

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

Výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku

Nájem bytu je institutem, kterému je poskytována zvýšená ochrana. Tato se týká zejména způsobů zániku nájmu bytu. Nájem bytu zaniká buď písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí, popřípadě uplynutím doby, byl-li nájem sjednán na dobu určitou.

Nájem bytu je institutem, kterému je poskytována zvýšená ochrana. Tato se týká zejména způsobů zániku nájmu bytu. Nájem bytu zaniká buď písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí, popřípadě uplynutím doby, byl-li nájem sjednán na dobu určitou. Zákon v ustanovení § 711 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník taxativně vymezuje důvody, ze kterých může pronajímatel vypovědět nájem bytu s přivolením soudu.

Důvodem, který je uveden na prvním místě v pořadí, je skutečnost, že pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence. Je zapotřebí upozornit, že tento výpovědní důvod může uplatnit pouze fyzická osoba, právnická osoba tento výpovědní důvod uplatnit nemůže, respektive může, ale ne úspěšně, protože soud k takové výpovědi z nájmu bytu nepřivolí.

V rámci uvedeného ustanovení bude zřejmě soudní praxe diferencovat (i když zákon sám tak nečiní), zda-li pronajímatel vypovídá nájem bytu z důvodu, že potřebuje byt pro sebe nebo zda-li byt potřebuje pro jiné osoby. Tyto situace budou pravděpodobně posuzovány soudem odlišně, protože postavení pronajímatele je poněkud jiné, a to v tom smyslu, že mu k uvedenému bytu svědčí vlastnická práva.

Zákon nevymezuje, co je nutno rozumět pod slovy, že majitel potřebuje byt pro sebe. Je na úvaze soudu, aby zhodnotil veškeré skutečnosti, které pronajímatel uvádí ve svém návrhu a objektivně tuto potřebu pronajímatele zhodnotil. Zpravidla se tato potřeba uzná v případě, že pronajímatel nemá jiný byt a bydlí v podnájmu nebo jinde bez právního titulu, nebo bydlí v bytě, který nevyhovuje hygienickým či technickým normám, je příliš malý pro početnou pronajímatelovu rodinu, je příliš vzdálen od pracoviště pronajímatele a školy dětí apod.

Při posuzování výpovědi z důvodu, že pronajímatel potřebuje byt pro manžela, své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence je pravděpodobné, že soud bude pečlivě zkoumat důvody, které podporují jejich potřebu bytu tvrzenou pronajímatelem v návrhu, aby nedocházelo k obcházení zákona. Soud bude zřejmě porovnávat i potřebu bytu těchto osob a potřebu bytu dosavadního nájemce bytu.

Je nutné připomenout, že pokud pronajímatel bez vážných důvodů nevyužije vyklizeného bytu k účelu, pro který soud k výpovědi nájmu přivolí, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu.

Další články:

- [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](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)