

11. 5. 2006

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

## Výpověď z nájmu bytu

Slyšel jsem, že vstoupil platnost nový zákon týkající se nájmu bytu, dle kterého může dát pronajímatel nájemci výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu. Je tomu skutečně tak a je možné tímto způsobem vypovědět i nájemní smlouvu uzavřenou před jeho platností?

Dne 31. března tohoto roku nabyl 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.

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

- a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
- b) 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 podle § 686a odst. 3;
- c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
- d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
- e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Z přechodných ustanovení zákona č. [107/2006](#) Sb. vyplývá, že se až na výjimky řídí novelizovanými ustanoveními občanského zákoníku i právní vztahy (nájem bytů) vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Výpovědi nájmu bytu podané pronajímatelem před účinností tohoto zákona se ale řídí dosavadními právními předpisy, tedy občanským zákoníkem ve znění před 31. březnem 2006.

Z uvedeného proto plyne následující závěr - soudní přivolení k výpovědi nájmu bytu podané pronajímatelem dle novelizovaného ustanovení § 711 odst. 2 není třeba v těch případech, kdy je výpověď podaná počínaje dnem 31. března 2006 a později. Datum uzavření nájemní smlouvy není v tomto případě rozhodující.

Výhoda poskytnutá pronajímateli tím, že k výpovědi dle novelizovaného ustanovení § 711 odst. 2 občanského zákoníku nemusí žádat přivolení soudu, je ovšem vyvážena právem nájemce i přes obdrženou výpověď byt po uplynutí výpovědní doby nevyklízet,  
- pokud ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi podá k soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi a

- dokud soud o této žalobě pravomocně nerozhodne.

Závěrem je vhodné podotknout, že novelizovaný občanský zákoník stanoví přísné požadavky na obsah výpovědi ze strany pronajímatele, k níž není dle výše uvedeného třeba přivolení soudu.

Výpověď musí být písemná, musí být doručena nájemci a musí obsahovat výpovědní důvod, výpovědní lhůtu (ta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce) a poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Pokud nájemci podle tohoto zákona přísluší bytová náhrada, musí výpověď obsahovat i závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu. Bez těchto náležitostí je výpověď nájmu bytu neplatná.

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

## Další články:

- [Neoprávněné přijímání vkladů - III. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - II. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - I. část](#)
- [Ubytování nezletilých sportovců v hostitelských rodinách](#)
- [Pasivní legitimace v řízeních o určení vlastnictví k obchodnímu či družstevnímu podílu](#)
- [Nové povinnosti pro influencery a další tvůrce dle Rady pro rozhlasové a televizní vysílání](#)
- [Problematika změny doručovací adresy osob ve výkonu trestu odnětí svobody](#)
- [Zdvojení smluvní pokuty za porušení téže smluvní povinnosti ve smlouvě o dílo](#)
- [Jaké právní následky zakládá skutečnost, že na zasedání nejvyššího orgánu spolku nejsou úmyslně pozváni všichni jeho členové s hlasovacím právem?](#)
- [Styk s rodičem proti vůli nezletilého dítěte v judikatuře Ústavního soudu](#)
- [Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách](#)