

31. 7. 2007

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

Výpověď z nájmu bytu

Je možné dát nájemci výpověď z nájmu bytu, pokud se opakovaně chová k ostatním nájemcům v domě hrubým a nevhodným způsobem (včetně slovního napadání)?

Výpovědní důvody z nájmu bytu jsou specifikovány v § 711 a 711a občanského zákoníku (zákon č. [64/1964](#) Sb.). Jedním z výpovědních důvodů je i ten, jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubě porušují přes písemnou výstrahu dobré mravy v domě.

Tento výpovědní důvod je upraven § 711 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku; to mimo jiné znamená, že k výpovědi z nájmu za použití tohoto výpovědního důvodu není třeba soudního přivolení.

Mezi chování, jehož projevy jsou způsobilé porušovat dobré mravy v domě, patří mimo jiné např. rušení nočního klidu či tazatelem vzpomínané slovní napadání ostatních nájemníků. Aby však mohlo být důvodem k výpovědi z nájmu bytu, musí mít vyšší intenzitu, případně k němu musí docházet opakovaně. Míru této intenzity (tj. míru závadnosti chování) bude třeba posuzovat vždy individuálně a v závislosti na konkrétní situaci.

Skutečnost, že pronajímatel je toho názoru, že chování nájemce (případně osoby, která s ním v bytě bydlí) hrubým způsobem porušuje dobré mravy v domě, ovšem ještě nestačí k výpovědi nájemce z nájmu bytu. K tomu je třeba, aby nájemce (případně osoby, které s ním v bytě bydlí) pokračoval v tomto svém jednání i přesto, že mu pronajímatel již dříve písemně sdělil, že v jeho chování spatřuje hrubé porušení dobrých mravů v domě a že mu proto lze dát výpověď z nájmu.

Jinými slovy pronajímatel je povinen nejprve zaslat nájemci písemnou výstrahu a teprve ve chvíli, kdy nájemce (případně osoby, které s ním v bytě bydlí) ve svém závadném chování i nadále pokračují, může platně nájem vypovědět. Bez této písemné výstrahy by tak byla výpověď neplatná.

Výpověď z nájmu bytu musí být vždy písemná. Je logické, že výpověď je třeba také nájemci doručit. Pronajímatel by proto měl výpověď zaslat nájemci takovým způsobem, aby v případě sporu mohl její doručení nájemci lehce prokázat.

Výpověď musí obsahovat i určité podstatné náležitosti. Bez nich by opět byla neplatná.

Výpověď tak musí mimo jiné obsahovat výpovědní důvod (výpovědní důvod musí být ve výpovědi popsán takovým způsobem, aby jej nebylo možno zaměnit s jiným - jinými slovy každému musí být z obsahu výpovědi zřejmé, jaký výpovědní důvod a proč pronajímatel zvolil), výpovědní lhůtu (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 nájemci doručena) a poučení o tom, že nájemce má možnost podat do 60 dnů k soudu žalobu na určení neplatnosti výpovědi.

V případě, že nájemci přísluší bytová náhrada, musí výpověď obsahovat též závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradou. V případě výpovědi z nájmu bytu ze shora uvedeného výpovědního důvodu náleží nájemci zpravidla pouze přístřeší. Přístřeší není bytovou náhradou v pravém slova smyslu. Rozumí se jím pouze určité provizorium (např. pokoj na ubytovně), než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí

domácí a osobní potřeby.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)