

4. 10. 2006

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

Změny v režimu výpovědi z nájmu bytu

Dne 31.3.2006 nabyl účinnosti zákon č. [107/2006](#) Sb., který novelizoval ustanovení § 685 až 719 občanského zákoníku a zásadním způsobem upravil institut výpovědi z nájmu bytu. Podle přechodných ustanovení tohoto zákona se nová právní úprava vztahuje jen na výpovědi podané po dni účinnosti, nikoli na výpovědi podané před 31.3.2006; je přitom lhostejné, zda šlo o výpovědi podané samostatně pronajímatelem formou dopisu nájemci nebo zda šlo o žaloby, které výpověď současně obsahovaly.

Pro úplnost shrneme způsoby, kterými může nájem bytu skončit:

- **uplynutím doby**, byl-li nájem sjednán na konkrétní dobu, přičemž konec nájmu lze stanovit určením konkrétního dne či stanovením konkrétní skutečnosti (skončením pracovního poměru, skončením studia apod.);
- **dohodou**, pokud s tím souhlasí obě strany a dohoda je uzavřena písemně ;
- **výpovědí**, o níž si budeme povídat v tomto pojednání;
- **zánikem bytu**, tedy zničením věci a nemožností dalšího plnění, například zřícením domu, vyhořením apod.;
- **zánikem členství nájemce v bytovém družstvu**, jde-li o nájem bytu stavebního bytového družstva;
- **smrtí nájemce**, pokud s ním v bytě nežily osoby, na které právo nájmu smrtí přešlo;
- **směnou bytu za jiný byt** spolu s přestěhováním všech příslušníků domácnosti;
- **stane-li se nájemce vlastníkem či spoluvlastníkem nemovitosti**, v níž se byt nachází. V případě budoucího zániku vlastnictví se nájemní vztah neobnoví, byť by i bývalý nájemce byt užíval dál, nicméně z jiného právního důvodu.

Zásadní změnou, kterou výše zmíněný zákon do našeho právního řádu přinesl, je rozlišení situací, v nichž může pronajímatel dát nájemci výpověď **bez přivolení soudu či za jeho souhlasu**; oproti současnému stavu do 31.3.2006 mohl pronajímatel vypovědět nájemce pouze s přivolením soudu, což mělo samozřejmě vliv nejen na případnou platnost výpovědi, ale zejména na délku řízení a výpovědní doby.

Podle současné právní úpravy lze vypovědět nájem bytu pouze **písemnou výpovědí**, která obsahuje **lhůtu**, kdy má nájem skončit. Tato výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce, musí skončit ke konci kalendářního měsíce a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

Výpovědní důvody

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně. Občanský zákoník v § 711 a 711a rozlišuje dvě skupiny výpovědních důvodů. U těch prvních může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu, u druhé skupiny lze nájem vypovědět, avšak současně je zapotřebí podat k soudu žalobu o přivolení výpovědi, tedy u těchto důvodů zůstává zachován způsob výpovědi a postup zavedený předchozí právní úpravou.

V obou případech platí, že písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci; v zájmu

jistoty pronajímatele lze tedy doporučit použití obálky s doručenkou do vlastních rukou. V písemné výpovědi musí pronajímatel uvést důvod výpovědi a výpovědní lhůtu. V případě výpovědi bez přivolení soudu musí výpověď navíc obsahovat poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci přísluší náhrada, pak i závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu.

Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15ti dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování. Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

Jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze nájem vypovědět jen na základě předchozího rozhodnutí příslušného úřadu.

I. Důvody, za kterých může pronajímatel vypovědět nájem 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 občanského zákoníku;
- 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.

II. Důvody, za kterých může pronajímatel vypovědět nájem pouze s přivolením soudu:

- a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
- b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;
- c) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;
- d) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

Pokud by pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, 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. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu. Nájemce je povinen vyklidit byt do 15ti dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

Žaloba na přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu

Místně příslušným soudem je okresní (obvodní) soud, v jehož obvodu se předmětný byt nachází. Žaloba se podává ve dvou vyhotoveních (pokud by šlo o byt ve společném nájmu manželů nebo více osob, pak by se počet vyhotovení zvětšil o tento počet osob). Pronajímatel (žalobce) musí na žalobu nalepit soudní poplatek ve výši 1.000 Kč, v žalobě uvést výpovědní důvod či důvody a navrhnout důkazy k jejich prokázání. V případě úspěchu žalobce vydá soud rozsudek v tomto znění:

- 1. Soud přivoluje k výpovědi z nájmu bytu o velikosti 2 + 1 s příslušenstvím v domě v Plzni, Horní 22, čp. 345, kterou dal žalobce žalovanému.**
- 2. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku.**
- 3. Žalovaný a všechny osoby, které s ním v bytě bydlí, jsou povinny byt vyklidit a vyklizený předat žalobci do 15ti dnů po zajištění náhradního bytu.**
- 4. Žalovaný je povinen uhradit žalobci náklady řízení do tří dnů ode dne právní moci rozsudku.**

Pokud by žalobce svá tvrzení v řízení neprokázal, pak soud žalobu **zamítne** a žalovanému (nájemci) přizná právo na náhradu řízení. Délku soudního řízení lze obtížně odhadnout, závisí na vytíženosti příslušného soudu a na množství prováděných důkazů; obvykle však nepůjde o řízení kratší než tři měsíce. Proti rozsudku je přípustné odvolání, které se podává do 15ti dnů ode dne doručení písemného vyhotovení rozsudku k okresnímu (obvodnímu) soudu a na něž je potřeba vylepit soudní poplatek taktéž ve výši 1.000 Kč. O odvolání rozhoduje Krajský (městský) soud.

JUDr. Daniela Kovářová,
advokátka v Plzni

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

Další články:

- [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 \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)