uplynutí výpovědní lhůty zůstat a nevyklizovat jej. Toto právo má však nájemce pouze za předpokladu, pokud podá ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení výpovědi k soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu. To znamená, že podá-li nájemce do 60 dnů od doručení výpovědi k soudu danou žalobu, může v bytě zůstat až do okamžiku, než o ni soud pravomocně rozhodne (i když o ni soud rozhodne až po uplynutí výpovědní lhůty a příslušné 60 denní lhůty pro podání žaloby). O právu podat k soudu žalobu o určení neplatnosti výpovědi musí navíc pronajímatel nájemce v textu výpovědi poučit. Pokud by výpověď poučení o tomto právu neobsahovala, je neplatná a nemá žádné právní účinky.

V případě, že nájemce i přes poučení nepodá k soudu do 60 dnů žalobu o určení neplatnosti výpovědi, popř. nemá v tomto řízení úspěch, je povinen byt vyklidit. Pokud jej vyklidit odmítne, musí se pronajímatel jeho vyklizení domáhat u soudu novou žalobou. Platná výpověď z nájmu bytu jako jednostranný právní úkon totiž není tzv. exekucním titulem, na základě něhož by soud mohl nařídít vyklizení nájemce z bytu.

V řízení o vyklizení nájemce z bytu se soud dle mého názoru nemůže zabývat námitkami nájemce zpochybňujícími důvodnost výpovědi; tyto námitky totiž nájemce mohl a měl vznést v řízení o určení neplatnosti výpovědi. Pokud tak neučinil, jeho právo domáhat se neplatnosti výpovědi zaniklo (prekludovalo) uplynutím 60 denní lhůty, k čemuž musí soud přihlídnout z úřední povinnosti.

Na druhou stranu je však soud v řízení o vyklizení nájemce z bytu povinen zkoumat to, zda není neplatná samotná výpověď (např. právě z důvodu, že neobsahuje poučení nájemce o možnosti domáhat se její neplatnosti ve lhůtě 60 dnů od doručení žalobou u soudu). Shledá-li soud výpověď neplatnou, musí žalobu o vyklizení nájemce z bytu pro její předčasnost zamítnout.

Závěrem je vhodné podotknout, že se výše uvedený výklad vztahuje pouze na výpovědi nájmu bytu podané po nabytí účinnosti zákona č. [107/2006](#) Sb. (tj. počínaje dnem 31. 3. 2006 a později). Výpovědi podané před tímto datem se budou řídit tehdy platným občanským zákoníkem.

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [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](#)