

dTest: Nájemci, znáte svá práva?

2.7.2026 - Lucie Korbeliusová | DTest

Dostali jste nečekanou výpověď z bytu, nebo naopak potřebujete odejít z nájmu před uplynutím sjednané doby? S touto situací bojuje mnoho lidí. Pokud nájemci s postupem majitele nesouhlasí, často situaci raději ignorují, než aby ji řešili. To se však může vymstít, jelikož kvůli neznalosti zákonných pravidel mohou přijít o bydlení nebo se dokonce zadlužit. Kdy je výpověď neplatná a jak se lze efektivně bránit?

Smlouva na dobu určitou vs. neurčitou

Prvním a nejdůležitějším krokem je podívat se do samotné smlouvy. Občanský zákoník rozlišuje mezi dvěma typy nájemní smlouvy, přičemž každý z nich má pro ukončení jiná pravidla.

Smlouva na dobu neurčitou poskytuje nájemci vyšší právní ochranu. Pokračuje dál a pronajímatel ji nemůže ukončit „jen tak“ bez udání důvodu.

Smlouva na dobu určitou končí automaticky uplynutím sjednaného data. *„Zde si však musejí dát pozor pronajímatelé. Pokud nájemce v bytě bydlí dále alespoň tři měsíce po skončení smlouvy a majitel ho písemně nevyzve k opuštění bytu, nájem se podle zákona automaticky prodlužuje na stejnou dobu, na jakou byl sjednán. Maximálně však na dva roky,“* uvádí Eduarda Hekšová, ředitelka spotřebitelské organizace dTest.

Výpověď ze strany nájemce

Mnoho lidí žije v omylu, že z bytu mohou odejít v podstatě kdykoliv, když dodrží tříměsíční lhůtu. To je pravda jen zčásti.

U smlouvy na dobu neurčitou může nájemce podat výpověď kdykoliv a bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi majiteli.

U smlouvy na dobu určitou je to ale složitější. Nájemce ji může předčasně vypovědět pouze tehdy, pokud se zásadně změnila okolnosti, za kterých smlouvu uzavíral, a nelze po něm spravedlivě požadovat, aby v bytě zůstal. Typickým příkladem je ztráta zaměstnání, vážná nemoc nebo stěhování do jiného města. Pokud odejdete bez těchto důvodů, majitel může požadovat doplacení nájemného do konce sjednané doby.

Výpověď ze strany pronajímatele

Zatímco nájemce má u doby neurčité volnou ruku, pronajímatel je vázán zákonem. Majitel bytu nemůže dát nájemci výpověď bez zákonného důvodu.

V běžné tříměsíční lhůtě může pronajímatel nájem vypovědět, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti (např. opakovaně neplatí včas, podnájímá byt bez souhlasu) nebo pokud pronajímatel byt potřebuje pro sebe či své příbuzné (to lze uplatnit jen u smluv na dobu neurčitou).

Nejzávažnější je výpověď bez výpovědní doby. Tu může pronajímatel využít pouze při zvlášť závažném porušení povinností. Zákon sem řadí zejména neplacení nájemného a služeb po dobu

alespoň tři měsíců, poškození bytu závažným způsobem nebo ohrožování sousedů. I v tomto případě ale musí majitel nejprve nájemce písemně vyzvat k nápravě a dát mu přiměřený čas. Pokud to neudělá, výpověď není platná.

„Pokud má nájemce podezření, že je výpověď neoprávněná nebo nesplňuje zákonné náležitosti, může se obrátit na soud s návrhem na přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení výpovědi,“ doplňuje Eduarda Hekšová. Pokud lhůtu zmešká, možnost obrany zaniká.

Doložka vykonatelnosti jako prevence dlouhých soudů

Nájemci se mohou setkat také s tzv. doložkou vykonatelnosti, kterou majitelé vyžadují formou notářského zápisu přímo při podpisu nájemní smlouvy. Tento institut slouží jako prevence zdlouhavých soudních sporů.

Pokud nájemní vztah skončí na základě zákonného důvodu a nájemce odmítá byt vyklidit, majitel nemusí díky doložce vykonatelnosti podávat žalobu k soudu a čekat dlouhé měsíce či roky na rozsudek. Notářský zápis s doložkou totiž funguje rovnou jako exekuční titul, s nímž může pronajímatel zamlouvat přímo za exekutorem.

Nájemce, který plní své závazky a po skončení smlouvy se včas přestěhuje, se této doložky bát nemusí. Přesto je důležité si text zápisu před podpisem důkladně přečíst a ujistit se, že jeho obsahu nájemce rozumí, aby předešel zbytečným komplikacím v budoucnu.

Kontakt pro média:

Lucie Korbeliusová, media@dtest.cz, tel.: +420 604 556 874

dTest, o.p.s. je největší českou spotřebitelskou organizací, která v ČR působí již od roku 1992. Je vydavatelem spotřebitelského časopisu dTest, na jehož stránkách jsou publikovány výsledky nezávislých a objektivních testů produktů, varování před nebezpečnými a zdravotně závadnými výrobky, informace o spotřebitelských právech a rady, jak tato práva účinně uplatňovat. dTest je součástí mezinárodní organizace International Consumer Research and Testing (ICRT) a evropské spotřebitelské organizace BEUC.

Poradenská linka časopisu dTest – 299 149 009 – je v provozu každý pracovní den od 9 do 17 hodin a spotřebitelé na ní mohou konzultovat s právními poradci časopisu dTest nejružnější spotřebitelské problémy, a to za cenu běžného tarifu volání. Od spuštění v roce 2010 této možnosti využily již statisíce spotřebitelů a poradenská linka časopisu dTest se tak stala první a nejvyhledávanější cestou k řešení potíží, se kterými se zákazníci na trhu setkávají.

<https://www.dtest.cz/clanek-12392/dtest-najemci-znate-sva-prava>