

Analýza možnosti výpovědi nájmu bytu

Zpracoval: Martina Pumprlová

Pro: Město Rokytnice nad Jizerou

Ke dni: 5. 3. 2026

Manažerské shrnutí

Analýza řeší možnost výpovědi nájmu bytu na dobu neurčitou v bytovém domě, který obec Rokytnice nad Jizerou plánuje zbourat a nahradit novostavbou s 10 bytovými jednotkami. Obec disponuje platným povolením k odstranění stavby (7. 7. 2025), s většinou nájemníků již nájem ukončila dohodou. Předmětem této analýzy je ukončení nájemních vztahů, které se nepodaří ukončit dohodou.

Jako výpovědní důvod přitom připadá v úvahu § 2288 odst. 1 písm. c) OZ, který umožňuje výpověď s tříměsíční výpovědní dobou, pokud je z důvodu veřejného zájmu potřebné s domem naložit tak, že byt nebude možné užívat. Podmínka nemožnosti užívání bytu je vydaným povolením k odstranění stavby nejspíše splněna. Další podmínkou je prokázání veřejného zájmu – z části judikatury plyne, že pouhý záměr vlastníka ani stavební rozhodnutí vydané na jeho žádost veřejný zájem nemusí osvědčovat. Bude záležet výlučně na posouzení soudu, zda tuto podmínku veřejného zájmu naplňuje i záměr zajistit dostupné bydlení v obci. Výsledek soudního posouzení bohužel nelze předjímat.

Obec není povinna poskytnout nájemci bytovou náhradu.

Výpověď může nájemce napadnout u soudu do 2 měsíců ode dne, kdy mu je doručena.

Případný soudní spor o platnost výpovědi lze odhadnout na jednotky let, výjimečně i déle.



1 Zadání

Obec vlastní bytový dům se 4 byty, který vznikl přebudováním technické budovy (výměníku tepla). Budova vykazuje celou řadu problémů od zatékání po nedostatečně řešené odhlučnění a nevhodně navržené dispozice.

Obec plánuje tuto budovu odstranit a na jejím místě vybudovat nový dům, který bude mít 10 bytových jednotek a napomůže tak řešit nedostatek dostupného bydlení v obci (vlivem cestovního ruchu jsou ceny bydlení v obci vysoké, ve velkém počtu nemovitostí, které jsou určeny k trvalému bydlení, navíc není nikdo hlášen k trvalému pobytu a tyto nemovitosti jsou užívány k jiným účelům – rekreace či podnikání).

Obec disponuje platným povolením k odstranění stavby ze dne 7. 7. 2025. Aktuálně se povoluje novostavba, kdy se očekává vydání stavebního povolení během roku 2026.

Byty v domě jsou obývány nájemníky. Obci se podařilo nájemní smlouvy na dobu neurčitou s většinou nájemníků ukončit dohodou.

Pro případ, že se nepodaří se všemi nájemníky ukončit nájmy na dobu neurčitou, chce mít obec k dispozici právní analýzu možností dalšího postupu, především má obec zájem o sdělení, zda a za jakých podmínek může nájem bytu na dobu neurčitou s ohledem na výše uvedený záměr vypovědět.

Za tím účelem nám byl předložen příklad konkrétní nájemní smlouvy, ze které při zpracování této analýzy vycházíme.

2 Analýza

Smlouvu o nájmu bytu lze standardně vypovědět v případech sjednaných ve smlouvě či uvedených v zákoně.

V nám předložené smlouvě není sjednán žádný výpovědní důvod, pro který by bylo v této chvíli možné nájem vypovědět. Bude tedy třeba řídit se zákonnými výpovědními důvody.

Mezi výpovědními důvody nájemní smlouvy na dobu neurčitou je v § 2288 OZ odst. 1, písm. c) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („OZ“) uvedeno, že nájem bytu na dobu neurčitou lze vypovědět (s tříměsíční výpovědní dobou): ***„má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat“***.



Z textu je tak zřejmé, že musí být pro výpověď splněny dvě podmínky:

1. veřejný zájem na tom, aby bylo s bytem nebo domem určitým způsobem naloženo
2. takový způsob naložení s bytem nebo domem, že jej nelze vůbec užívat.

Komentářová literatura k tomuto výpovědnímu důvodu je poměrně skromná.

Poukazuje však na skutečnost, že ustanovení § 2288, odst. 1, písm. c) je obdobou § 711a odst. 1 písm. b) zákona 40/1964 Sb. občanský zákoník¹ („OZ 1964“), který obdobně upravoval možnost výpovědi v případě, že „*bylo 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*“².

A dále se shoduje se však v tom, že předpokladem pro udělení takové výpovědi bude **veřejnoprávní rozhodnutí** o tom, že „*dům podlehne demolici, nebo o provedení změn ve stavbě domu, případně realizaci změny užívání domu, které vyplynou z rozhodnutí orgánu veřejné moci, např. stavebního úřadu, jejichž důsledkem bude, že byt nebo celý dům již dál nebude s to sloužit své funkci*.“³

2.1 Starší judikatura

Jak uvádíme výše, je současná právní úprava obdobou předchozí právní úpravy, a tedy lze k výkladu předmětného ustanovení OZ použít i starší judikaturu, která se týkala obdobného ustanovení OZ 1964.

Nejvyšší soud České republiky již ve svém rozhodnutí ze dne 31.8.1998, sp. zn. 3 Cdon 7/96 uvedl, že v případě, že se dává výpověď z nájmu z důvodu veřejného zájmu, je nutné s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat (tj. dle § 711 odst. 1 písm. e) OZ 1964), musejí být „*rozhodná tvrzení obsažená ve výpovědi **doložená příslušným správním aktem stavebního úřadu** (i jiného stavebním zákonem určeného subjektu) podle stavebněprávních předpisů*.“

Výše uvedené rozhodnutí tedy klade důraz na to, aby byly podmínky, pro které se nájem vypovídá, doloženy správním aktem (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1281/2001).

¹ Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024

² § 711a OZ 1964

³ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s.



Ve starší judikatuře jsme dohledali významný případ, který řešil Nejvyšší soud. Ačkoliv zde byl jiný skutkový stav, některé jeho závěry jsou cenné i pro námi posuzovanou věc.

Výpověď byla v tomto případě posouzena jako neoprávněná z toho důvodu, že pronajímatel nedisponoval žádným podkladovým rozhodnutím správního orgánu (např. stavebního úřadu). Soud se však v odůvodnění svého rozhodnutí vyjádřil také v tom smyslu, že ustanovení § 711a OZ 1964 je právní normou s relativně neurčitou hypotézou. To znamená, že zákon sám neříká, jaké konkrétní okolnosti musejí být splněny, ale naopak to ponechává na soudu, který by měl naplnění nebo nenaplnění předpokladů pro aplikaci daného pravidla posoudit vždy individuálně v konkrétním případě.

Jinými slovy – posouzení, zda je konkrétní způsob naložení s bytem nebo domem ve veřejném zájmu a zda je znemožněno užívání bytu, je na úvaze soudu a zákon v tomto směru neposkytuje bližší výkladová vodítka.

2.2 Novější judikatura

Provedli jsme rovněž podrobnou rešerši judikatury k současnému znění OZ. Bohužel nemáme ohledně této problematiky k dispozici žádné rozhodnutí vrcholných soudů, které by poskytovalo vyšší právní jistotu než rozhodnutí prvostupňových soudů, která jsou ohledně této problematiky k dispozici. I přesto jsme však provedli analýzu dostupných (prvostupňových) rozhodnutí.

I z těchto rozhodnutí plyne, že výpověď daná za situace, kdy pronajímatel nemá k dispozici podkladové správní rozhodnutí (např. stavebního úřadu) zpravidla způsobí neplatnost výpovědi.

Podkladové správní rozhodnutí dokládá mj. nemožnost užívat byt. V části těchto prvostupňových rozhodnutí soudy rozlišují, co je důvodem nemožnosti užívání bytu – zejména zda je tímto důvodem skutečně veřejný zájem či zda je jím rozhodnutí vlastníka, který má s domem či bytem jiné plány.

Veřejným zájmem přitom není každý obecně veřejně prospěšný záměr. Dle některých soudů prvního stupně by měl být veřejný zájem osvědčen rozhodnutím správního orgánu či by měl vyplývat z norem veřejného práva. Intenzita a důležitost konkrétního veřejného zájmu by měla odůvodnit zásad do práv nájemce (a jeho soukromého zájmu).



2.3 Naplnění podmínek výpovědního důvodu podle § 2288, odst. 1, písm. c) OZ

Ačkoliv nemáme k dispozici povolení k odstranění stavby, vycházíme z toho, že z tohoto rozhodnutí stavebního úřadu je patrné, že byt nebude možné užívat. Tato podmínka je tedy podle našeho právního názoru splněna.

Další podmínkou je veřejný zájem na tom, aby vlastník naložil s bytem určitým konkrétním způsobem. V tomto případě tedy dle informací, které máme k dispozici, má veřejný zájem spočívat v zajištění dostupného bydlení v obci – a to s ohledem na zvýšenou cenu nemovitostí v obci a také skutečnost, že většina majitelů objektů v obci tyto objekty nevyužívá k trvalému bydlení, ale k rekreaci či podnikání. V tomto ohledu bude záležet na soudním posouzení, zda zde bude spatřovat naplnění podmínky existence veřejného zájmu. Žádné soudní rozhodnutí, které by skutkově odpovídalo aktuálně řešené situaci, či veřejnému zájmu, který by měl spočívat v zajištění bydlení v obci, bohužel nebyl podle naší rešerše soudy rozhodován.

Jak uvádíme výše, podle některých rozhodnutí soudů prvního stupně by měl být veřejný zájem rovněž osvědčen v rozhodnutí správního orgánu či alespoň vyplývat z norem veřejného práva. V tomto tedy spatřujeme největší riziko případného podání výpovědi v této aktuálně posuzované věci.

Je však potřeba vzít na vědomí, že rozhodnutí soudů prvního stupně, ze kterých v tomto ohledu vycházíme, má výrazně menší váhu než rozhodnutí vrcholných soudů (např. Nejvyššího soudu), nelze tedy vyloučit, že by jiný prvostupňový soud rozhodl jinak, či že tato argumentace nebude korigována odvolacími soudy, či soudy vrcholnými.

2.4 Bytová náhrada

Obec vznesla dotaz, zda je povinna poskytnout nájemci při ukončení nájmu tzv. bytovou náhradu.

Institut bytových náhrad zakotvoval § 712 OZ 1964, který stanovoval, že v případě některých ukončení nájmu je pronajímatel povinen nájemci zajistit tuto bytovou náhradu, který měl být v zásadě rovnocenný bytu, jehož nájem byl ukončen (tzv. přiměřený náhradní byt).

Tato právní úprava však nebyla v tzv. „novém“ OZ převzata. Od 1. 1. 2014 tedy již není povinnost zajistit bytovou náhradu v právním řádu zakotvena.

Obec tedy nemá povinnost zajistit nájemci tzv. bytovou náhradu.



2.5 Náležitosti výpovědi, soudní přezkum

Výpověď musí být dle § 2286 a § 2288 OZ písemná, musí obsahovat výpovědní důvod a musí být doručena nájemci. Rovněž musí výpověď ze strany pronajímatele obsahovat poučení o právu nájemce vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Právo nájemce vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání soudem upravuje § 2290 OZ, podle kterého má nájemce **právo do 2 měsíců** ode dne, kdy mu výpověď došla, **podat návrh soudu**, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi.

3 Závěr

Na základě výše uvedeného si dovoluujeme uvést, že jako výpovědní důvod pro ukončení nájmu na dobu neurčitou se nabízí důvod podle § 2288 OZ odst. 1, písm. c) OZ.

Z našeho pohledu je podstatné, že již bylo vydáno povolením k odstranění stavby, které může sloužit jako potřebné podkladové veřejnoprávní rozhodnutí. Otázka veřejného zájmu bude záviset na posouzení soudu, přičemž nedokážeme předjímat, jak na ni bude soud nahlížet. Obáváme se, že v aktuálně posuzovaném případě může být obtížné argumentovat a dovozovat, že veřejný zájem plyne z norem veřejného práva, či že jej osvědčuje konkrétní správní rozhodnutí. Nicméně tento požadavek se objevuje zatím pouze v prvostupňových rozhodnutích některých soudů a může být korigován soudy odvolacími či vrcholnými soudy.

Obec není povinna zajistit nájemci bytovou náhradu.

Případné námitky a návrh na soudní přezkum výpovědi může nájemce podat do 2 měsíců od doručení výpovědi.

Případný soudní spor o platnost výpovědi z nájmu odhadujeme na roky. V krajním případě (v případě opakovaných opravných prostředků a opakovaného soudního rozhodování) může trvání soudního sporu tento rámec přesáhnout a překročit 10 let. Standardně by však měla být věc rozhodnuta dříve – v řádu jednotek let.

V případě dotazů se na nás neváhejte obrátit.

S přátelským pozdravem

JUDr. Martina Pumprlová

