

Trvalý pobyt v pronajatém bytě

Pronajímatelé často řeší, zda se nájemce nebo i podnájemce může přihlásit k trvalému pobytu na adrese nemovitosti, v níž si pronajal byt. I když má trvalý pobyt pouze evidenční charakter, slouží k zajištění efektivního fungování veřejné správy a různé právní předpisy s ním spojují i další skutečnosti: z hlediska vazeb na nájemní právo je možné zmínit např. činnost exekutorů, která může nepříjemně zasáhnout i jiné osoby než jen skutečného dlužníka, nebo že na trvalý pobyt na konkrétní adrese je vázán nárok na příspěvek na bydlení (ať již vlastníka nebo nájemce bytu).

Ohlašuje-li člověk změnu trvalého pobytu, musí mj. **doložit oprávněnost užívání** bytu. Tuto povinnost lze splnit např. **předložením nájemní smlouvy** k bytu. Podpisy smluvních stran na nájemní smlouvě nemusejí být úředně ověřeny, stačí, že je smlouva vyhotovena písemně. **Zákon tedy nepožaduje, aby vlastník bytu výslovně souhlasil s přihlášením nájemce k trvalému pobytu**; vychází se z toho, že když někomu přenechá byt k užívání, souhlasí tím i s přihlášením dané osoby, osob spolužijících a případně podnájemců k trvalému pobytu.

Je na nájemci, který úřadu předloží nájemní smlouvu, aby případně dokázal její pravost a správnost. Bude-li mít úředník pochybnost např. o pravosti podpisu pronajímatele (z jeho předchozí praxe mu je pronajímatelův podpis znám a ten na předložené nájemní smlouvě je odlišný), může ohlašovatele vyzvat, aby dokázal, že podpis je pravý - např. jeho dodatečným úředním ověřením, anebo uznáním pronajímatele, že jde o jeho vlastní podpis, které učiní před příslušným úředníkem.



Ujedná-li se v nájemní smlouvě, že se nájemce nesmí **k trvalému pobytu na dané adrese přihlásit, nemá tento zákaz na možnost přihlásit se k trvalému pobytu žádný vliv**- i nájemní smlouva, v níž bude takový zákaz obsažen, je i tak pro ohlášení trvalého pobytu dostatečným podkladem.

Takový smluvní zákaz ujednání nemůže mít ani žádný soukromoprávní následek, nepřihlíží se k němu a jde o ujednání tzv. zdánlivé. Z porušení takového zákazu nemůže pronajímatel vyvozovat vůči nájemci žádné negativní následky (např. vypovědět nájem nebo žádat náhradu škody nebo jiné újmy).

Samozřejmě **lze pochopit, proč** k takovým ujednáním **pronajímatelé sahají**. Vlastníci mají obavu zejména z nájemníků-dlužníků. Jak bylo řečeno výše, trvalý pobyt je informací, s níž pracují exekutoři, a mnohdy jde tak i o první faktické místo, kde se snaží nalézt majetek dlužníka. Přistoupili exekutor k soupisu movitých věcí, které by mohly patřit nájemci, avšak ve skutečnosti mu nepatří,

může trvat nepřiměřeně dlouho, než se vlastník domůže nápravy.

Navíc **zrušení údaje o** místu trvalého **pobytu není** tak **snadné**, jak se na první pohled zdá.

Ohlašovna o zrušení údaje o místu trvalého pobytu rozhodne, pokud jsou splněny obě tyto podmínky:

- a) nájemci zaniklo užívací právo k objektu (domu, bytu) nebo jeho části, a
- b) nájemce tento objekt nebo jeho vymezenou část již neužívá.

Vyžaduje se tedy nejen zánik užívacího práva, ale i neužívání objektu. Nestačí, že vlastník-pronajímatel **vypověděl nájem**, ale musí též **uplynout výpovědní doba** a nájemce se musí **skutečně odstěhovat**. Stejně tak nestačí, že uplynula doba, na kterou byl nájem sjednán, nevyklidil-li nájemce byt a fakticky v něm stále bydlí.

Vlastník objektu **musí zrušení údaje** o trvalém pobytu ohlašovně **navrhnout a prokázat**, že výše uvedené podmínky byly splněny. Ohlašovna vede správní řízení a musí naplnění zákonných podmínek pro zrušení údaje o trvalém pobytu konkrétní osoby zkoumat. Pokud ohlašovna trvalý pobyt nezruší, přestože se vlastník domnívá, že doložil splnění obou podmínek, může se vlastník obrátit na správní soud.

JUDr. Petr Bezouška Ph.D.

PRK Partners

Článek pro [Vzorné právo](#)



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

Další články:

- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)
- [Jak ušetřit na energiích, aniž byste porušili zákon](#)
- [SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025: Kdo se letos zařadil mezi špičky oboru?](#)
- [Novela stavebního zákona, transparentní odměňování a AI v právní praxi: zveme na odborné konference Wolters Kluwer](#)
- [Zásady a principy soukromého práva jako základ moderní právní praxe. Proč má studium LLM smysl nejen pro právníky](#)
- [Kmenové listy v s.r.o. – právní rámec, převod a praktické dopady](#)
- [Executive LLM: Prestižní milník pro právní profesionály. Business Institut otevírá jarní cyklus](#)

již 1. března

- ČEZ jako první v České republice spustil 1000. dobíjecí stojan pro elektromobily